REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PAZIN

Naziv prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Grada Pazina

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:	Oznaka revizije plana:
Prijedlog prostornog plana za 1. ponovnu javnu raspravu	

Odluka o izradi prostornog plana:
Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pazina (Službene novine Grada Pazina broj 03/2024, 53/25)

Javna rasprava:
Javna rasprava provođena je od 10.06.2026. do zaključno s danom 24.06.2026. Prva ponovna javna rasprava provodi se od 04.12.2026. do zaključno s danom 11.12.2026.

Javni uvid:	Javno izlaganje:
od 04.12.2026. godine do 11.12.2026. godine, na lokaciji: Grad Pazin, Družbe sv. Ćirila i Metoda 10, Pazin, u uredovno vrijeme za stranke Upravnog odjela za prostorno planiranje i gradnju Grada Pazina	dana 08.12.2026. godine, na lokaciji: Centar za kulturu i obrazovanje (Spomen dom) Pazin, Šetalište Pazinske gimnazije 1, Pazin, u dvorani Istra, 17:00

Nositelj izrade prostornog plana:	Odgovorna osoba nositelja izrade:
Istarska županija, Grad Pazin Upravni odjel za prostorno planiranje i gradnju	PROČELNICA Marina Mofardin mag.ing.aedif.

Tijelo koje donosi prostorni plan:	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:
Istarska županija, Grad Pazin Gradsko vijeće	PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA Jadranka Mrak

Stručni izrađivač prostornog plana:	Odgovorna osoba stručnog izrađivača:
URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2A OIB: 42857246988	DIREKTOR Jasminka Pilar-Katavić dipl.ing.arh.
	Odgovorni voditelj izrade: Ana Putar dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Sara Brmbota, mag.ing.arch.
Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.
Ivana Katavić, bacc.oec.
Ines Kotula, mag.ing.arch.
Iva Lukinić, dipl.ing.arh.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.
Antonio Pavešković, univ.bacc.geog. i univ.bacc.hist.
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Ana Putar, dipl.ing.arh.
Kristina Perkov, mag.ing.arch.
Ivana Puzavac, mag.ing.arch.
Jasmina Sadek, dipl.ing.arh.
Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch.
Domagoj Šumanovac, ing.arh.

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Javna i društvena namjena - vjerska (D8)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3)
- Proizvodna namjena (I1)
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
- Proizvodna namjena - farma (I3)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1)
- Eksploatacija mineralnih sirovina (E)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)
- Površina određena generalnim urbanističkim planom (GUP)

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine javne i društvene namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,

e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(3) Javna i društvena namjena - vjerska (D8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3108]

1. Na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. vjerskih građevina,

b. redovničkih kompleksa,

c. svetišta,

d. pastoralnog centra,

e. vjerskih centara i ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i pratećih uslužnih građevina (trgovina, ugostiteljstvo, smještaj u funkciji vjerskog turizma).

3. Na površini javne i društvene namjene – vjerske namjene (D8), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. predškolske ustanove,

b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,

c. zelene površine,

d. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

e. manje infrastrukturne građevine.

(4) Poslovna namjena - uslužna (K1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3261]

1. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja građevina poslovne namjene i to:

a. uredske,

b. trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima),

c. ugostiteljske,

d. druge uslužne djelatnosti.

2. Na građevnoj čestici poslovne namjene - uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama poslovne namjene - uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. građevine javne i društvene namjene,

c. hotel u funkciji primarne namjene, izvan prostora ograničenja ZOP-a,

d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. infrastruktura.

(5) Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3283]

1. Na površinama komunalno-servisne namjene - građevni otpad (KS3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. reciklažnih dvorišta za građevni otpad, s pomoćnim građevinama,

b. građevina namijenjenih razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, s pomoćnim građevinama.

2. Na površinama komunalno-servisne namjene - građevni otpad (KS3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. infrastruktura.

(6) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

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

a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,

b. skladišnih i servisnih površina i građevina.

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

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

a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,

b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),

c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),

d. centar/građevine za ponovnu uporabu,

e. zelene površine,

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

g. infrastruktura.

(7) Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3212]

1. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. građevina namijenjenih za prehrambeno-prerađivačku industriju, uključivo građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – prehrambeno-prerađivačka (I2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - prehrambeno-prerađivačka (I2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

c. infrastruktura.

(8) Proizvodna namjena - farma (I3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3213]

1. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja.

2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene – farma (I3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama proizvodne namjene - farma (I3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),

c. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. infrastruktura za potrebe farme.

(9) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

c. manje infrastrukturne građevine.

(10) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3402]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih građevina (T2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),

c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),

d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

e. manje infrastrukturne građevine.

(11) Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3403]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3) dozvoljeno je:

a. uređenje površina za postavljanje smještajnih jedinica koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje),

b. gradnja građevina i uređenje površina koji služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina (recepcija, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostale pomoćne građevine) i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl.), bez smještajnih jedinica,

c. uređenje plaža.

2. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

c. manje infrastrukturne građevine.

(12) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3602]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:

a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,

b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),

c. za zimske sportove,

d. za konjičke sportove,

e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. manje infrastrukturne građevine.

(13) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3603]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina i igrališta, sportskih staza i borilišta,

b. adrenalinskih parkova,

c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. manje infrastrukturne građevine.

(14) Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3604]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4) dozvoljena je gradnja i uređenje:

a. otvorenih sportskih i/ili rekreacijskih površina, igrališta, sportskih staza i borilišta,

b. adrenalinskih parkova,

c. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (izvan građevinskog područja) – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4), kao prateća namjena, mogu se uređivati i graditi:

a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, zabavni, edukativni i sl.) maksimalne građevinske (bruto) površine do 200 m2,

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. manje infrastrukturne građevine.

(15) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(16) Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1901]

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

a. autocesta, brzih, državnih cesta i svih ostalih cesta državnog značaja, s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični cestovni prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere), prateće uslužne građevine na autocesti, i sl.).

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

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

(17) Eksploatacija mineralnih sirovina (E), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1210]

1. Površine za eksploataciju mineralnih sirovina (E) su utvrđena eksploatacijska polja na kojima se provode zahvati eksploatacije mineralnih sirovina s mogućnošću građenja rudarskih objekata i postrojenja u funkciji eksploatacije, kao i druge građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(18) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1300]

1. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama osobito vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(19) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(20) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(21) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(22) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

a. farmi i građevina za uzgoj životinja,

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

c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,

d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)

e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

f. infrastrukture,

g. građevina obrane,

h. rekreacijska igrališta na otvorenom,

i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,

j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

l. vidikovaca,

m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,

n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(23) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(24) Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3322]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine povremeno pod vodom (V2) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina, a mogu se koristiti i za rekreaciju na otvorenom prema uvjetima nadležnog državnog tijela.

(25) Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3994]

1. Za ovo područje primjenjuju se odredbe urbanističkog plana uređenja.

2. Na ovom području nije moguće izdavanje akata za građenje novih građevina ili zamjenskih građevina prema ovom prostornom planu uređenja.

3. Do donošenja urbanističkog plana uređenja postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema propisu koji uređuje područje prostornog uređenja.

(26) Površina određena generalnim urbanističkim planom (GUP), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3995]

1. Za ovo područje primjenjuju se odredbe generalnog urbanističkog plana.

2. Na ovom području nije moguće izdavanje akata za građenje novih građevina ili zamjenskih građevina prema ovom prostornom planu uređenja.

3. Do donošenja generalnog urbanističkog plana postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema propisu koji uređuje područje prostornog uređenja.

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak 2.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja ovim Planom podijeljena su na ona za koje se akti za provedbu plana i građevinske dozvole izdaju na temelju ovog Plana (neposredna provedba) i ona za koje se akti za provedbu plana i građevinske dozvole izdaju na temelju planova užeg područja - generalnog urbanističkog plana i urbanističkih planova uređenja za koje je ovim Planom određen obuhvat i propisane smjernice za izradu (posredna provedba).

(2) Za područja koja su ovim planom određena za neposrednu provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana, na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana - sloj 1.3.1. Pravila provedbe zahvata, određena su područja pravila provedbe. U tekstualnom dijelu prostornog plana u odjeljku 1.3.1. Pravila provedbe zahvata propisani su uvjeti za izdavanje akata za provedbu prostornog plana.

(3) Za područja koja su ovim planom određena za posrednu provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana, na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana - sloj 1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a, određeni su obuhvati planova užih područja. U tekstualnom dijelu prostornog plana u odjeljku 1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a propisane su smjernice za izradu planova užih područja.

Članak 3.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja za neposrednu provedbu, određena ovim Planom i podijeljena prema planiranoj namjeni su:

- Poslovna namjena - uslužna (K1)
  1. Presika 1
  2. Jedinci 1
  3. Butoniga 1
- Proizvodna namjena (I1)
  1. Podberam 2
  2. Katun Lindarski 1
  3. Rudine 1
  4. Vrh Drazeja 1
  5. Veli Ježenj 1
  6. Katun Trviški 2
  7. Ciburi-Heki
  8. Katun Trviški 1
- Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2)
  1. Kašćergani 3

2. Ciburi III

- Proizvodna namjena - farma (I3)

1. Dobrili 1
2. Ruhci 2
3. Udovičići 1

- Komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3)

1. Podberam 2

- Javna i društvena namjena - vjerska (D8)

1. Sv. Lucija

- Sportsko-rekracijska namjena - sportske građevine i centri (R2)

1. Mali Slap

- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)

1. Beram 1

- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)

1. TP Bakši
2. TP Glavanovići
3. TP Kabal

- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - bez gradnje smještajnih građevina (T3)

1. TP Bulaš
2. TP Križevica

- Groblje (Gr)

1. Groblje Beram 1
2. Groblje Beram 2
3. Groblje Grdoselo
4. Groblje Kršikla
5. Groblje Lindar 1
6. Groblje Lindar 2
7. Groblje Tončići 1
8. Groblje Tončići 2
9. Groblje Zamask

(2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja za neposrednu provedbu podijeljena su na izgrađene i neizgrađene dijelove te su za njih propisana pravila provedbe.

Članak 4.

(1) Izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja za posrednu provedbu određena je namjena (GUP) Površina određena generalnim urbanističkim planom ili (UPU) Površina određena urbanističkim planom uređenja.

(2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja za posrednu provedbu podijeljena su na posredna provedba - izgrađeni dio, posredna provedba - neizgrađeni dio (unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana) i posredna provedba - neuređeni dio.

(3) Za posrednu provedbu ovim Planom propisuju se smjernice za izradu planova užih područja. Smjernicama za izradu planova užih područja za izdvojena građevinska područja izvan naselja propisane su primarne namjene područja koje se detaljnije razrađuju generalnim urbanističkim planom i pojedinim urbanističkim planom uređenja.

(4) Primarne namjene izdvojenih građevinskih područja izvan naselja za posrednu provedbu, prikazane su na prilogu kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora koji je sastavni dio ovog Plana.

(5) Primarne namjene izdvojenih građevinskih područja izvan naselja kojima je određena namjena (GUP) Površina određena Generalnim urbanističkim planom su:

- Poslovna namjena (K)
    1. Japlenica 1
    2. Pazinka
    3. Ciburi-Heki
    4. Ciburi II
    5. Gortanov brijeg 2
    6. Ciburi-Heki 2
- Proizvodna namjena (I)
    1. Gortanov brijeg 3
    2. Pazinka
    3. Ciburi-Heki
    4. Pazinka III
    5. Asfaltna baza
    6. Gortanov brijeg 1
    7. Pilati 1
- Sportsko-rekreacijska namjena (R)
    1. Pazin 1
- Groblje (Gr)
    1. Groblje Stari Pazin

(6) Primarne namjene izdvojenih građevinskih područja izvan naselja kojima je određena namjena (UPU) Površina određena urbanističkim planom uređenja su:

- Poslovna namjena (K)
    1. Ruhci 1
    2. Munci 1
- Proizvodna namjena (I)
    1. Bravari 1
    2. Straže
    3. Podberam 2
    4. Ruhci 1
    5. Katun Trviški 2
    6. Kašćergani 1
    7. Guštini 1
- Sportsko-rekreacijska namjena (R)
    1. Lindar 1
    2. Brestovica 1
    3. Brajkovići 1
- Ugostiteljsko-turistička namjena (T)
    1. TRP Ježenj

2. TRP Trviž
3. TP Ravne
4. TP Vrh Drazeja
5. TP Bravari
6. TP Kašćergani
7. TP Grohovica
8. TP Matunčići

- Groblje (Gr)
  1. Groblje Kašćergani
  2. Groblje Sv. Lucija

1.2.2. Građevinsko područje naselja

Članak 5.

(1) Ovim planom određena su građevinska područja naselja:

- Središnje naselje urbane aglomeracije (statističko naselje Pazin)
- Beram (statističko naselje Beram)
- Bertoši i Kuhari (statističko naselje Bertoši)
- Brajkovići - Zovići, Brajkovići - Katun Trviški, Brajkovići Mala Traba (statističko naselje Brajkovići)
- Gabrijelići (statističko naselje Butoniga)
- Grdoselo (statističko naselje Grdoselo)
- Heki (statističko naselje Heki)
- Veli Ježenj (statističko naselje Ježenj)
- Kašćerga (statističko naselje Kašćerga)
- Kršikla (statističko naselje Kršikla)
- Lindar – stari (statističko naselje Lindar)
- Lovrin (statističko naselje Lovrin)
- Trviž – stari (statističko naselje Trviž)
- Vela Traba (statističko naselje Vela Traba)
- Zabrežani (statističko naselje Zabrežani)
- Zamask (statističko naselje Zamask)
- Zamaski dol (statističko naselje Zamaski dol)
- Zarečje - Simičići - Bežići (statističko naselje Zarečje)

Članak 6.

(1) Građevinska područja naselja ovim Planom podijeljena su na ona za koje se akti za provedbu plana i građevinske dozvole izdaju na temelju ovog Plana (neposredna provedba) i ona za koje se akti za provedbu plana i građevinske dozvole izdaju na temelju planova užeg područja - generalnog urbanističkog plana i urbanističkog plana uređenja za koje je ovim Planom određen obuhvat i propisane smjernice za izradu (posredna provedba).

(2) Za područja koja su ovim planom određena za neposrednu provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana, na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana - sloj 1.3.1. Pravila provedbe zahvata, određena su područja pravila provedbe. U tekstualnom dijelu prostornog plana u odjeljku 1.3.1. Pravila provedbe zahvata propisani su uvjeti za izdavanje akata za provedbu prostornog plana.

(3) Za područja koja su ovim planom određena za posrednu provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana, na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana - sloj 1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a, određeni su obuhvati planova užih područja. U tekstualnom dijelu prostornog plana u odjeljku 1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a propisane su smjernice za izradu planova užih područja.

Članak 7.

(1) Građevinska područja naselja s neposrednom provedbom podijeljena su na izgrađeni i neizgrađeni dio.

(2) Za područja s neposrednom provedbom propisana su pravila provedbe.

(3) Unutar građevinskog područja naselja za neposrednu provedbu određene su prostorne cjeline (zone) jedinstvene namjene u sljedećim građevinskim područjima naselja:

- Heki
  1. Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)
- Vela Traba
  1. Proizvodna namjena (I1)
- Brajkovići - Zovići
  1. Proizvodna namjena (I1)
  2. Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Brajkovići - Katun Trviški
  1. Poslovna namjena - uslužna (K1)
  2. Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)

Članak 8.

(1) Građevinskim područjima naselja za posrednu provedbu određena je namjena (GUP) Površina određena generalnim urbanističkim planom ili (UPU) Površina određena urbanističkim planom uređenja.

(2) Građevinska područja naselja za posrednu provedbu podijeljena su na posredna provedba - izgrađeni dio i posredna provedba - neizgrađeni dio (unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana) i posredna provedba - neuređeni dio.

(3) Za posrednu provedbu ovim Planom propisuju se smjernice za izradu planova užeg područja - generalnog urbanističkog plana i urbanističkog plana uređenja.

(4) Smjernicama za izradu generalnog urbanističkog plana propisane su najmanje površine namjena koje je potrebno razgraničiti Generalnim urbanističkim planom unutar građevinskog područja naselja - Središnjeg naselja urbane aglomeracije.

(5) Prilikom izračuna bruto gustoće stanovanja iz ukupne površine građevinskog područja izuzeto je više neposredno povezanih čestica najmanje ukupne površine 5000 m² koje čine prostornu cjelinu (zonu) jedinstvene namjene. Prostorne cjeline (zone) jedinstvene namjene unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana prikazane su u Obrazloženju ovog Plana.

(6) Generalnim urbanističkim planom, sukladno ovom Planu, unutar građevinskog područja naselja - središnje naselje urbana aglomeracije potrebno je razgraničiti sljedeće namjene:

- ugostiteljsko-turistička namjena
- poslovna i/ili proizvodna namjena
- sportska namjena
- groblje

1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak 9.

(1) Ovim Planom određeni su, prema statističkim naseljima, izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja:

- Beram: Beram - novi, Cvitani - sjever, Kirci, Čipri, Belci - istok, Ladavci, Čipri - zapad, Belci, Podberam, Šuškali;

- Bertoši: Bonaž, Vranići, Fatori, Stancija Pataj i Ciburi I, Klemenići, Klemenići - jug, Pulići, Miljavci, Šermani, Sironići, Klemenići - sjever, Cekovica, Maršeti, Dvoričani, Hrestenica, Matići;

- Brajkovići: Buići, Škrapi, Cesari - Brajkovići, Frankovići;

- Butoniga: Šajkovići, Bašići, Bašići - jug, Turki, Tončići, Cesari - Butoniga, Blekani;

- Grdoselo: Baničići, Racanija, Mišoni, Čušići, Baničići - sjever, Kras Grdoselski, Grdoselo - sjever, Pujasi, Šišovići, Belići, Čerišnjevica, Katun Grdoselski;

- Heki: Defari, Pećari, Grubiši, Žbrlini, Lušetići, Dvoričani, Boljki, Stancija Pataj i Ciburi I, Lušetići - jug, Slokovići - Trošti, Heki - jug, Dobrili, Frančini, Guštini, Breščari, Munci, Ružići;

- Ježenj: Čubani, Brčani, Mali Ježenj;

- Kašćerga: Ukotići, Jelenkovići, Bankovci, Ladavci, Padova, Draga, Hreljki, Lukači, Šipraki, Smoljani - sjever, Stancija Kašćerga, Jukani, Bravari, Sankovići, Petkovići, Koračini, Smoljani;

- Kršikla: Kišići, Gržani, Frki, Brtonići, Opatija, Gambari, Petrovići;

- Lindar: Lindarski Križ - sjever, Bakši, Čubanići, Bakšoti, Večište - jug, Bakši - istok, Lindarski Križ, Zabreg, Durari - jug, Durari, Matunčići, Jankovići, Večište, Bežići, Velanov Brijeg - istok, Mačinići, Lindar - Pod Ograd, Barišići, Ludovišće, Lindar, Miličići, Jerolimi, Vrh Drazeja, Ivoli;

- Lovrin: Rogovići - Stari, Jelenčići, Stancija Pataj i Ciburi I, Ciburi, Sarčija, Stancija Mrak, Šepčići - zapad, Mačići, Šepčići, Jureši i Fakini, Mačići - stari, Sarčija - istok, Rogovići, Srbljani, Pilati, Bortuli;

- Središnje naselje urbane aglomeracije - Pazin: Stancija Rihter, Rošeti, Drazej, Mečari, Velanov Brijeg, Rusijani, Vela Vala, Dorčići, Rijavac - Žudeka, Velanov Brijeg - istok, Rijavac - sjever, Drazej - Zapad, Matići, Dubravica, Polj. škola, Durari, Brestovica, Barake;

- Trviž: Trviž, Cvitani - sjever;

- Vela Traba: Ruhci, Cvitani - sjever, Cvitani;

- Zabrežani: Pulići, Pariži, Katun Lindarski - sjever, Cerovci - stari, Zgrablići, Sergovići, Drndići, Kašćergani, Katun Lindarski - jug, Šajini, Gajmovići, Katun Lindarski, Maretići, Pulići - stari, Udovičići, Gornji Tankovići, Šajini - jug, Cerovci;

- Zamask: Lukači, Brigi, Flegi, Sv. Marija Magdalena, Frančez, Kršin, Križišće, Petehi, Movrine;

- Zamaski dol: Trloni, Tonciničići, Pavletići, Pekasi - jug, Tonciničići - Kapužnjak, Rumini, Pekasi - zapad, Lukači, Petohlebi, Pekasi, Korona - sjever, Korona, Lužer, Čuf, Plekuti, Zamaski dol - jug;

- Zarečje: Slavčići - Kažel, Slavčići, Gabrijelićev Brijeg, Brhaji, Bani - Dušani, Brhaji - sjever, Rimanići.

Članak 10.

(1) Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja ovim Planom podijeljena su na ona za koje se akti za provedbu plana i građevinske dozvole izdaju na temelju ovog Plana (neposredna provedba) i ona za koje se akti za provedbu plana i građevinske dozvole izdaju na temelju plana užeg područja - generalnog urbanističkog plana za koji je ovim Planom određen obuhvat i propisane smjernice za izradu (posredna provedba).

(2) Za područja koja su ovim planom određena za neposrednu provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana, na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana - sloj 1.3.1. Pravila provedbe zahvata, određena su područja pravila provedbe. U tekstualnom dijelu prostornog plana u odjeljku 1.3.1. Pravila provedbe zahvata propisani su uvjeti za izdavanje akata za provedbu prostornog plana.

(3) Za područja koja su ovim planom određena za posrednu provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana, na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana - sloj 1.3.2. Smjernice

za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a, određeni su obuhvati planova užih područja. U tekstualnom dijelu prostornog plana u odjeljku 1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a propisane su smjernice za izradu planova užih područja.

Članak 11.

(1) Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja s neposrednom provedbom podijeljena su na izgrađeni i neizgrađeni dio.

(2) Za područja s neposrednom provedbom propisana su pravila provedbe.

(3) Unutar izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja za neposrednu provedbu određene su prostorne cjeline (zone) jedinstvene namjene u sljedećim izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja:

- Bani-Dušani
  1. Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Grubiši
  1. Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Ivoli
  1. Proizvodna namjena (I1)
- Kirci
  1. Proizvodna namjena (I1)
- Lindar
  1. Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Pulići - stari
  1. Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Slokovići - Trošti
  1. Poslovna namjena - uslužna (K1)
  2. Proizvodna namjena (I1)
- Škrapi
  1. Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Zgrablići
  1. Proizvodna namjena (I1)

Članak 12.

(1) Izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja za posrednu provedbu određena je namjena (GUP) Površina određena generalnim urbanističkim planom.

(2) Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja za posrednu provedbu podijeljeni su na posredna provedba - izgrađeni dio i posredna provedba - neizgrađeni dio.

(3) Za posrednu provedbu ovim Planom propisuju se smjernice za izradu plana užeg područja - generalnog urbanističkog plana.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 13.

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

- S5-1
- S5-2

- S5-3
- KB-1-GP
- KB-11-GP
- KB-13-GP
- TZ-1
- TZ-2
- TZ-3
- TZ-4
- TZ-6
- R2-1-GPN
- R2-1-GPIN
- R3-1-GPIN
- K1-1-GPN
- K1-1-GPIN
- KS3-1
- I1-1-GPN
- I1-2-GPN
- I1-1-GPIN
- I1-2-GPIN
- I2-1-GPIN
- I3-1-GPIN
- D8-1
- TP-1
- TP-2
- TP-3
- TP-5
- TP-6
- Gr-1
- Gr-2
- R4-1
- IS1-1
- OZP-1
- OZ-1
- OVZP-1
- VZP-1
- Š-1
- V1-1
- V2-1
- E-1
- KB-1
- KB-2
- PU-1

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-1

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeće građevine je 300 m². za poluugrađene građevine 200 m², za ugrađene građevine 150 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 2000 m². Preporučeni omjer širine i dužine građevne čestice je 1:2 ili više.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je1000 m².

d. GRAĐEVINE i POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

f. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Oblik i veličina građevne čestice nije ograničen.

g. PROMETNE POVRŠINE – Najveća dopuštena površina građevne čestice parkirališta i garaža je 200 m². Oblik i veličina građevnih čestica moraju biti u skladu s odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Oblik i veličina građevnih čestica određuje se sukladno odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je stambena namjena.

b. Glavne građevine primarne namjene su građevine stambene namjene (stambena građevina), stambeno-poslovne namjene (stambena građevina) i građevine poljoprivredne namjene.

c. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Glavna građevina je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju ili stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, natkrivena terasa, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.), pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.), prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine i parkirališta). Dozvoljeno je unutar glavne građevine smještati sadržaje poslovne (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama) i javne i društvene namjene. Sadržaje poslovne i javne i društvene namjene dozvoljeno je smještati u prizemlje glavne građevine. U sklopu poljoprivrednog domaćinstva dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.

d. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE – Glavne građevine su građevine u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, ljekovitog bilja i dr.) i gljiva. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je graditi pomoćne građevine koje nisu zgrade, pomoćne poljoprivredne građevine i prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

e. Kao građevine prateće namjene na zasebnim građevnim česticama dozvoljeno je graditi i uređivati građevine javne i društvene namjene ,građevine poslovne namjene, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, prometne površine, parkove/perivoje, dječja igrališta, zaštitne zelene površine i manje infrastrukturne građevine.

f. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, kulturne i vjerske. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje površina i građevina sportsko-rekreacijske namjene, pomoćnih građevina koje nisu zgrade, zaštitnih zelenih površina i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

g. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, zatvoreni i otvoreni bazeni. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

h. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE–Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene) čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje pomoćnih građevina koje nisu zgrade, prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

i. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

j. PARKOVI/PERIVOJI koji se uređuju kao prateća namjena, su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

k. DJEČJA IGRALIŠTA koja se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje igrala za djecu, urbane opreme i pješačkih staza. Nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina.

l. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

m. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu te uz nju jednu ili više pomoćnih i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Iznimno, u slučaju interpolacije, građevinski se pravac određuje tako da je jednak građevinskom pravcu jedne od susjednih izgrađenih građevina ili se određuje na prostoru između dviju pravaca susjednih izgrađenih građevina. Gradnja na regulacijskoj liniji dozvoljena je ako su u istoj ulici do 100 m udaljenosti izgrađene građevine na regulacijskoj liniji. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene. Najmanja udaljenost glavne građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, najmanja je udaljenost građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice građevne čestice 3,00 m. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijla, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvorimaksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt. Najmanja udaljenost bočnih strana koje se ne nalaze na građevnoj čestici glavne građevine koja se gradi kao poluugrađena ili ugrađena od granica susjednih građevnih čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na

udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m. Otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu. Glavnu građevinu moguće je smjestiti na regulacijsku liniju. Najmanja udaljenost od granica susjedne građevne čestice je 3,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti).

g. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE – Smještaj građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Za slobodnostojeće građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice površine do 1000 m² je 0,35, za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² je (350 m²+20% površine građevne čestice iznad 1000 m²)/površina građevne čestice. Za poluugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenost (kig) je 0,5. Za ugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4. Iznimno najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 0,45.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,8.

g. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE, PROMETNE POVRŠINE (osim garaža) I MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Koeficijent izgrađenosti (kig) se ne određuje.

h. U izgrađenost građevne čestice ne ubrajaju se popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase i slične površine visine manje od 1,0 m iznad konačno uređenog terena.

5. iskoristivost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za slobodnostojeće građevine je 0,50, za poluugrađene građevine 0,60 te za ugrađene 0,80.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80. Iznimno najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 1,00.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

f. PROMETNE POVRŠINE , PARKOVI/PERIVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE i MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najmanja građevinska (bruto) površina građevine stambene namjene je 50 m².

b. Najveća građevinska (bruto) površina građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl. koje se grade uz sportske i rekreacijske terene i igrališta je 60 m².

c. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 10,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 13,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m. Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ako je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (toranj vatrogasnog doma i sl.). U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

d. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina

ne može mjeriti brojem etaža (sportska dvorana i sl.), najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m. U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,00 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,00 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta te građevni materijali moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na predmetnom području.

c. Treba izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji, poput betonskih crjepova, metalnih i plastičnih streha i pokrova, jarkih boja pročelja i stolarije te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra. Gradnju treba koncipirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog okruženju. Težiti ka suvremenoj reinterpretaciji tradicijskog graditeljstva, a ne nekvalitetnoj ili tipskoj arhitekturi koja imitira ili multiplicira pojedine oblike ili elemente koji se doživljavaju kao oblici i elementi tradicijske gradnje.

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

e. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE - Građevine koje se grade kao poluugrađene i ugrađene moraju biti oblikovno usklađene. Zid na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora, kao vatrootporan (najmanje 90 min) od poda do ravnine višeg krova i ne smije izlaziti iznad krovne plohe. Sljeme krova mora obvezno biti okomito na granicu susjedne građevne čestice i bez krovnog vijenca. Nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.

f. Kada se građevina gradi na udaljenosti manjoj od 3,0 m granice građevne čestice tada taj zid mora biti izveden kao vatrootporan i ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

g. KROVIŠTE - Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°. Ravni krov može biti na dijelu krovne površine građevine, najviše do 49 % krovne površine, a unutar područja zaštite kulturne baštine najviše do 20 % tlocrtne površine. Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno crijepom, kupom kanalicom ili drugim materijalima koji su upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. U povijesnim dijelovima naselja preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama. Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20 – 0,40 metra od ravnine pročeljnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu u pravilu se ne izvodi, a ukoliko seizvodi, može biti istaknut najviše do 0,1 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. 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 kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega. Na kosom krovu dozvoljena je gradnja nadozidanih krovnih prozora („luminal“, „belvedere“ i drugih) jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nadogradnja krovne kućice („luminal“,

„belvedere“) smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenog nagiba.

h. Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik stambene građevine. Preporučuje se međusobni odnos stranica tlocrta između 1:1,5 i 1:2,5.

i. Izvedba terasa i balkona na građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene ne preporučuje se na zabatnim pročeljima, a zabranjuje se u potkrovlju.

j. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj katova građevine, niti njezinu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu metrima odnosno ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine.

k. Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata, ali ne više od 5,0 m.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. TEREN - Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. OGRADA - U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar. Najveća ukupna visina ograde građevne čestice građevine poslovne namjene može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Nisu dozvoljene ograde od montažnih armiranobetonskih ploča. Montažni betonski blokovi mogu se koristiti kao potporni i ogradni zid; prema javnoj površini preporučuje se obloga kamenom ili žbuka. Moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, s unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema predmetnoj građevnoj čestici. Kod uglovnih građevnih čestica ograda prema javnoj površini može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica. Ograda građevinskih čestica građevina poslovne namjene prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Uz predškolske i osnovnoškolske građevine potrebno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

f. Najmanji udio prirodnog terena građevina stambene i stambeno-poslovne namjene za slobodnostojeće i poluugrađene je 20%, a za ugrađene 10% površine građevne čestice. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

g. Najmanji udio prirodnog terena građevina javne i društvene namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

h. Najmanji udio prirodnog terena građevina poslovne namjene je 10%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

i. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

j. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

k. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine. Iznimno, ako nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici glavne građevine, parkiranje i garažiranje vozila građevina stambene i stambeno-poslovne namjene moguće je osigurati na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m), ukoliko vlasnik građevne čestice građevine stambene i stambeno-poslovne namjene ima na njoj pravo

građenja.

l. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

m. Prostor ispred garaže, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje osobnih vozila na građevnoj čestici.

n. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je najmanje 1,0 m. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije može se zadržati, ali se ne smije smanjivati. Iznimno prilikom dogradnje nadstrešnice udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije može biti manja od onog propisanog ovim Planom za novu gradnju, ali ne manje od 1,0 m. Izgrađenost građevne četice može se povećavati do najveće dozvoljene izgrađenosti propisane ovim Planom, ali se ne smije pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema okolnim građevinama i sl.. Prilikom dogradnje vanjskog stubišta na građevnim česticama manjim od 200 m2 izgrađenost građevne čestice može biti kig=0,8. Pri rekonstrukciji postojeće građevine koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje, a nadogradnja je moguća do najveće dopuštene visine i broja etaža propisanih za novu gradnju.

b. POMOĆNE I POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE - Udaljenost pomoćne građevine i pomoćne poljoprivredne građevine od granice susjedne građevne čestice manja od propisane ovim Planom može se zadržati te se građevine mogu održavati u postojećim gabaritima ako poštuju protupožarne propise.

c. GRAĐEVINA POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Građevine poljoprivredne namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

d. GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - Građevine javne i društvene namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE - Građevine poslovne namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

f. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - Građevine sportsko-rekreacijske namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

g. PRENAMJENA GOSPODARSKE GRAĐEVINE – Postojeća gospodarska (poljoprivredna) građevina može se rekonstruirati i prenamijeniti u građevinu stambene ili stambeno-poslovne namjene, uključivo dogradnju i nadogradnju, prema uvjetima ovog Plana za građevine stambene i stambeno-poslovne namjene. Udaljenost postojeće građevine od granice susjedne građevne čestice i od regulacijske linije može se zadržati, ali se ne smije smanjivati. Građevna čestica može imati samo jednu glavnu građevinu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. POMOĆNE GRAĐEVINE – Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu odnosno dvije nadzemne etaže od kojih se najniža mora izvesti kao suteren ako se gradi na terenu nagiba većeg od 15%. Iznimno garaža može imati jednu nadzemnu etažu. Garaža može imati ravni krov koji se može koristiti kao terasa, a na terenu u nagibu i kao parkiralište s pristupom s više kote terena. Ograničenje udjela ravnog krova ne odnosi se na garažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene uz suglasnost susjeda. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Iznimno se garaže i nadstrešnice za vozila mogu graditi između regulacijske linije i građevinskog pravca glavne građevine i na regulacijskoj liniji građevne čestice. Iznimno, i druge pomoćne građevine mogu se graditi između građevinskog pravca glavne građevine i regulacijske linije kada to zahtijeva nagib terena ili naslijeđena struktura naselja, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti). Najmanja udaljenost od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda, ako na pročelju prema toj granici nema otvora i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Nadstrešnica za automobile može se graditi i na granici sa susjednom građevnom česticom. Najveća dozvoljena površina garaže je 3,80 x 6,30 metara za jednostruku, te 6,30 x 6,30 metara za dvostruku garažu, odnosno 3,00 metra u širinu za svako sljedeće parkirno mjesto. Oblikovanje treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem glavne građevine i građevinama u neposrednom okolišu. Mogu imati kosi krov.

b. POMOĆNE GRAĐEVINE KOJE NISU ZGRADE – Pomoćne građevine koje nisu zgrade su bazeni potpuno ukopani u tlo čija je tlocrtna površina manja od 35 m², cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine. Najmanja udaljenost od granice građevne čestice je 1,0 m. Bazeni moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od susjedne čestice. Iznimno, uz suglasnost susjeda, udaljenost bazena od granice susjedne građevne čestice može biti manja, ali ne manja od 2,0 m. Plinski spremnici smještaju se na prozračnom, ali što manje vizualno izloženom mjestu u odnosu na javnu prometnu površinu. Otvoreni bazeni ne smiju se svojim položajem, veličinom, oblikom i bojom nametati ambijentu. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti prekriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno „grlo“ za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Bazen tlocrtne površine veće od 35 m², a najviše 100 m², koji ne mora biti potpuno ukopan u tlo, gradi se kao pomoćna građevina i ubraja se u izgrađenost građevne čestice.

c. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE BEZ IZVORA ONEČIŠĆENJA– Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene uz suglasnost susjeda. Mogu imati kosi krov.

d. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE S IZVOROM ONEČIŠĆENJA – Moguća je izgradnja građevina za uzgoj do 5 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5

komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi te 50 komada sitnih glodavaca. Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 6,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je 10,0 m. Najmanja udaljenost građevine od glavne građevine je 10,0 m. Mogu imati kosi krov. Podovi moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju gnojnice koja se ne smije ispuštati u vodotoke niti u odvodne kanale. Dno i stijenke gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Građevinski pravac prateće građevine je najmanje istovjetan građevinskom pravcu glavne građevine.

d. Građevine za pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga mogu imati dvije nadzemne etaže od kojih se druga mora izvesti kao potkrovlje. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 5,0 m.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-1

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

a. Stambena građevina je građevina s najviše tri funkcionalne (stambene i/ili poslovne) jedinice u kojoj stanovanje ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine.

Članak 15.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-2

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeće građevine je 600 m², za poluugrađene građevine 450 m², za ugrađene građevine 300 m². Najmanja dopuštena površina građevne čestice na kojoj se uz glavnu građevinu gradi bazen je 1000 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 2000 m². Preporučeni omjer širine i dužine građevne čestice je 1:2 ili više.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je1000 m².

d. GRAĐEVINE i POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

f. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Oblik i veličina građevne čestice nije ograničen.

g. PROMETNE POVRŠINE – Oblik i veličina građevnih čestica moraju biti u skladu s odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Oblik i veličina građevnih čestica određuje se sukladno odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je stambena namjena.

b. Glavne građevine primarne namjene su građevine stambene namjene (stambena građevina), stambeno-poslovne namjene (stambena građevina) i građevine poljoprivredne

namjene.

c. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Glavna građevina je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju ili stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, natkrivena terasa, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.), pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.), prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine i parkirališta). Dozvoljeno je unutar glavne građevine smještati sadržaje poslovne (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama) i javne i društvene namjene. U sklopu poljoprivrednog domaćinstva dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.

d. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE – Glavne građevine su građevine u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, ljekovitog bilja i dr.) i gljiva. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je graditi pomoćne građevine koje nisu zgrade, pomoćne poljoprivredne građevine i prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

e. Kao građevine prateće namjene na zasebnim građevnim česticama dozvoljeno je graditi i uređivati građevine javne i društvene namjene ,građevine poslovne namjene, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, prometne površine, parkove/perivoje, dječja igrališta, zaštitne zelene površine i manje infrastrukturne građevine.

f. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, kulturne i vjerske. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje površina i građevina sportsko-rekreacijske namjene, pomoćnih građevina koje nisu zgrade, zaštitnih zelenih površina i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

g. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, zatvoreni i otvoreni bazeni. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

h. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE–Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene) čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje pomoćnih građevina koje nisu zgrade, prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

i. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

j. PARKOVI/PERIVOJI koji se uređuju kao prateća namjena, su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

k. DJEČJA IGRALIŠTA koja se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje igrala za djecu, urbane opreme i pješačkih staza. Nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina.

l. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno

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

m. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu te uz nju jednu ili više pomoćnih i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Iznimno, u slučaju interpolacije, građevinski se pravac određuje tako da je jednak građevinskom pravcu jedne od susjednih izgrađenih građevina ili se određuje na prostoru između dviju pravaca susjednih izgrađenih građevina. Gradnja na regulacijskoj liniji dozvoljena je ako su u istoj ulici do 100 m udaljenosti izgrađene građevine na regulacijskoj liniji. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene. Najmanja udaljenost glavne građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, najmanja je udaljenost građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice građevne čestice 3,00 m. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvorimaksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt. Najmanja udaljenost bočnih strana koje se ne nalaze na građevnoj čestici glavne građevine koja se gradi kao poluugrađena ili ugrađena od granica susjednih građevnih čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO.REKREACIJSKE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

f. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE – Smještaj građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Za slobodnostojeće građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice površine do 1000 m² je 0,35, za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² je (350 m²+20% površine građevne čestice iznad 1000 m²)/površina građevne čestice. Za poluugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,35. Za ugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4. Iznimno najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 0,45.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

f. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE, PROMETNE POVRŠINE, MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Koeficijent izgrađenosti (Kig) se ne određuje.

g. U izgrađenost građevne čestice ne ubrajaju se popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase i slične površine visine manje od 1,0 m iznad konačno uređenog terena.

5. iskoristivost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za slobodnostojeće građevine je 0,50, za poluugrađene građevine 0,60 te za ugrađene 0,80.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80. Iznimno najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 1,00.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

f. PROMETNE POVRŠINE , PARKOVI/PERIVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE i MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najmanja građevinska (bruto) površina građevine stambene namjene je 50 m².

b. Najveća građevinska (bruto) površina građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl. koje se grade uz sportske i rekreacijske terene i igrališta je 60 m².

c. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 10,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 13,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m. Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ako je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (toranj vatrogasnog doma i sl.). U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

d. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (sportska dvorana i sl.), najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m. U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,00 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,00 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta te građevni materijali moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na predmetnom području.

c. Treba izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji, poput betonskih crjepova, metalnih i plastičnih streha i pokrova, jarkih boja pročelja i stolarije te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra. Gradnju treba koncipirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog okruženju. Težiti ka suvremenoj reinterpretaciji tradicijskog graditeljstva, a ne nekvalitetnoj ili tipskoj arhitekturi koja imitira ili multiplicira pojedine oblike ili elemente koji se doživljavaju kao oblici i elementi tradicijske gradnje.

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

e. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE - Građevine koje se grade kao poluugrađene i ugrađene moraju biti oblikovno usklađene. Zid na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora, kao vatrootporan (najmanje 90 min) od poda do ravnine višeg krova i ne smije izlaziti iznad krovne plohe. Sljeme krova mora obvezno biti okomito na granicu susjedne građevne čestice i bez krovnog vijenca. Nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.

f. Kada se građevina gradi na udaljenosti manjoj od 3,0 m granice građevne čestice tada taj zid mora biti izveden kao vatrootporan i ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

g. KROVIŠTE - Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°. Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno crijepom, kupom kanalicom ili drugim materijalima koji su upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20 – 0,40 metra od ravnine pročeljnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,3 m. Preporuča se

izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. 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 kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega. Na kosom krovu dozvoljena je gradnja nadozidanih krovnih prozora („luminal“, „belvedere“ i drugih) jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nadogradnja krovne kućice („luminal“, „belvedere“) smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenog nagiba.

h. Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik stambene građevine. Preporučuje se međusobni odnos stranica tlocrta između 1:1,5 i 1:2,5.

i. Izvedba terasa i balkona na građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene ne preporučuje se na zabatnim pročeljima, a zabranjuje se u potkrovlju.

j. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj katova građevine, niti njezinu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu metrima odnosno ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine.

k. Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata, ali ne više od 5,0 m.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. TEREN - Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. OGRADA - U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar. Najveća ukupna visina ograde građevne čestice građevine poslovne namjene može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Nisu dozvoljene ograde od montažnih armiranobetonskih ploča. Montažni betonski blokovi mogu se koristiti kao potporni i ogradni zid; prema javnoj površini preporučuje se obloga kamenom ili žbuka. Moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, s unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema predmetnoj građevnoj čestici. Kod uglovnih građevnih čestica ograda prema javnoj površini može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica. Ograda građevinskih čestica građevina poslovne namjene prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Uz predškolske i osnovnoškolske građevine potrebno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

f. Najmanji udio prirodnog terena građevina stambene i stambeno-poslovne namjene za slobodnostojeće i poluugrađene je 20%, a za ugrađene 10% površine građevne čestice. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

g. Najmanji udio prirodnog terena građevina javne i društvene namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

h. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

i. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

j. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

k. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

l. Prostor ispred garaže, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje osobnih vozila na građevnoj čestici.

m. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj građevne čestice može biti neposredni prilaz. Iznimno spoj građevne čestice građevine stambene namjene može biti neposredni prilaz ili pristupni put. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

b. Spoj građevne čestice građevine stambeno-poslovne namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolno-pješačkim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

c. Spoj građevne čestice građevine javne i društvene namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

d. Spoj građevne čestice građevine poslovne namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

e. Spoj građevne čestice površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

f. Spoj građevne čestice parka/perivoja i dječjeg igrališta osigurava se pješačkim prilazom najmanje širine 2,0 m.

g. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

i. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

j. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Pri rekonstrukciji postojeće građevine koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje, a nadogradnja je moguća do najveće dopuštene visine i broja etaža propisanih za novu gradnju.

b. PRENAMJENA GOSPODARSKE GRAĐEVINE – Postojeća gospodarska (poljoprivredna) građevina može se rekonstruirati i prenamijeniti u građevinu stambene ili stambeno-poslovne namjene, uključivo dogradnju i nadogradnju, prema uvjetima ovog Plana za građevine stambene i stambeno-poslovne namjene. Udaljenost postojeće građevine od granice susjedne građevne čestice i od regulacijske linije može se zadržati, ali se ne smije smanjivati. Na jednoj građevnoj čestici može biti samo jedna glavna građevina.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. POMOĆNE GRAĐEVINE – Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu odnosno dvije nadzemne etaže od kojih se najniža mora izvesti kao suteren ako se gradi na terenu nagiba većeg od 15%. Iznimno garaža može imati jednu nadzemnu etažu. Ravni krov garaže

može se koristiti kao terasa, a na terenu u nagibu i kao parkiralište s pristupom s više kote terena. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Iznimno se garaže i nadstrešnice za vozila mogu graditi između regulacijske linije i građevinskog pravca glavne građevine i na regulacijskoj liniji građevne čestice. Iznimno, i druge pomoćne građevine mogu se graditi između građevinskog pravca glavne građevine i regulacijske linije kada to zahtijeva nagib terena ili naslijeđena struktura naselja, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti). Najmanja udaljenost od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda, ako na pročelju prema toj granici nema otvora i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Nadstrešnica za automobile može se graditi i na granici sa susjednom građevnom česticom. Najveća dozvoljena površina garaže je 3,80 x 6,30 metara za jednostruku, te 6,30 x 6,30 metara za dvostruku garažu, odnosno 3,00 metra u širinu za svako sljedeće parkirno mjesto. Oblikovanje treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem glavne građevine i građevinama u neposrednom okolišu. Mogu imati kosi ili ravni krov.

b. POMOĆNE GRAĐEVINE KOJE NISU ZGRADE – Pomoćne građevine koje nisu zgrade su bazeni čija je tlocrtna površina do 100 m², cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine. Najmanja udaljenost od granice građevne čestice je 1,0 m. Bazeni moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od susjedne čestice. Iznimno, uz suglasnost susjeda, udaljenost bazena od granice susjedne građevne čestice može biti manja, ali ne manja od 2,0 m. Plinski spremnici smještaju se na prozračnom, ali što manje vizualno izloženom mjestu u odnosu na javnu prometnu površinu. Otvoreni bazeni ne smiju se svojim položajem, veličinom, oblikom i bojom nametati ambijentu. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti prekriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno „grlo“ za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najveća dopuštena snaga fotonaponskih modula za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije je 20 kW. Dozvoljeno ih je postavljati na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

c. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE BEZ IZVORA ONEČIŠĆENJA – Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Mogu se graditi kao slobodnostojeće. Mogu imati kosi krov.

d. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE S IZVOROM ONEČIŠĆENJA – Moguća je izgradnja građevina za uzgoj do 5 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi te 50 komada sitnih glodavaca. Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 6,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je 10,0 m. Najmanja udaljenost građevine od glavne građevine je 10,0 m. Mogu imati kosi krov. Podovi moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju gnojnice koja se ne smije ispuštati u vodotoke niti u odvodne kanale. Dno i stijenke gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Građevinski pravac prateće građevine je najmanje istovjetan građevinskom pravcu glavne građevine.

d. Građevine za pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga mogu imati dvije nadzemne etaže od kojih se druga mora izvesti kao potkrovlje. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 5,0 m.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-2

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

a. Stambena građevina je građevina s najviše tri funkcionalne (stambene i/ili poslovne) jedinice u kojoj stanovanje ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine.

Članak 16.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-3

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeće građevine je 300 m². za poluugrađene građevine 200 m², za ugrađene građevine 150 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 2000 m². Preporučeni omjer širine i dužine građevne čestice je 1:2 ili više.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je1000 m².

d. GRAĐEVINE i POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

f. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Oblik i veličina građevne čestice nije ograničen.

g. PROMETNE POVRŠINE – Najveća dopuštena površina građevne čestice parkirališta i garaža je 200 m². Oblik i veličina građevnih čestica moraju biti u skladu s odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Oblik i veličina građevnih čestica određuje se sukladno odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je stambena namjena.

b. Glavne građevine primarne namjene su građevine stambene namjene (stambena građevina), stambeno-poslovne namjene (stambena građevina) i građevine poljoprivredne namjene.

c. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Glavna građevina je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju ili stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, natkrivena terasa, vrtna sjenica, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.), pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.), prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine i parkirališta). Dozvoljeno je unutar glavne građevine smještati sadržaje poslovne (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i

emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama) i javne i društvene namjene. Sadržaje poslovne i javne i društvene namjene dozvoljeno je smještati u prizemlje glavne građevine. U sklopu poljoprivrednog domaćinstva dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.

d. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE – Glavne građevine su građevine u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, ljekovitog bilja i dr.) i gljiva. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je graditi pomoćne građevine koje nisu zgrade, pomoćne poljoprivredne građevine i prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

e. Kao građevine prateće namjene na zasebnim građevnim česticama dozvoljeno je graditi i uređivati građevine javne i društvene namjene ,građevine poslovne namjene, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, prometne površine, parkove/perivoje, dječja igrališta, zaštitne zelene površine i manje infrastrukturne građevine.

f. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, kulturne i vjerske. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje površina i građevina sportsko-rekreacijske namjene, pomoćnih građevina koje nisu zgrade, zaštitnih zelenih površina i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

g. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, zatvoreni bazeni. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

h. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE–Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene) čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje pomoćnih građevina koje nisu zgrade, prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

i. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

j. PARKOVI/PERIVOJI koji se uređuju kao prateća namjena, su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

k. DJEČJA IGRALIŠTA koja se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje igrala za djecu, urbane opreme i pješačkih staza. Nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina.

l. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

m. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu te uz nju jednu ili više pomoćnih i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Iznimno, u slučaju interpolacije,

građevinski se pravac određuje tako da je jednak građevinskom pravcu jedne od susjednih izgrađenih građevina ili se određuje na prostoru između dviju pravaca susjednih izgrađenih građevina. Gradnja na regulacijskoj liniji dozvoljena je ako su u istoj ulici do 100 m udaljenosti izgrađene građevine na regulacijskoj liniji. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene. Najmanja udaljenost glavne građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, najmanja je udaljenost građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice građevne čestice 3,00 m. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijla, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvorimaksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt. Najmanja udaljenost bočnih strana koje se ne nalaze na građevnoj čestici glavne građevine koja se gradi kao poluugrađena ili ugrađena od granica susjednih građevnih čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m. Otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu. Glavnu građevinu moguće je smjestiti na regulacijsku liniju. Najmanja udaljenost od granica susjedne građevne čestice je 3,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti).

g. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE – Smještaj građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Za slobodnostojeće građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice površine do 1000 m² je 0,35, za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² je (350 m²+20% površine građevne čestice iznad 1000 m²)/površina građevne čestice. Za poluugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenost (kig) je 0,5. Za ugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4. Iznimno najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 0,45.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,8.

g. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE, PROMETNE POVRŠINE (osim garaža) I MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Koeficijent izgrađenosti (kig) se ne određuje.

h. U izgrađenost građevne čestice ne ubrajaju se popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase i slične površine visine manje od 1,0 m iznad konačno uređenog terena.

5. iskoristivost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za slobodnostojeće građevine je 0,50, za poluugrađene građevine 0,60 te za ugrađene 0,80.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80. Iznimno najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 1,00.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

f. PROMETNE POVRŠINE , PARKOVI/PERIVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE i MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najmanja građevinska (bruto) površina građevine stambene namjene je 50 m².

b. Najveća građevinska (bruto) površina građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl. koje se grade uz sportske i rekreacijske terene i igrališta je 60 m².

c. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 10,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 13,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m. Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ako je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (toranj vatrogasnog doma i sl.). U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

d. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (sportska dvorana i sl.), najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m. U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,00 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,00 m. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta te građevni materijali moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na predmetnom području.

c. Treba izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji, poput betonskih crjepova, metalnih i plastičnih streha i pokrova, jarkih boja pročelja i stolarije te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra. Gradnju treba koncipirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog okruženju. Težiti ka suvremenoj reinterpretaciji tradicijskog graditeljstva, a ne nekvalitetnoj ili tipskoj arhitekturi koja imitira ili multiplicira pojedine oblike ili elemente koji se doživljavaju kao oblici i elementi tradicijske gradnje.

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

e. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE - Građevine koje se grade kao poluugrađene i ugrađene moraju biti oblikovno usklađene. Zid na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora, kao vatrootporan (najmanje 90 min) od poda do ravnine višeg krova i ne smije izlaziti iznad krovne plohe. Sljeme krova mora obvezno biti okomito na granicu susjedne građevne čestice i bez krovnog vijenca. Nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.

f. Kada se građevina gradi na udaljenosti manjoj od 3,0 m granice građevne čestice tada taj zid mora biti izveden kao vatrootporan i ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

g. KROVIŠTE - Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°. Ravni krov može biti na dijelu krovne površine građevine, najviše do 49 %

krovne površine, a unutar područja zaštite kulturne baštine najviše do 20 % tlocrtne površine. Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno crijepom, kupom kanalicom ili drugim materijalima koji su upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. U povijesnim dijelovima naselja preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama. Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20 – 0,40 metra od ravnine pročeljnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu u pravilu se ne izvodi, a ukoliko seizvodi, može biti istaknut najviše do 0,1 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. 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 kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega. Na kosom krovu dozvoljena je gradnja nadozidanih krovnih prozora („luminal“, „belvedere“ i drugih) jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nadogradnja krovne kućice („luminal“, „belvedere“) smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenog nagiba.

h. Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik stambene građevine. Preporučuje se međusobni odnos stranica tlocrta između 1:1,5 i 1:2,5.

i. Izvedba terasa i balkona na građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene ne preporučuje se na zabatnim pročeljima, a zabranjuje se u potkrovlju.

j. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj katova građevine, niti njezinu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu metrima odnosno ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine.

k. Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata, ali ne više od 5,0 m.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. TEREN - Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. OGRADA - U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar. Najveća ukupna visina ograde građevne čestice građevine poslovne namjene može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Nisu dozvoljene ograde od montažnih armiranobetonskih ploča. Montažni betonski blokovi mogu se koristiti kao potporni i ogradni zid; prema javnoj površini preporučuje se obloga kamenom ili žbuka. Moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, s unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema predmetnoj građevnoj čestici. Kod uglovnih građevnih čestica ograda prema javnoj površini može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica. Ograda građevinskih čestica građevina poslovne namjene prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Uz predškolske i osnovnoškolske građevine potrebno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

f. Najmanji udio prirodnog terena građevina stambene i stambeno-poslovne namjene za slobodnostojeće i poluugrađene je 20%, a za ugrađene 10% površine građevne čestice. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

g. Najmanji udio prirodnog terena građevina javne i društvene namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

h. Najmanji udio prirodnog terena građevina poslovne namjene je 10%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

i. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

j. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

k. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine. Iznimno, ako nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici glavne građevine, parkiranje i garažiranje vozila građevina stambene i stambeno-poslovne namjene moguće je osigurati na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m), ukoliko vlasnik građevne čestice građevine stambene i stambeno-poslovne namjene ima na njoj pravo građenja.

l. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

m. Prostor ispred garaže, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje osobnih vozila na građevnoj čestici.

n. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Na građevine nije dopušteno postavljanje sunčanih kolektora ni fotonaponskih modula (solarnih panela).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je najmanje 1,0 m. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije može se zadržati, ali se ne smije smanjivati. Iznimno prilikom dogradnje nadstrešnice udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije može biti manja od onog propisanog ovim Planom za novu gradnju, ali ne manje od 1,0 m. Izgrađenost građevne četice može se povećavati do najveće dozvoljene izgrađenosti propisane ovim Planom, ali se ne smije pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema okolnim građevinama i sl.. Prilikom dogradnje vanjskog stubišta na građevnim česticama manjim od 200 m2 izgrađenost građevne čestice može biti kig=0,8. Pri rekonstrukciji postojeće građevine koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje, a nadogradnja je moguća do najveće dopuštene visine i broja etaža propisanih za novu gradnju.

b. POMOĆNE I POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE - Udaljenost pomoćne građevine i pomoćne poljoprivredne građevine od granice susjedne građevne čestice manja od propisane ovim Planom može se zadržati te se građevine mogu održavati u postojećim gabaritima ako poštuju protupožarne propise.

c. GRAĐEVINA POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Građevine poljoprivredne namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

d. GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - Građevine javne i društvene namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE - Građevine poslovne namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

f. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - Građevine sportsko-rekreacijske namjene koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

g. PRENAMJENA GOSPODARSKE GRAĐEVINE – Postojeća gospodarska (poljoprivredna) građevina može se rekonstruirati i prenamijeniti u građevinu stambene ili stambeno-poslovne namjene, uključivo dogradnju i nadogradnju, prema uvjetima ovog Plana za građevine stambene i stambeno-poslovne namjene. Udaljenost postojeće građevine od granice susjedne građevne čestice i od regulacijske linije može se zadržati, ali se ne smije smanjivati. Jedna građevna čestica može imati jednu glavnu građevinu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. POMOĆNE GRAĐEVINE – Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu odnosno dvije nadzemne etaže od kojih se najniža mora izvesti kao suteren ako se gradi na terenu nagiba većeg od 15%. Iznimno garaža može imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene uz suglasnost susjeda. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Iznimno se garaže i nadstrešnice za vozila mogu graditi između regulacijske linije i građevinskog pravca glavne građevine i na regulacijskoj liniji građevne čestice. Iznimno, i druge pomoćne građevine mogu se graditi između građevinskog pravca glavne građevine i regulacijske linije kada to zahtijeva nagib terena ili naslijeđena struktura naselja, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti). Najmanja udaljenost od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda, ako na pročelju prema toj granici nema otvora i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Nadstrešnica za automobile može se graditi i na granici sa susjednom građevnom česticom. Najveća dozvoljena površina garaže je 3,80 x 6,30 metara za jednostruku, te 6,30 x 6,30 metara za dvostruku garažu, odnosno 3,00 metra u širinu za svako sljedeće parkirno mjesto. Oblikovanje treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem glavne građevine i građevinama u neposrednom okolišu. Mogu imati kosi krov.

b. POMOĆNE GRAĐEVINE KOJE NISU ZGRADE – Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine. Najmanja udaljenost od granice građevne čestice je 1,0 m. Iznimno, uz suglasnost susjeda, udaljenost bazena od granice susjedne građevne čestice može biti manja, ali ne manja od 2,0 m. Plinski spremnici smještaju se na prozračnom, ali što manje vizualno izloženom mjestu u odnosu na javnu prometnu površinu. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti prekriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno „grlo“ za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

c. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE BEZ IZVORA ONEČIŠĆENJA– Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost

od susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene uz suglasnost susjeda. Mogu imati kosi krov.

d. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE S IZVOROM ONEČIŠĆENJA – Moguća je izgradnja građevina za uzgoj do 5 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi te 50 komada sitnih glodavaca. Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 6,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je 10,0 m. Najmanja udaljenost građevine od glavne građevine je 10,0 m. Mogu imati kosi krov. Podovi moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju gnojnice koja se ne smije ispuštati u vodotoke niti u odvodne kanale. Dno i stijenke gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Građevinski pravac prateće građevine je najmanje istovjetan građevinskom pravcu glavne građevine.

d. Građevine za pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga mogu imati dvije nadzemne etaže od kojih se druga mora izvesti kao potkrovlje. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 5,0 m.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-3

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

a. Stambena građevina je građevina s najviše tri funkcionalne (stambene i/ili poslovne) jedinice u kojoj stanovanje ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine.

Članak 17.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KB-1-GP

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

a. Zadržava se postojeća povijesna parcelacija. Nije dopušteno spajanje ni dijeljenje povijesnih čestica.

b. Građevne čestice formiraju se za javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolaze, trgove i građevine infrastrukture.

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

a. Primarna namjena područja je stambena namjena.

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na dio građevinskog područja naselja Beram i izdvojeni dio građevinskog područja naselja Beram – novi unutar područja zajedničkih obilježja PZO 1 – Beram i PZO 3 – Vrata te na dio izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Podberam unutar područja zajedničkih obilježja PZO 5 – Spomenik Vladimiru Gortanu iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram (kulturno-povijesna cjelina).cjelina), kao i na dijelove građevinskog područja naselja Zarečje – Simičići – Bežići i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Slavčići unutar područja zajedničkih obilježja PZO 15 – Pazinčica iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu grada Pazina (kontaktna zona), izvan obuhvata generalnog urbanističkog plana.

c. Uz stanovanje, u postojećim građevinama dopušteni su javni i društveni, trgovački, uslužni i ugostiteljsko-turistički sadržaji, uz najmanje moguće zahvate u povijesne strukture.

d. Nije dopuštena gradnja novih građevina.

e. Dopušteno je održavanje Spomenika Vladimiru Gortanu i uređenje pješačkog pristupa spomeniku.

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

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Trgovi i ulice uređuju se cjelovito, s ujednačenim popločenjem i urbanom opremom. Asfalt i betonski opločnici zamjenjuju se kamenom, tradicijskim tehnikama obrade, na temelju prethodnih istražnih radova.

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

    a. Ne određuje se.

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

    a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

    a. Građevne čestice zadržavaju postojeći pristup s povijesnih ulica.

    b. Odvodnja oborinskih i otpadnih voda rješava se cjelovito za povijesnu jezgru, tako da se spriječi ispiranje parternih površina i vlaženje građevina i potpornih zidova.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

    a. Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s neposrednim okolišem (dvorištem, vrtom, pristupom, pomoćnim građevinama).

    b. Postojeće građevine zadržavaju postojeći smještaj na građevnoj čestici, građevinski pravac i regulacijsku liniju.

    c. Zamjenska građevina smješta se na mjestu uklonjene građevine, u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja.

    d. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

    e. Na graditeljske i ostale povijesne strukture označene ovim Planom primjenjuju se, uz ovo pravilo provedbe, posebne mjere određene za pojedinu građevinu u poglavlju 3. Posebne mjere ovog Plana.

    f. Građevine za koje posebne mjere nisu određene održavaju se i rekonstruiraju u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, uz zadržavanje oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja.

    g. Naknadno dodani dijelovi građevina koji nisu u skladu s obilježjima područja preoblikuju se. Postojeći otvoreni bazeni, vanjske jedinice uređaja za klimatizaciju i antene na pročeljima uklanjaju se pri prvoj rekonstrukciji građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

    a. Postojeće pomoćne građevine održavaju se i rekonstruiraju u postojećim gabaritima, zajedno s glavnom građevinom.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 18.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KB-11-GP

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeće građevine je 600 m², za poluugrađene građevine 450 m², za ugrađene građevine 300 m². Najmanja dopuštena površina građevne čestice na kojoj se uz glavnu građevinu gradi bazen je 1000 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 2000 m². Preporučeni omjer širine i dužine građevne čestice je 1:2 ili više.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je1000 m².

d. GRAĐEVINE i POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

f. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Oblik i veličina građevne čestice nije ograničen.

g. PROMETNE POVRŠINE – Oblik i veličina građevnih čestica moraju biti u skladu s odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Oblik i veličina građevnih čestica određuje se sukladno odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je stambena namjena.

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na dio izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Podberam unutar područja zajedničkih obilježja PZO 11 – Podberam – Kras iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram (kontaktna zona).

c. Glavne građevine primarne namjene su građevine stambene namjene (stambena građevina), stambeno-poslovne namjene (stambena građevina) i građevine poljoprivredne namjene.

d. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Glavna građevina je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju ili stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, natkrivena terasa, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.), pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.), prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine i parkirališta). Dozvoljeno je unutar glavne građevine smještati sadržaje poslovne (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama) i javne i društvene namjene. U sklopu poljoprivrednog domaćinstva dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.

e. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE – Glavne građevine su građevine u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, ljekovitog bilja i dr.) i gljiva. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je graditi pomoćne građevine koje nisu zgrade, pomoćne poljoprivredne građevine i prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

f. Kao građevine prateće namjene na zasebnim građevnim česticama dozvoljeno je graditi i uređivati građevine javne i društvene namjene ,građevine poslovne namjene, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, prometne površine, parkove/perivoje, dječja igrališta, zaštitne zelene površine i manje infrastrukturne građevine.

g. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, kulturne i vjerske. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje površina i građevina sportsko-rekreacijske namjene, pomoćnih građevina koje nisu zgrade, zaštitnih zelenih površina i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

h. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, zatvoreni i otvoreni bazeni. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

i. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE–Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene) čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje pomoćnih građevina koje nisu zgrade, prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

k. PARKOVI/PERIVOJI koji se uređuju kao prateća namjena, su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

l. DJEČJA IGRALIŠTA koja se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje igrala za djecu, urbane opreme i pješačkih staza. Nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina.

m. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

n. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu te uz nju jednu ili više pomoćnih i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Iznimno, u slučaju interpolacije, građevinski se pravac određuje tako da je jednak građevinskom pravcu jedne od susjednih izgrađenih građevina ili se određuje na prostoru između dviju pravaca susjednih izgrađenih građevina. Gradnja na regulacijskoj liniji dozvoljena je ako su u istoj ulici do 100 m udaljenosti izgrađene građevine na regulacijskoj liniji. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Poluugrađene i ugrađene građevine mogu se graditi samo kao dovršetak postojećeg niza, odnosno radi zadržavanja zatečene urbane matrice. Najmanja udaljenost glavne građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, najmanja je udaljenost građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice građevne čestice 3,00 m. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene

opeke i/ili drugih neprozirnih materijla, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvorimaksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt. Najmanja udaljenost bočnih strana koje se ne nalaze na građevnoj čestici glavne građevine koja se gradi kao poluugrađena ili ugrađena od granica susjednih građevnih čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO.REKREACIJSKE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

f. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE – Smještaj građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Za slobodnostojeće građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice površine do 1000 m² je 0,35, za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² je (350 m²+20% površine građevne čestice iznad 1000 m²)/površina građevne čestice. Za poluugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,35. Za ugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4. Iznimno najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 0,45.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

f. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE, PROMETNE POVRŠINE, MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Koeficijent izgrađenosti (Kig) se ne određuje.

5. iskoristivost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za slobodnostojeće građevine je 0,50, za poluugrađene građevine 0,60 te za ugrađene 0,80.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80. Iznimno najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 1,00.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

f. PROMETNE POVRŠINE , PARKOVI/PERIVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE i MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najmanja građevinska (bruto) površina građevine stambene namjene je 50 m².

b. Najveća građevinska (bruto) površina građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl. koje se grade uz sportske i rekreacijske terene i igrališta je 60 m².

c. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže. Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ako je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (toranj vatrogasnog doma i sl.). U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

d. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (sportska dvorana i sl.), najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,0 m. U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,00 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,00 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta te građevni materijali moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na predmetnom području.

c. Treba izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji, poput betonskih crjepova, metalnih i plastičnih streha i pokrova, jarkih boja pročelja i stolarije te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra. Gradnju treba koncipirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog okruženju. Težiti ka suvremenoj reinterpretaciji tradicijskog graditeljstva, a ne nekvalitetnoj ili tipskoj arhitekturi koja imitira ili multiplicira pojedine oblike ili elemente koji se doživljavaju kao oblici i elementi tradicijske gradnje.

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

e. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE - Građevine koje se grade kao poluugrađene i ugrađene moraju biti oblikovno usklađene. Zid na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora, kao vatrootporan (najmanje 90 min) od poda do ravnine višeg krova i ne smije izlaziti iznad krovne plohe. Sljeme krova mora obvezno biti okomito na granicu susjedne građevne čestice i bez krovnog vijenca. Nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.

f. Kada se građevina gradi na udaljenosti manjoj od 3,0 m granice građevne čestice tada taj zid mora biti izveden kao vatrootporan i ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

g. KROVIŠTE - Krovište glavne građevine je kosi dvostrešni krov tradicijskog nagiba između 18° i 22°, sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena, odnosno u smjeru povijesnih krovova. Ravni krov može biti samo na dijelu tlocrta građevine, najviše do 20 % tlocrtne površine, i ne na dijelu građevine okrenutom prema kulturno-povijesnoj cjelini. Krovište mora biti pokriveno kupom kanalicom u boji gline. Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20 – 0,40 metra od ravnine pročeljnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu u pravilu se ne izvodi, a ukoliko seizvodi, može biti istaknut najviše do 0,1 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. 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 kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega. Na kosom krovu dozvoljena je gradnja nadozidanih krovnih prozora („luminal“, „belvedere“ i drugih) jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nadogradnja krovne kućice („luminal“, „belvedere“) smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenog nagiba.

h. Tlocrt glavne građevine mora biti pravokutan (izdužen), s odnosom stranica između 1:1,5 i 1:2,5; kvadratični tlocrtni oblik nije dopušten.

i. Izvedba terasa i balkona na građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene ne preporučuje se na zabatnim pročeljima, a zabranjuje se u potkrovlju.

j. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj katova građevine, niti njezinu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu metrima odnosno ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine.

k. Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata, ali ne više od 5,0 m.

l. Otvori na pročeljima su pravokutni, vertikalno položeni. Pročelja okrenuta prema kulturno-povijesnoj cjelini i njezinim vizurama (Beramska vala, Beram, Spomenik Vladimiru Gortanu) ne smiju se rastvarati velikim ostakljenim površinama.

m. Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju i ventilaciju, dizalice topline i sunčani paneli postavljaju se tako da budu što manje uočljivi; ne smiju se postavljati na glavna pročelja vidljiva s javnih prometnih površina ni na krovne plohe okrenute prema kulturno-povijesnoj cjelini.

n. Postojeće povijesne građevine (graditeljske i ostale povijesne strukture vrednovane konzervatorskom podlogom) obnavljaju se u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, primjenom izvornih materijala, žbuke na bazi vapna i drvene stolarije; izolacija se postavlja s unutarnje strane zidova.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. TEREN - Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili ožbukani beton. Nije dopušteno stvaranje velikih platoa i nasipavanje terena; podzidi ne smiju biti viši od 1,5 metra m, a teren se uređuje u terasama prateći slojnice, uz obnovu rubova terasa u obliku suhozida. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u vidljivom betonu već se mora obložiti kamenom (u maniri suhozida) ili ožbukati.

c. OGRADA - U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar. Najveća ukupna visina ograde građevne čestice građevine poslovne namjene može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Nisu dozvoljene ograde od montažnih armiranobetonskih ploča. Montažni betonski blokovi mogu se koristiti kao potporni i ogradni zid; prema javnoj površini preporučuje se obloga kamenom ili žbuka. Moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, s unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema predmetnoj građevnoj čestici. Kod uglovnih građevnih čestica ograda prema javnoj površini može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica. Ograda građevinskih čestica građevina poslovne namjene prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Uz predškolske i osnovnoškolske građevine potrebno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

f. Najmanji udio prirodnog terena građevina stambene i stambeno-poslovne namjene za slobodnostojeće i poluugrađene je 20%, a za ugrađene 10% površine građevne čestice. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

g. Najmanji udio prirodnog terena građevina javne i društvene namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

h. Najmanji udio prirodnog terena građevina poslovne namjene je 10%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

i. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

j. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

k. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

l. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

m. Prostor ispred garaže, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje osobnih vozila na građevnoj čestici.

n. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

o. Na građevnim česticama na rubu građevinskog područja prema Beramskoj vali uređuje se zaštitni pojas visokog zelenila. Očuvaju se postojeći suhozidi i tradicijska parcelacija.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj građevne čestice može biti neposredni prilaz. Iznimno spoj građevne čestice građevine stambene namjene može biti neposredni prilaz ili pristupni put. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

b. Spoj građevne čestice građevine stambeno-poslovne namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolno-pješačkim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

c. Spoj građevne čestice građevine javne i društvene namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

d. Spoj građevne čestice građevine poslovne namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

e. Spoj građevne čestice površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

f. Spoj građevne čestice parka/perivoja i dječjeg igrališta osigurava se pješačkim prilazom najmanje širine 2,0 m.

g. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

i. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

j. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. POMOĆNE GRAĐEVINE – Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu odnosno dvije nadzemne etaže od kojih se najniža mora izvesti kao suteren ako se gradi na terenu nagiba većeg od 15%. Iznimno garaža može imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Iznimno se garaže i nadstrešnice za vozila mogu graditi između regulacijske linije i građevinskog pravca glavne građevine i na regulacijskoj liniji građevne čestice. Iznimno, i druge pomoćne građevine mogu se graditi između građevinskog pravca glavne građevine i regulacijske linije kada to zahtijeva nagib terena ili naslijeđena struktura naselja, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Garažna se vrata moraju

otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti). Najmanja udaljenost od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Najveća dozvoljena površina garaže je 3,80 x 6,30 metara za jednostruku, te 6,30 x 6,30 metara za dvostruku garažu, odnosno 3,00 metra u širinu za svako sljedeće parkirno mjesto. Oblikovanje treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem glavne građevine i građevinama u neposrednom okolišu. Mogu imati kosi ili ravni krov.

b. POMOĆNE GRAĐEVINE KOJE NISU ZGRADE – Pomoćne građevine koje nisu zgrade su bazeni potpuno ukopani u tlo čija je tlocrtna površina do 35 m², cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine. Najmanja udaljenost od granice građevne čestice je 1,0 m. Bazeni moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od susjedne čestice. Iznimno, uz suglasnost susjeda, udaljenost bazena od granice susjedne građevne čestice može biti manja, ali ne manja od 2,0 m. Plinski spremnici smještaju se na prozračnom, ali što manje vizualno izloženom mjestu u odnosu na javnu prometnu površinu. Otvoreni bazeni ne smiju se svojim položajem, veličinom, oblikom i bojom nametati ambijentu. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti prekriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno „grlo“ za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najveća dopuštena snaga fotonaponskih modula za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije je 20 kW. Dozvoljeno ih je postavljati na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

c. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE BEZ IZVORA ONEČIŠĆENJA – Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Mogu se graditi kao slobodnostojeće. Mogu imati kosi krov.

d. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE S IZVOROM ONEČIŠĆENJA – Moguća je izgradnja građevina za uzgoj do 5 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi te 50 komada sitnih glodavaca. Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 6,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je 10,0 m. Najmanja udaljenost građevine od glavne građevine je 10,0 m. Mogu imati kosi krov. Podovi moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju gnojnice koja se ne smije ispuštati u vodotoke niti u odvodne kanale. Dno i stijenke gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Građevinski pravac prateće građevine je najmanje istovjetan građevinskom pravcu glavne građevine.

d. Građevine za pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga mogu imati dvije nadzemne etaže od kojih se druga mora izvesti kao potkrovlje. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 5,0 m.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: KB-11-GP

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

a. Stambena građevina je građevina s najviše tri funkcionalne (stambene i/ili poslovne) jedinice u kojoj stanovanje ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KB-13-GP

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeće građevine je 300 m². za poluugrađene građevine 200 m², za ugrađene građevine 150 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 2000 m². Preporučeni omjer širine i dužine građevne čestice je 1:2 ili više.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je1000 m².

d. GRAĐEVINE i POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 3000 m².

f. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Oblik i veličina građevne čestice nije ograničen.

g. PROMETNE POVRŠINE – Najveća dopuštena površina građevne čestice parkirališta i garaža je 200 m². Oblik i veličina građevnih čestica moraju biti u skladu s odjeljku 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

h. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Oblik i veličina građevnih čestica određuje se sukladno odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je stambena namjena.

b. Glavne građevine primarne namjene su građevine stambene namjene (stambena građevina), stambeno-poslovne namjene (stambena građevina) i građevine poljoprivredne namjene.

c. Pravilo provedbe primjenjuje se na površine stambene namjene izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Kirci unutar područja zajedničkih obilježja PZO 13 – Kirci iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram (kontaktna zona).

d. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Glavna građevina je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju ili stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, natkrivena terasa, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.), pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.), prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine i parkirališta). Dozvoljeno je unutar glavne građevine smještati sadržaje poslovne (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama) i javne i društvene namjene. Sadržaje poslovne i javne i društvene namjene dozvoljeno je smještati u prizemlje glavne građevine. U sklopu poljoprivrednog domaćinstva dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.

e. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE – Glavne građevine su građevine u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, ljekovitog bilja i dr.) i gljiva. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je graditi pomoćne građevine koje nisu zgrade, pomoćne poljoprivredne građevine i prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

f. Kao građevine prateće namjene na zasebnim građevnim česticama dozvoljeno je graditi i uređivati građevine javne i društvene namjene ,građevine poslovne namjene, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, prometne površine, parkove/perivoje, dječja igrališta, zaštitne zelene površine i manje infrastrukturne građevine.

g. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, kulturne i vjerske. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje površina i građevina sportsko-rekreacijske namjene, pomoćnih građevina koje nisu zgrade, zaštitnih zelenih površina i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

h. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, zatvoreni i otvoreni bazeni. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

i. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE–Glavne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine poslovne namjene (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene) čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja i uređenje pomoćnih građevina koje nisu zgrade, prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

k. PARKOVI/PERIVOJI koji se uređuju kao prateća namjena, su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

l. DJEČJA IGRALIŠTA koja se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju hortikulturno uređenje, oblikovanje i uređenje terena u funkciji dječjih aktivnosti i uređenje i postavljanje igrala za djecu, urbane opreme i pješačkih staza. Nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina.

m. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

n. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu te uz nju jednu ili više pomoćnih i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Iznimno, u slučaju interpolacije, građevinski se pravac određuje tako da je jednak građevinskom pravcu jedne od susjednih izgrađenih građevina ili se određuje na prostoru između dviju pravaca susjednih izgrađenih građevina. Gradnja na regulacijskoj liniji dozvoljena je ako su u istoj ulici do 100 m udaljenosti izgrađene građevine na regulacijskoj liniji. Glavne građevine mogu se graditi kao

slobodnostojeće. Poluugrađene i ugrađene mogu se graditi kao dovršetak postojećeg niza, odnosno radi zadržavanja zatečene urbane matrice. Najmanja udaljenost glavne građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, najmanja je udaljenost građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice građevne čestice 3,00 m. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvorimaksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt. Najmanja udaljenost bočnih strana koje se ne nalaze na građevnoj čestici glavne građevine koja se gradi kao poluugrađena ili ugrađena od granica susjednih građevnih čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina i/ili pomoćnih poljoprivrednih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m. Otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu. Glavnu građevinu moguće je smjestiti na regulacijsku liniju. Najmanja udaljenost od granica susjedne građevne čestice je 3,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti).

g. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE – Smještaj građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Za slobodnostojeće građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice površine do 1000 m² je 0,35, za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² je (350 m²+20% površine

građevne čestice iznad 1000 m²)/površina građevne čestice. Za poluugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenost (kig) je 0,5. Za ugrađene građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4. Iznimno najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 0,45.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,8.

g. PARKOVI/PERIJVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE, PROMETNE POVRŠINE (osim garaža) I MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Koeficijent izgrađenosti (kig) se ne određuje.

5. iskoristivost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za slobodnostojeće građevine je 0,50, za poluugrađene građevine 0,60 te za ugrađene 0,80.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80. Iznimno najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za predškolske i osnovnoškolske građevine je 1,00.

d. GRAĐEVINE I POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

f. PROMETNE POVRŠINE , PARKOVI/PERIVOJI, DJEČJA IGRALIŠTA, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE i MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE - Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) se ne određuje.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najmanja građevinska (bruto) površina građevine stambene namjene je 50 m².

b. Najveća građevinska (bruto) površina građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl. koje se grade uz sportske i rekreacijske terene i igrališta je 60 m².

c. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

b. GRAĐEVINE POLJOPRIVREDNE NAMJENE - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

c. GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,0 m. Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ako je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (toranj vatrogasnog doma i sl.). U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez

obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

d. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (sportska dvorana i sl.), najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,0 m. U pravilu, visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

e. GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,00 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 10,00 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

f. PROMETNE POVRŠINE (garaža) - Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta te građevni materijali moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na predmetnom području.

c. Treba izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji, poput betonskih crjepova, metalnih i plastičnih streha i pokrova, jarkih boja pročelja i stolarije te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra. Gradnju treba koncipirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog okruženju. Težiti ka suvremenoj reinterpretaciji tradicijskog graditeljstva, a ne nekvalitetnoj ili tipskoj arhitekturi koja imitira ili multiplicira pojedine oblike ili elemente koji se doživljavaju kao oblici i elementi tradicijske gradnje.

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

e. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE - Građevine koje se grade kao poluugrađene i ugrađene moraju biti oblikovno usklađene. Zid na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora, kao vatrootporan (najmanje 90 min) od poda do ravnine višeg krova i ne smije izlaziti iznad krovne plohe. Sljeme krova mora obvezno biti okomito na granicu susjedne građevne čestice i bez krovnog vijenca. Nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.

f. Kada se građevina gradi na udaljenosti manjoj od 3,0 m granice građevne čestice tada taj zid mora biti izveden kao vatrootporan i ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

g. KROVIŠTE - Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Krovište glavne građevine je kosi dvostrešni krov tradicijskog nagiba između 18° i 22°, sa sljemenom usporednim sa slojnicama terena, odnosno u smjeru povijesnih krovova. Ravni krov može biti samo na dijelu tlocrta građevine najviše do 20 % tlocrtne površine, i ne na dijelu građevine okrenutom prema kulturno-povijesnoj cjelini. Krovište mora biti pokriveno kupom kanalicom u boji gline. Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20 – 0,40 metra od ravnine pročeljnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu u pravilu se ne izvodi, a ukoliko seizvodi, može biti istaknut najviše do 0,1 m. Preporuča se izvedba vijenca u

skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. 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 kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega. Na kosom krovu dozvoljena je gradnja nadozidanih krovnih prozora („luminal“, „belvedere“ i drugih) jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nadogradnja krovne kućice („luminal“, „belvedere“) smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenog nagiba.

h. Tlocrt glavne građevine mora biti pravokutan (izdužen), s odnosom stranica između 1:1,5 i 1:2,5; kvadratični tlocrtni oblik nije dopušten.

i. Izvedba terasa i balkona na građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene ne preporučuje se na zabatnim pročeljima, a zabranjuje se u potkrovlju.

j. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj katova građevine, niti njezinu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu metrima odnosno ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine.

k. Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata, ali ne više od 5,0 m.

l. Otvori na pročeljima su pravokutni, vertikalno položeni. Pročelja okrenuta prema kulturno-povijesnoj cjelini i njezinim vizurama (Beramska vala, Beram, Spomenik Vladimiru Gortanu) ne smiju se rastvarati velikim ostakljenim površinama.

m. Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju i ventilaciju, dizalice topline i sunčani paneli postavljaju se tako da budu što manje uočljivi; ne smiju se postavljati na glavna pročelja vidljiva s javnih prometnih površina ni na krovne plohe okrenute prema kulturno-povijesnoj cjelini.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. TEREN - Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili ožbukani beton. Nije dopušteno stvaranje velikih platoa i nasipavanje terena; podzidi ne smiju biti viši od 1,5 metra. m, a teren se uređuje u terasama prateći slojnice, uz obnovu rubova terasa u obliku suhozida. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u vidljivom betonu već se mora obložiti kamenom (u maniri suhozida) ili ožbukati.

c. OGRADA - U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar. Najveća ukupna visina ograde građevne čestice građevine poslovne namjene može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Nisu dozvoljene ograde od montažnih armiranobetonskih ploča. Montažni betonski blokovi mogu se koristiti kao potporni i ogradni zid; prema javnoj površini preporučuje se obloga kamenom ili žbuka. Moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, s unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema predmetnoj građevnoj čestici. Kod uglovnih građevnih čestica ograda prema javnoj površini može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica. Ograda građevinskih čestica građevina poslovne namjene prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Na građevnim česticama na rubu građevinskog područja prema Beramskoj vali uređuje se zaštitni pojas visokog zelenila. Očuvaju se postojeći suhozidi i tradicijska parcelacija.

f. Uz predškolske i osnovnoškolske građevine potrebno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima.

g. Najmanji udio prirodnog terena građevina stambene i stambeno-poslovne namjene za slobodnostojeće i poluugrađene je 20%, a za ugrađene 10% površine građevne čestice. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

h. Najmanji udio prirodnog terena građevina javne i društvene namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

i. Najmanji udio prirodnog terena građevina poslovne namjene je 10%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

j. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

k. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

l. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine. Iznimno, ako nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici glavne građevine, parkiranje i garažiranje vozila građevina stambene i stambeno-poslovne namjene moguće je osigurati na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m), ukoliko vlasnik građevne čestice građevine stambene i stambeno-poslovne namjene ima na njoj pravo građenja.

m. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

n. Prostor ispred garaže, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje osobnih vozila na građevnoj čestici.

o. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće povijesne građevine (graditeljske i ostale povijesne strukture vrednovane konzervatorskom podlogom) obnavljaju se u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, primjenom izvornih materijala, žbuke na bazi vapna i drvene stolarije; izolacija se postavlja s unutarnje strane zidova.

b. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

c. Postojeće gospodarske građevine (štale) mogu se prenamijeniti u građevine stambene namjene, kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene, uz zadržavanje postojećih vertikalnih gabarita, radi zadržavanja postojeće urbane matrice.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. POMOĆNE GRAĐEVINE – Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu odnosno dvije nadzemne etaže od kojih se najniža mora izvesti kao suteren ako se gradi na terenu nagiba većeg od 15%. Iznimno garaža može imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene uz suglasnost susjeda. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Iznimno se garaže i nadstrešnice za vozila mogu graditi između regulacijske linije i građevinskog pravca glavne građevine i na regulacijskoj liniji građevne čestice. Iznimno, i druge pomoćne građevine mogu se graditi između građevinskog pravca glavne građevine i regulacijske linije kada to zahtijeva nagib terena ili naslijeđena struktura naselja, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti). Najmanja udaljenost od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda, ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Najveća dozvoljena površina garaže je 3,80 x 6,30 metara za jednostruku, te 6,30 x 6,30 metara za dvostruku garažu, odnosno 3,00 metra u širinu za svako sljedeće parkirno mjesto. Oblikovanje treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem glavne građevine i građevinama u neposrednom okolišu. Mogu imati kosi krov.

b. POMOĆNE GRAĐEVINE KOJE NISU ZGRADE – Pomoćne građevine koje nisu zgrade su bazeni potpuno ukopani u tlo čija je tlocrtna površina manja od 35 m², cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine. Najmanja udaljenost od granice građevne čestice je 1,0 m. Bazeni moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od susjedne čestice. Iznimno, uz suglasnost susjeda, udaljenost bazena od granice susjedne građevne čestice može biti manja, ali ne manja od 2,0 m. Plinski spremnici smještaju se na prozračnom, ali što manje vizualno izloženom mjestu u odnosu na javnu prometnu površinu. Otvoreni bazeni ne smiju se svojim položajem, veličinom, oblikom i bojom nametati ambijentu. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti prekriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno „grlo“ za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

c. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE BEZ IZVORA ONEČIŠĆENJA– Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice je 4,0 m. Iznimno, udaljenost može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m uz suglasnost susjeda i ako su zadovoljeni posebni propisi o zaštiti od požara i potresa. Mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene uz suglasnost susjeda. Mogu imati kosi krov.

d. POMOĆNE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE S IZVOROM ONEČIŠĆENJA – Moguća je izgradnja građevina za uzgoj do 5 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi te 50 komada sitnih glodavaca. Mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 6,0 m. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Najmanja udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je 10,0 m. Najmanja udaljenost građevine od glavne građevine je 10,0 m. Mogu imati kosi krov. Podovi moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju gnojnice koja se ne smije ispuštati u vodotoke niti u odvodne kanale. Dno i stijenke gnojišta do visine 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Građevinski pravac prateće građevine je najmanje istovjetan građevinskom pravcu glavne građevine.

d. Građevine za pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga mogu imati dvije nadzemne etaže od kojih se druga mora izvesti kao potkrovlje. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 5,0 m.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: KB-13-GP

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

a. Stambena građevina je građevina s najviše tri funkcionalne (stambene i/ili poslovne) jedinice u kojoj stanovanje ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine.

2. Zaštita kulturne baštine

a. Na graditeljske i ostale povijesne strukture označene na kartografskom prikazu ovog Plana primjenjuju se, uz ovo pravilo provedbe, posebne mjere određene za pojedinu građevinu u poglavlju 3. Posebne mjere ovog Plana.

Članak 20.

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

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

a. Na površini TZ-1 Škrapi u naselju Brajkovići može se realizirati turistička zona na jednoj ili više građevnih čestica, na način da se za turističko naselje formira jedna građevna čestica, a po potrebi se može formirati i jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

b. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određeni.

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

a. Turistička zona TZ-1 Škrapi namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste turističko naselje prema posebnim propisima.

b. Turistička zona TZ-1 Škrapi podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina koja služi funkcioniranju turističkog naselja i samostalne građevine za smještajne građevine sa smještajnim jedinicama iz vrste turističko naselje u skladu s posebnim propisom (sobe, studio apartmani i apartmani).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena i/ili prateća namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) bez smještajnih jedinica, zelene površine, prometne površine i manje infrastrukturne građevine. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.).

f. CENTRALNA GRAĐEVINA TURISTIČKOG NASELJA određena ovim Planom je ugostiteljsko-turistička građevina slobodnostojeće gradnje u koju je smještena recepcija, restoran i drugi prateći sadržaji, sa smještajnim jedinicama (sobama).

g. VILE određene ovim Planom su ugostiteljsko-turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje, čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana).

h. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

i. ZELENE POVRŠINE su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci,

pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi te zaštitne zelene površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine, na kojima je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže.

k. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela.

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. CENTRALNA GRAĐEVINA – Najveća dopuštena visina iznosi 11,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+2).

b. VILE – Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi 7,5 m, a mogu imati najviše jednu podzemnu etažu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

c. GRAĐEVINE PRATEĆE NAMJENE – Najveća dopuštena visina građevina prateće namjene, iznosi 7,5 m, a može imati dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

d. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

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

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u turističkoj zoni TZ-1 Škrapi iznosi 30 postelja.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi u centralnoj građevini je 2 postelje.

c. Prosječni broj postelja po smještajnoj građevini – vili je 6 postelja.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 21.

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

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

a. Na površini TZ-2 Grubiši u naselju Heki može se realizirati turistička zona na jednoj ili više građevnih čestica, na način da se za hotel formira jedna građevna čestica, a po potrebi se može formirati i jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

b. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određeni.

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

a. Turistička zona TZ-2 Grubiši namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste hotel prema posebnim propisima.

b. Turistička zona TZ-2 Grubiši podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. GLAVNA GRAĐEVINA PRIMARNE NAMJENE - HOTEL je složena građevina u kojoj su smještene smještajne jedinice i prateći sadržaji.

d. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

e. ZELENE POVRŠINE su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi te zaštitne zelene površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine, na kojima je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

f. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže.

g. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela.

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina GLAVNE GRAĐEVINE - HOTELA iznosi 11,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+2).

b. GRAĐEVINE PRATEĆE NAMJENE – Najveća dopuštena visina građevina prateće namjene, iznosi 7,5 m, a može imati dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

c. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

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

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet hotela u turističkoj zoni TZ-2 Grubiši iznosi 74 postelje.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi je 2 postelje.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TZ-3

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

a. Na površini TZ-3 Pulići Stari u naselju Zabrežani može se realizirati turistička zona na jednoj ili više građevnih čestica, na način da se za turističko naselje formira jedna građevna čestica, a po potrebi se može formirati i jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

b. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određeni.

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

a. Turistička zona TZ-3 Pulići Stari namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste turističko naselje prema posebnim propisima.

b. Turistička zona TZ-3 Pulići Stari podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina koja služi funkcioniranju turističkog naselja i samostalne građevine za smještajne građevine sa smještajnim jedinicama iz vrste turističko naselje u skladu s posebnim propisom (sobe, studio apartmani i apartmani).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena i/ili prateća namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) bez smještajnih jedinica, zelene površine, prometne površine i manje infrastrukturne građevine. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.).

f. CENTRALNA GRAĐEVINA TURISTIČKOG NASELJA određena ovim Planom je ugostiteljsko-turistička građevina slobodnostojeće gradnje u koju je smještena recepcija, restoran i drugi prateći sadržaji, sa smještajnim jedinicama (sobama).

g. VILE određene ovim Planom su ugostiteljsko-turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje, čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana).

h. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

i. ZELENE POVRŠINE su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi te zaštitne zelene površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine, na kojima je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže.

k. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela.

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. CENTRALNA GRAĐEVINA – Najveća dopuštena visina iznosi 11,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+2).

b. VILE – Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi 7,5 m, a mogu imati najviše jednu podzemnu etažu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

c. GRAĐEVINE PRATEĆE NAMJENE – Najveća dopuštena visina građevina prateće namjene, iznosi 7,5 m, a može imati dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

d. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: TZ-3

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u turističkoj zoni TZ-3 Pulići Stari iznosi 30 postelja.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi u centralnoj građevini je 2 postelje.

c. Prosječni broj postelja po smještajnoj građevini – vili je 6 postelja.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 23.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TZ-4

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

a. Na površini TZ-4 Bani-Dušani u naselju Zarečje može se realizirati turistička zona na jednoj ili više građevnih čestica, na način da se za turističko naselje formira jedna građevna čestica, a po potrebi se može formirati i jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

b. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određeni.

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

a. Turistička zona TZ-4 Bani-Dušani namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste turističko naselje prema posebnim propisima.

b. Turistička zona TZ-4 Bani-Dušani podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina koja služi funkcioniranju turističkog naselja i samostalne građevine za smještajne građevine sa smještajnim jedinicama iz vrste turističko naselje u skladu s posebnim propisom (sobe, studio apartmani i apartmani).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena i/ili prateća namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) bez smještajnih jedinica, zelene površine, prometne površine i manje infrastrukturne građevine. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.).

f. CENTRALNA GRAĐEVINA TURISTIČKOG NASELJA određena ovim Planom je ugostiteljsko-turistička građevina slobodnostojeće gradnje u koju je smještena recepcija, restoran i drugi prateći sadržaji, sa smještajnim jedinicama (sobama).

g. VILE određene ovim Planom su ugostiteljsko-turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje, čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana).

h. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

i. ZELENE POVRŠINE su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi te zaštitne zelene površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine, na kojima je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže.

k. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela.

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. CENTRALNA GRAĐEVINA – Najveća dopuštena visina iznosi 11,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+2).

b. VILE – Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi 7,5 m, a mogu imati najviše jednu podzemnu etažu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

c. GRAĐEVINE PRATEĆE NAMJENE – Najveća dopuštena visina građevina prateće namjene, iznosi 7,5 m, a može imati dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

d. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: TZ-4

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u turističkoj zoni TZ-4 Bani-Dušani iznosi 36 postelja.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi u centralnoj građevini je 2 postelje.

c. Prosječni broj postelja po smještajnoj građevini – vili je 6 postelja.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 24.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TZ-6

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

a. Na površini TZ-6 Heki u naselju Heki može se realizirati turistička zona na jednoj ili više građevnih čestica, na način da se za turističko naselje formira jedna građevna čestica, a po potrebi se može formirati i jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

b. Oblik i veličina građevnih čestica nisu određeni.

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

a. Turistička zona TZ-6 Heki namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste turističko naselje prema posebnim propisima.

b. Turistička zona TZ-6 Heki podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina koja služi funkcioniranju turističkog naselja i samostalne građevine za smještajne građevine sa smještajnim jedinicama iz vrste turističko naselje u skladu s posebnim propisom (sobe, studio apartmani i apartmani).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena i/ili prateća namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) bez smještajnih jedinica, zelene površine, prometne površine i manje infrastrukturne građevine. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.).

f. CENTRALNA GRAĐEVINA TURISTIČKOG NASELJA određena ovim Planom je ugostiteljsko-turistička građevina slobodnostojeće gradnje u koju je smještena recepcija, restoran i drugi prateći sadržaji, sa smještajnim jedinicama (sobama).

g. VILE određene ovim Planom su ugostiteljsko-turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje, čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana).

h. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

i. ZELENE POVRŠINE su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi te zaštitne zelene površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine, na kojima je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže.

k. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela.

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. CENTRALNA GRAĐEVINA – Najveća dopuštena visina iznosi 11,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+2).

b. VILE – Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi 7,5 m, a mogu imati najviše jednu podzemnu etažu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

c. GRAĐEVINE PRATEĆE NAMJENE – Najveća dopuštena visina građevina prateće namjene, iznosi 7,5 m, a može imati dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

d. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: TZ-6

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u turističkoj zoni TZ-6 Heki iznosi 36 postelja.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi u centralnoj građevini je 2 postelje.

c. Prosječni broj postelja po smještajnoj građevini – vili je 6 postelja.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 25.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2-1-GPN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

d. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Lindar i Brajkovići – Katun Trviški.

c. Glavne građevine sportsko-rekreacijske namjene su sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, zatvoreni i otvoreni bazeni te građevine za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.).

d. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj pratećih sadržaja (ugostiteljski, uslužni, edukativni, zabavni i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

e. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i uređivati prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

f. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

g. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

h. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,0 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,0 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

d. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (sportska dvorana i sl.), najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m.

e. Visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

c. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton.

c. U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

f. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

g. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Najveća dopuštena snaga fotonaponskih modula za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije je 200 kW. Dozvoljeno ih je postavljati na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

Članak 26.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2-1-GPIN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

d. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područje Mali Slap.

c. Glavne građevine sportsko-rekreacijske namjene su sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, zatvoreni i otvoreni bazeni te sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.).

d. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj pratećih sadržaja (ugostiteljski, uslužni, edukativni, zabavni i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

e. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i uređivati prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

f. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

g. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

h. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,80.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 10,0 m.

b. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

c. Za građevinu čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (sportska dvorana i sl.), najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 13,0 m.

d. Visine građevina treba uskladiti s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Nužno je uskladiti građevinu s obrisom naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu građevine treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje građevine.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

c. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

f. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

g. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Pristupna prometnica do izdvojenog građevinskog područja Mali Slap planira se tako da minimalno zadovolji standard županijske ceste prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

c. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

d. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

e. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

f. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s

prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Najveća dopuštena snaga fotonaponskih modula za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije je 200 kW. Dozvoljeno ih je postavljati na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

Članak 27.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R3-1-GPIN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne jednaka je površini pravila provedbe.

c. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

d. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područje Beram 1. Područje se nalazi unutar područja zajedničkih obilježja PZO 3 – Vrata iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram (kulturno-povijesna cjelina).

c. Glavne građevine primarne namjene su otvorene sportske i/ili rekreacijske površine i igrališta, sportske staze i borilišta te građevine za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl.).

d. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za smještaj pratećih sadržaja (ugostiteljski, uslužni, edukativni, zabavni i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta).

e. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i uređivati prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

f. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

g. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

h. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu kojom se može smatrati i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu, jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m.

d. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najveća građevinska (bruto) površina građevina za smještaj sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti (klupske i društvene prostorije, svlačionice i sl. koje se grade uz sportske i rekreacijske terene i igrališta je 60 m².

b. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Građevina može imati jednu nadzemnu etažu.

b. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

c. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

d. Krovište se pokriva jednostavnom jednobojnom kupom kanalicom. Ravni krov nije dopušten.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. Građevina se smještajem, volumenom, oblikovanjem i bojom treba uklopiti u padinu i postojeću izgradnju i ne narušiti siluetu gradinskog naselja.

c. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili ožbukani beton. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 metra. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u vidljivom betonu već se mora obložiti kamenom

(u maniri suhozida) ili ožbukati.

d. Oblikovanje sportskih terena mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

e. Najmanji udio prirodnog terena građevina sportsko-rekreacijske namjene je 10%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

f. Postavljanje sunčanih panela i solarnih kupa nije dopušteno.

g. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

h. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

i. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

Članak 28.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-1-GPN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

d. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je poslovna namjena - uslužna (K1).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Brajkovići – Katun Trviški, Brajkovići – Zovići, Slokovići – Trošti.

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti uredske, trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima), ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaže, spremišta, nadstrešnice, kotlovnice, građevine za smještaj spremnika i kontejnera za otpad, cisterne i spremnici za vodu i gorivo, sunčani kolektori i fotonaponski moduli za vlastite potrebe i sl.).

e. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i infrastrukturu.

f. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i uređivati zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

g. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

h. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

i. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,00 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,00 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

d. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

d. Najmanji udio prirodnog terena je 10%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

e. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

h. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Najveća dopuštena snaga fotonaponskih modula za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije je 200 kW. Dozvoljeno ih je postavljati na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 29.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: K1-1-GPIN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Preporuča se da oblik građevne čestice bude pravilan, usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema prometnoj površini 20,00 m.

d. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

e. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je poslovna namjena - uslužna (K1).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Presika 1, Jedinci 1, Butoniga 1.

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti uredske, trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima), ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaže, spremišta, nadstrešnice, kotlovnice, građevine za smještaj spremnika i kontejnera za otpad, cisterne i spremnici za vodu i gorivo, sunčani kolektori i fotonaponski moduli za vlastite potrebe i sl.).

e. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i infrastrukturu.

f. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i uređivati zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

g. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

h. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

i. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 9,00 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 11,00 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

d. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

d. Najmanji udio prirodnog terena je 10%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

e. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

f. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

g. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

h. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite. Građevine veće ukupne građevinske (bruto) površine ili kapaciteta mogu se graditi uz vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Najveća dopuštena snaga fotonaponskih modula za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije je 200 kW. Dozvoljeno ih je postavljati na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 30.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: KS3-1

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice glavne građevine primarne namjene je 1000 m².

b. Najveća dopuštena površine građevne čestice glavne građevine primarne namjene se ne određuje.

c. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

d. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena je komunalno-servisna namjena - građevni otpad (KS3).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na dio područja Podberam 2.

c. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljen je smještaj glavne građevine, jedne ili više pomoćnih građevina.

d. Na zasebnim građevinim česticama dozvoljeno je uređivati i graditi zelene površine i infrastrukturu.

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

a. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljen je smještaj glavne građevine, jedne ili više pomoćnih građevina.

b. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

c. Najmanja udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 5,0 m.

d. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice glavne građevine primarne namjene je 1,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina (H) pročelja građevine je 7,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličina infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuju se.

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

a. Najmane 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zaštitnu zelenu površinu i to travnjacima, autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila.

b. Reciklažno dvorište mora se ograditi. Najveća dopuštena visina ulične ograde kao i ograde između građevnih čestica, iznosi 2,0 m.

c. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Priključak građevne čestice na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih tijela, u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija prema uvjetima za novu gradnju.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 31.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-1-GPN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

d. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je proizvodna namjena (I1).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Brajkovići – Zovići, Ivoli, Slokovići – Trošti, Vela Traba, Zgrablići.

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti industrijski i zanatski proizvodni pogoni u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te skladišne i servisne površine i građevine.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

e. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi građevine poslovne namjene, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i infrastrukture.

f. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se uređivati i graditi građevine poslovne namjene, građevine komunalno-servisne namjene, sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

g. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i uređenje zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

h. Zaštitne zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

i. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,00 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,00 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

d. Dijelovi proizvodne građevine mogu biti i viši od najveće dopuštene visine građevine propisane ovim Planom ukoliko je to potrebno zbog odvijanja tehnološkog procesa.

e. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. 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.

c. Na građevnoj čestici koja graniči s građevnom česticom građevine stambene namjene, uz tu granicu uređuje se zaštitni zeleni pojas visokog zelenila najmanje širine 10 m.

d. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

e. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

f. Najmanji udio prirodnog terena je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

g. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

h. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

i. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

j. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Maksimalna priključna snaga fotonaponskog postrojenja po pojedinom obračunskom mjernom mjestu (OMM), kao i tehnički uvjeti smještaja i priključenja, utvrđuju se u skladu s posebnim uvjetima i suglasnostima operatora distribucijskog/prijenosnog sustava, sukladno važećim elektroenergetskim propisima i mrežnim pravilima. Dozvoljeno je postavljanje istog na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Prateća građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

d. Najveća dopuštena visina pročelja (H) prateće građevine je 11,00 m.

Članak 32.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-2-GPN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

d. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je proizvodna namjena (I1).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na površine proizvodne namjene unutar kontaktne zone kulturno-povijesne cjeline Berma (Kirci).

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti industrijski i zanatski proizvodni pogoni u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te skladišne i servisne površine i građevine.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

e. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se uređivati i graditi građevine poslovne namjene, građevine komunalno-servisne namjene, sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

f. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i uređenje zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

g. Zaštitne zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

h. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,55.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,00 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 14,00 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

d. Dijelovi proizvodne građevine mogu biti i viši od najveće dopuštene visine građevine propisane ovim Planom ukoliko je to potrebno zbog odvijanja tehnološkog procesa.

e. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine, na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

f. Visina novih građevina ne smije prelaziti visinu postojećih proizvodnih građevina u zoni, osim dijelova koji su viši zbog proizvodnog procesa; volumen mora biti nenametljiv i usklađen s okruženjem.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. Drvorede saditi tako da prikriju industrijske građevine.

c. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

d. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

e. Najmanji udio prirodnog terena je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

f. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

g. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

i. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici.

j. Uz rub zone prema naselju i Beramskoj vali uređuje se zaštitni pojas visokog zelenila; ograde i vegetacijski rubovi oblikuju se tako da ne konkuriraju vizurama prema Bermu.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Prateća građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

d. Najveća dopuštena visina pročelja (H) prateće građevine je 11,00 m.

Članak 33.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-1-GPIN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne se ne određuje.

c. Preporuča se da oblik građevne čestice bude pravilan, usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema prometnoj površini 20,00 m. Iznimno, granica

građevne čestice može biti određena granicama postojećih katastarskih čestica, što joj daje nepravilan oblik.

d. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

e. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je proizvodna namjena (I1).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: dio Podberam 2, Katun Lindarski 1, Rudine 1, Vrh Drazeja 1, Veli Ježenj 1, Katun Trviški 2, Ciburi – Heki, Katun Trviški 1.

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti industrijski i zanatski proizvodni pogoni u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te skladišne i servisne površine i građevine.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

e. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi građevine poslovne namjene, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i infrastrukturu.

f. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se uređivati i graditi građevine poslovne namjene, građevine komunalno-servisne namjene, sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

g. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

h. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

i. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 9,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 9,00 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 11,00 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

d. Dijelovi proizvodne građevine mogu biti i viši od najveće dopuštene visine građevine propisane ovim Planom ukoliko je to potrebno zbog odvijanja tehnološkog procesa.

e. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. 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.

c. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

d. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

e. Najmanji udio prirodnog terena je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

f. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

g. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

i. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Pristupna prometnica do izdvojenog građevinskog područja planira se tako da minimalno zadovolji standard županijske ceste prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

c. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

d. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite. Građevine veće ukupne građevinske (bruto) površine ili kapaciteta mogu se graditi uz vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

e. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

f. Dozvoljena je proizvodnja energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Maksimalna priključna snaga fotonaponskog postrojenja po pojedinom obračunskom mjernom mjestu (OMM), kao i tehnički uvjeti smještaja i priključenja, utvrđuju se u skladu s posebnim uvjetima i suglasnostima operatora distribucijskog/prijenosnog sustava, sukladno važećim elektroenergetskim propisima i mrežnim pravilima. Dozvoljeno je postavljanje istog na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Najveća dopuštena visina pročelja (H) prateće građevine je 9,00 m.

d. Prateća građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

Članak 34.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-2-GPIN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne se ne određuje.

c. Preporuča se da oblik građevne čestice bude pravilan, usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema prometnoj površini 20,00 m. Iznimno, granica građevne čestice može biti određena granicama postojećih katastarskih čestica, što joj daje nepravilan oblik.

d. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

e. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je proizvodna namjena (I1).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na dio područja Podberam 2.

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti industrijski i zanatski proizvodni pogoni u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te skladišne i servisne površine i građevine.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

e. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi građevine poslovne namjene, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i infrastrukturu.

f. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se uređivati i graditi građevine poslovne namjene, građevine komunalno-servisne namjene uključivo postrojenje za sušenje otpadnog mulja s uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

g. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

h. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

i. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 9,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 9,00 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 11,00 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

d. Dijelovi proizvodne građevine mogu biti i viši od najveće dopuštene visine građevine propisane ovim Planom ukoliko je to potrebno zbog odvijanja tehnološkog procesa.

e. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. 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.

c. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

d. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

e. Najmanji udio prirodnog terena je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

f. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

g. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

i. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Pristupna prometnica do izdvojenog građevinskog područja planira se tako da minimalno zadovolji standard županijske ceste prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

c. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

d. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite. Građevine veće ukupne građevinske (bruto) površine ili kapaciteta mogu se graditi uz vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

e. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

f. Dozvoljena je proizvodnja energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Maksimalna priključna snaga fotonaponskog postrojenja po pojedinom obračunskom mjernom mjestu (OMM), kao i tehnički uvjeti smještaja i priključenja, utvrđuju se u skladu s posebnim uvjetima i suglasnostima operatora distribucijskog/prijenosnog sustava, sukladno važećim elektroenergetskim propisima i mrežnim pravilima. Dozvoljeno je postavljanje istog na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine smještaju se unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

b. Prateće građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

c. Najveća dopuštena visina pročelja (H) prateće građevine je 9,00 m.

d. Prateća građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

Članak 35.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I2-1-GPIN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Preporuča se da oblik građevne čestice bude pravilan, usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:1 do 1:6 te najmanje širine prema prometnoj površini 20,00 m. Iznimno, granica građevne čestice može biti određena granicama postojećih katastarskih čestica, što joj daje nepravilan oblik.

d. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

e. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka (I2).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Kašćergani 3, Ciburi III.

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti građevine namijenjene za prehrambeno-prerađivačku industriju, uključivo građevine koje služe odvijanju tehnološkog procesa.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

e. Kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i uređivati zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura.

f. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

g. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

h. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 9,00 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 11,00 m.

c. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

d. Dijelovi građevina mogu biti i viši od najveće dopuštene visine građevine propisane ovim Planom ukoliko je to potrebno zbog funkcije.

e. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Krov se može pokrivati crijepom ili drugim suvremenim materijalima kada je to primjereno ukupnom oblikovanju građevine.

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

a. Građevnu česticu treba urediti u skladu s tehnološkim procesom zahvata koji se na njoj planira.

b. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

c. 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.

d. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

e. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s

gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

f. Najmanji udio prirodnog terena je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

g. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

h. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

i. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

j. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite. Građevine veće ukupne građevinske (bruto) površine ili kapaciteta mogu se graditi uz vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija je moguća prema uvjetima za novu gradnju uz mogućnost zadržavanja udaljenosti od granice građevne čestice i regulacijske linije.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Maksimalna priključna snaga fotonaponskog postrojenja po pojedinom obračunskom mjernom mjestu (OMM), kao i tehnički uvjeti smještaja i priključenja, utvrđuju se u skladu s posebnim uvjetima i suglasnostima operatora distribucijskog/prijenosnog sustava, sukladno važećim elektroenergetskim propisima i mrežnim pravilima. Dozvoljeno je postavljanje istog na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 36.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: I3-1-GPIN

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 800 m².

b. Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

c. Preporuča se da oblik građevne čestice bude pravilan, usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema prometnoj površini 20,00 m. Iznimno, granica građevne čestice može biti određena granicama postojećih katastarskih čestica, što joj daje nepravilan oblik.

d. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

e. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je proizvodna namjena - farma (I3).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Dobrili 1, Ruhci 2, Udovičići 1.

c. Glavne građevine primarne namjene mogu biti farme i građevine za uzgoj životinja.

d. Na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, građevina za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura za potrebe farme.

e. Kao prateća namjena na zasebnim česticama mogu se graditi i uređivati zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta), infrastruktura za potrebe farme.

f. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

g. Zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

h. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa) jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice građevne čestice je pola visine pročelja (H/2), ali ne manje od 6,50 m.

e. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 1,0.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

   a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 9,00 m.

   b. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine je 11,00 m.

   c. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

   d. Dijelovi građevina mogu biti i viši od najveće dopuštene visine građevine propisane ovim Planom ukoliko je to potrebno zbog funkcije.

   e. Visine treba uskladiti s visinom i obilježjima okolnih građevina bez obzira na dopuštene visine. 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.

8. veličina građevine koja nije zgrada

   a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

   a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

   b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

   c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

   d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 6° i 18°.Krov se može pokrivati crijepom ili drugim suvremenim materijalima kada je to primjereno ukupnom oblikovanju građevine.

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

    a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

    b. 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.

    c. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

    d. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m ako je providna odnosno 1,3 m ako je neprovidna. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Prema susjednim građevnim česticama mora biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

    e. Najmanji udio prirodnog terena je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim zelenilom.

f. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

g. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

h. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

i. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite. Građevine veće ukupne građevinske (bruto) površine ili kapaciteta mogu se graditi uz vlastiti uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) pomoćne građevine je 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine. Iznimno, najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m te ih je moguće smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te građevine za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (fotonaposki paneli, kogeneracijska i trigeneracijska postrojenja za iskorištavanje bioplina, biomase i sl.) za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine.

e. Maksimalna priključna snaga fotonaponskog postrojenja po pojedinom obračunskom mjernom mjestu (OMM), kao i tehnički uvjeti smještaja i priključenja, utvrđuju se u skladu s posebnim uvjetima i suglasnostima operatora distribucijskog/prijenosnog sustava, sukladno važećim elektroenergetskim propisima i mrežnim pravilima. Dozvoljeno je postavljanje istog na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 37.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: D8-1

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 1000 m².

b. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

c. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je javna i društvena namjena - vjerska.

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područje Sv. Lucija.

c. Glavne građevine primarne namjene su vjerske građevine, redovnički kompleksi, svetišta, pastoralni centar te vjerski centri i ustanove.

d. Pomoćni sadržaji smještaju se u glavnu građevinu. Iznimno, na građevnoj čestici glavne građevine primarne namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina koje nisu zgrade.

e. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i manje infrastrukturne građevine.

f. Kao građevine prateće namjene na zasebnim građevnim česticama dozvoljeno je graditi i uređivati sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom, zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i manje infrastrukturne građevine.

g. Sportsko-rekreacijske površine i igrališta su otvorene sportske i/ili rekreacijske površine i igrališta te pomoćne građevine i sadržaj nužan za sportske odnosno rekreacijske aktivnosti. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i uređenje zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

h. Prometne površine su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta. Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja i uređenje zaštitnih zelenih površina i manjih infrastrukturnih građevina.

i. Zaštitne zelene površine koje se uređuju kao prateća namjena podrazumijevaju površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine. Na zaštitnim zelenim površinama je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

j. Manje infrastrukturne građevine koje se grade kao prateća namjena su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela sukladno odredbama ovog Plana.

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

a. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu koja može biti i složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), jednu ili više pomoćnih građevina te jednu ili više pratećih građevina.

b. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije.

c. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

d. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m.

e. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

f. Smještaj manjih infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana. Ove građevine moguće je smještati na građevne

čestice svih građevina koje je dozvoljeno graditi unutar ovog područja.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) je 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Građevina može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže.

b. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 11,00 m, dok je najveća dopuštena ukupna visina (Huk) 14,00 m. Iznimno dijelovi građevine mogu biti i viši ukoliko je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (zvonik i sl.).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

b. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali.

c. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

d. Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. Najmanji udio prirodnog terena je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom.

d. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

e. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

f. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice građevine javne i društvene namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

c. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

d. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

e. Dozvoljena je proizvodnja energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine koje nisu zgrade su cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe.

b. Najmanja udaljenost pomoćnih građevina koje nisu zgrade od granice građevne čestice je 1,0 m. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine, a ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine moguće ih je smjestiti ispred građevinskog pravca glavne građevine.

c. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 38.

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

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

a. Za turističko područje unutar površine TP-1 Bakši formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

b. Oblik i veličina građevnih čestica se ne određuju, s tim da građevna čestica smještajnih građevina ne može biti manja od 3.000 m².

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

a. Površina TP-1 Bakši namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste turističko naselje koju je moguće realizirati na jednoj ili više građevnih čestica.

b. Turističko područje TP-1 Bakši podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina koja služi funkcioniranju turističkog naselja i samostalne građevine za smještajne građevine sa smještajnim jedinicama iz vrste turističko naselje u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16 i 120/19) (sobe, studio apartmani i apartmani).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena i/ili prateća namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) bez smještajnih jedinica, zelene površine, prometne površine i manje infrastrukturne građevine. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.).

f. CENTRALNA GRAĐEVINA TURISTIČKOG NASELJA određena ovim Planom je ugostiteljsko-turistička građevina slobodnostojeće gradnje u koju je smještena recepcija, restoran i drugi prateći sadržaji, sa smještajnim jedinicama (sobama).

g. VILE određene ovim Planom su ugostiteljsko-turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje, čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana).

h. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

i. ZELENE POVRŠINE su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi te zaštitne zelene površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine, na kojima je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže.

k. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela.

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. CENTRALNA GRAĐEVINA – Najveća dopuštena visina iznosi 10,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+1+Pk).

b. VILE – Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi 7,5 m, a mogu imati najviše jednu podzemnu etažu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

c. GRAĐEVINE PRATEĆE NAMJENE – Najveća dopuštena visina građevina prateće namjene, iznosi 7,5 m, a može imati dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

d. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumske etaže, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36

m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

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

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u TP-1 Bakši iznosi 24 postelje.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi u centralnoj građevini je 2 postelje.

c. Prosječni broj postelja po smještajnoj građevini – vili je 6 postelja.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 39.

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

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

a. Oblik i veličina građevne čestice jednaka je površine područja pravila provedbe TP-2.

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

a. Površina TP-2 Križevica namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina.

b. Turističko područje TP-2 Križevica podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina ili sklop više građevina (složena građevina) koje služe funkcioniranju kampa bez smještajnih kapaciteta (recepcija, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji) i uređene površine za postavljanje smještajnih jedinica u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19 i 120/19), koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje, odnosno kamp mjesto i/ili kamp parcela).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni i sl.), bez smještajnih jedinica. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i manje infrastrukturne građevine.

f. GRAĐEVINE I POVRŠINE KOJE SLUŽE FUNKCIONIRANJU KAMPA određene ovim Planom su recepcija, građevine sanitarno-higijenskog standarda, građevine za uređaje i opremu za kampiranje, ugostiteljski sadržaji i slično potrebno za obavljanje djelatnosti u skladu s posebnim propisom.

g. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GLAVNA GRAĐEVINA PRIMARNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina glavne građevine bez smještaja iznosi 7,0 m, a može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

b. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumske etaže, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

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

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u TP-2 Križevica iznosi 30 postelja.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici u kampu je 3 postelje.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 40.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TP-3

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

   a. Oblik i veličina građevne čestice jednaka je površini područja pravila provedbe TP-3.

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

   a. Površina TP-3 Kabal namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste turističko naselje prema posebnim propisima.

   b. Turističko područje TP-3 Kabal podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

   c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina koja služi funkcioniranju turističkog naselja i samostalne građevine za smještajne građevine sa smještajnim jedinicama iz vrste turističko naselje u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16 i 120/19) (sobe, studio apartmani i apartmani).

   d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

   e. Sekundarna namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) bez smještajnih jedinica, zelene površine, prometne površine i manje infrastrukturne građevine. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.).

   f. CENTRALNA GRAĐEVINA TURISTIČKOG NASELJA određena ovim Planom je ugostiteljsko-turistička građevina slobodnostojeće gradnje u koju je smještena recepcija, restoran i drugi prateći sadržaji, sa smještajnim jedinicama (sobama).

   g. VILE određene ovim Planom su ugostiteljsko-turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje, čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana).

   h. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

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

   a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

   b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

   c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

   a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

   a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

   a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

   a. CENTRALNA GRAĐEVINA – Najveća dopuštena visina iznosi 10,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+1+Pk).

b. VILE – Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi 7,5 m, a mogu imati najviše jednu podzemnu etažu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

c. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumske etaže, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: TP-3

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u TP-3 Kabal iznosi 40 postelja.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi u centralnoj građevini je 2 postelje.

c. Prosječni broj postelja po smještajnoj građevini – vili je 6 postelja.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 41.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TP-5

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

a. Za turističko područje unutar površine TP-5 Glavanovići formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine.

b. Oblik i veličina građevnih čestica se ne određuju, s tim da građevna čestica smještajnih građevina ne može biti manja od 3.000 m².

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

a. Površina TP-5 Glavanovići namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene vrste turističko naselje prema posebnim propisima, koju je moguće realizirati na jednoj ili više građevnih čestica.

b. Turističko područje TP-5 Glavanovići podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina koja služi funkcioniranju turističkog naselja i samostalne građevine za smještajne građevine sa smještajnim jedinicama iz vrste turističko naselje u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16 i 120/19) (sobe, studio apartmani i apartmani).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena i/ili prateća namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) bez smještajnih jedinica, zelene površine, prometne površine i manje infrastrukturne građevine. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.).

f. CENTRALNA GRAĐEVINA TURISTIČKOG NASELJA određena ovim Planom je ugostiteljsko-turistička građevina slobodnostojeće gradnje u koju je smještena recepcija, restoran i drugi prateći sadržaji, sa smještajnim jedinicama (sobama).

g. VILE određene ovim Planom su ugostiteljsko-turističke smještajne građevine, individualnog načina gradnje, čiji maksimalni kapacitet iznosi 6 postelja, a sadrže jednu ili najviše dvije smještajne jedinice (jedan ili dva studio apartmana ili apartmana).

h. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

i. ZELENE POVRŠINE su javne zelene površine u kojima se mogu graditi, postavljati i uređivati dječja igrališta, paviljoni, vidikovci, nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije, manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi te zaštitne zelene površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine, na kojima je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, vodenih površina, manjih infrastrukturnih građevina.

j. PROMETNE POVRŠINE su kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže.

k. MANJE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE su građevine za potrebe komunalne i druge infrastrukture, a grade se prema potrebama nadležnih javnopravnih tijela.

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. CENTRALNA GRAĐEVINA – Najveća dopuštena visina iznosi 10,0 m, a može imati jednu podzemnu i tri nadzemne etaže (Po+P+1+Pk).

b. VILE – Najveća dopuštena visina smještajnih građevina iznosi 7,5 m, a mogu imati najviše jednu podzemnu etažu i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

c. GRAĐEVINE PRATEĆE NAMJENE – Najveća dopuštena visina građevina prateće namjene, iznosi 7,5 m, a može imati dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

d. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumske etaže, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: TP-5

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u TP-5 Glavanovići iznosi 21 postelju.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici – sobi u centralnoj građevini je 2 postelje.

c. Prosječni broj postelja po smještajnoj građevini – vili je 6 postelja.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 42.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: TP-6

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

a. Oblik i veličina građevne čestice jednaka je području pravila provedbe TP-6.

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

a. Površina TP-6 Bulaš namijenjena je jedinstvenoj prostorno-funkcionalnoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina.

b. Turističko područje TP-6 Bulaš podrazumijeva jedinstveno upravljanje.

c. Glavnom građevinom primarne namjene se smatra jedna centralna građevina ili sklop više građevina (složena građevina) koje služe funkcioniranju kampa bez smještajnih kapaciteta (recepcija, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji) i uređene površine za postavljanje smještajnih jedinica u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19 i 120/19), koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna

cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje, odnosno kamp mjesto i/ili kamp parcela).

d. Uz glavnu građevinu primarne namjene, na istoj građevnoj čestici moguća je gradnja jedne ili više pomoćnih građevina (spremišta i ostale pomoćne građevine) te jedne ili više pratećih građevina druge (sekundarne) namjene.

e. Sekundarna namjena uz primarnu namjenu mogu biti prateći sadržaj (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni i sl.), bez smještajnih jedinica. Sekundarna namjena može se planirati unutar glavne građevine primarne namjene i/ili kao samostalna prateća građevina druge namjene i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.), zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i manje infrastrukturne građevine.

f. GRAĐEVINE I POVRŠINE KOJE SLUŽE FUNKCIONIRANJU KAMPA određene ovim Planom su recepcija, građevine sanitarno-higijenskog standarda, građevine za uređaje i opremu za kampiranje, ugostiteljski sadržaji i slično potrebno za obavljanje djelatnosti u skladu s posebnim propisom.

g. PRATEĆI SADRŽAJI koji se grade kao prateće građevine druge namjene su građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene (igrališta, bazeni, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine te pomoćne građevine i sadržaji nužni za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti) i građevine za ugostiteljstvo, zabavu i osobne usluge (wellness, fitness i sl.).

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

a. Sve građevine moraju se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5,0 m od regulacijske linije.

c. Građevine moraju biti udaljene od granica građevne čestice najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GLAVNA GRAĐEVINA PRIMARNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina glavne građevine bez smještaja iznosi 7,0 m, a može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

b. Ograničenje visina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stubišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente, vidikovce i instalacije.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na građevnoj čestici uz glavnu građevinu su sportska igrališta, bazeni, cisterna za vodu, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za vlastite potrebe i sl.

b. Veličina ovih građevina određuje se na temelju tehnoloških potreba, a najviša ukupna visina iznosi 2,5 m.

c. Bazeni veći od 100 m2 ubrajaju se u izgrađenost građevne čestice, kao i više bazena manjih od 100 m2 čija ukupna površina prelazi 100 m2 na istoj građevnoj čestici,

d. Sve ostale građevine koje nisu zgrade mogu se graditi na udaljenosti najmanje 1,0 m od susjedne građevne čestice te se u pravilu smještaju iza građevnog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevnog pravca glavne građevine ako se radi o

građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine.

e. Ukupna visina građevina koje nisu zgrade može biti viša od glavne građevine za pojedine dijelove i objekte ako to zahtjeva njihova funkcija (vidikovci, objekti rekreacijske opreme - visinski poligoni, zidovi za penjanje, tobogani i sl., zaštitne ograde i mreže i slično).

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Vrstu krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova. Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Dozvoljena je gradnja krovnih terasa, uz uvjet poštivanja maksimalne visine pročelja građevine.

b. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

c. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

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

a. Uređenjem građevne čestice smatra se građenje staza, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo, te stabilnih dječjih igračaka. Uređenjem građevne čestice smatra se i gradnja parkirališta za rješavanje prometa u mirovanju, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, instalacijska i revizijska okna i spremnici, popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže, koji su svi manji od 1 m od okolnog tla, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena i slični zahvati.

b. Smještaj vozila rješava se unutar građevne čestice na natkrivenom ili nenatkrivenom parkiralištu ili podzemnoj garaži prema normativima odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovih odredbi za provedbu. Između parkirališnih mjesta potrebno je urediti drvored na način da se između najviše 5 PM uredi jedan prostor za visokostablašicu. Preporučeno je korištenje travnih betonskih opločnika, moguće i u kombinaciji s klasičnim opločnicima ili asfaltom. Površina betonskih travnih opločnika ne ulazi u postotak prirodnog terena građevne čestice.

c. Najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Pristupne prometnice prema turističkim područjima bez obzira na kategoriju prometnice, planiraju se na način da minimalno zadovolje standard županijske prometnice prema Pravilniku o osnovnim kriterijima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa.

b. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

c. Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama odjeljka 2. Infrastrukturni sustavi, ovih odredbi za provedbu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina određuje se prema uvjetima za gradnju nove građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumske etaže, maksimalnu ukupnu visinu 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m2 (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Najveća dopuštena ukupna tlocrtna površina pratećih građevina druge namjene iznosi 250,0 m2.

b. Najveća dopuštena visina pročelja iznosi 4,0 m, a najveći broj etaža je jedna nadzemna i jedna podzemna etaža, uz mogućnost realizacije krovne terase.

c. Prateće građevine druge namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: TP-6

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

a. Maksimalni smještajni kapacitet u TP-6 Bulaš iznosi 40 postelja.

b. Prosječni broj postelja po smještajnoj jedinici u kampu je 3 postelje.

2. redoslijed (faze) građenja određenih građevina ili njihovih etapa

a. Kapacitet smještajnih građevina, pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 43.

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

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

a. Oblik i veličina građevne čestice se ne određuje.

b. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

c. Oblik i veličina građevnih čestica manjih infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je groblje.

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Groblje Grdoselo, Groblje Kršikla, Groblje Lindar 1, Groblje Lindar 2, Groblje Tončići 1, Groblje Tončići 2, Groblje Zamask te groblje u građevinskom području naselja Trviž – stari.

c. Glavne građevine primarne namjene u području pravila provedbe Gr-1 mogu biti površine za ukop, krematorij i mrtvačnica.

d. U sklopu glavne građevine ili kao prateće građevine druge namjene mogu se graditi i uređivati vjerske građevine, građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio te građevine za zaposlene, servis i održavanje, prometne površine i manje infrastrukturne građevine.

e. Na građevnoj čestici groblja moguće je graditi pomoćne građevine.

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

a. Sve građevine na groblju mogu se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac se ne određuje.

c. Sve građevine na groblju od granica građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.

d. Smještaj manjih infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Glavna građevina može imati najviše dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, upotrjebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama lokacije i podnebljem.

b. Krovišta mogu biti ravna ili kosa. Kosa krovišta moraju imati nagib 25º-40º.

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

a. Najmanje 10% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

b. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine, iznimno na obližnjem javnom parkiralištu.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevne čestice glavne građevine na javnu prometnu površinu osigurava se kolnim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

b. Priključak građevne čestice na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih tijela, u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Prema uvjetima za novu gradnju. Udaljenost građevine od granice građevne čestice manje od dopuštene može se zadržati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati najviše jednu etažu, a najveća visina pročelja iznosi 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine druge namjene mogu imati najviše jednu etažu, a najveća visina pročelja iznosi 4,0 m. Iznimno, visina pročelja vjerskih građevina nije ograničena.

Članak 44.

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

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

a. Oblik i veličina građevne čestice se ne određuje.

b. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

c. Oblik i veličina građevnih čestica manjih infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4.

Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je groblje.

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na područja: Groblje Beram 1 i Groblje Beram 2. Područja se nalaze u području zajedničkih obilježja PZO 4 Škriline iz Konzervatorske podloge za Beram, uz crkvu sv. Marije na Škriljinah.

c. Glavne građevine primarne namjene u području pravila provedbe Gr-2 mogu biti površine za ukop, krematorij i mrtvačnica.

d. U sklopu glavne građevine ili kao prateće građevine druge namjene mogu se graditi i uređivati vjerske građevine, građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio te građevine za zaposlene, servis i održavanje, prometne površine i manje infrastrukturne građevine.

e. Na građevnoj čestici groblja moguće je graditi pomoćne građevine.

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

a. Sve građevine na groblju mogu se graditi kao slobodnostojeće.

b. Građevinski pravac se ne određuje.

c. Sve građevine na groblju od granica građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 3,0 m.

d. Smještaj manjih infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. Glavna građevina može imati najviše dvije nadzemne i jednu podzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Građevine koje nisu zgrade, a mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama moraju biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.1. Prometni sustav, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovišta, upotrjebljeni građevinski materijali, te elementi uređenja građevne čestice moraju biti usklađeni s ambijentalnim karakteristikama lokacije i podnebljem.

b. Mrtvačnica se postavom, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja i kvalitetom oblikovanja uklapa tako da se ne naruše postojeći ambijenti i vizure na crkvu sv. Marije na Škriljinah.

c. Krovišta mogu biti ravna ili kosa. Kosa krovišta moraju imati nagib 25º-40º.

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

a. Najmanje 10% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodna zelena površina.

b. Javne površine ne popločavaju se kamenom, betonskim opločnicima i sl., već se uređuju materijalima poput stabilizera, sipine i sl.

c. Servisne površine, uključivo kante i kontejnere za otpad, smještaju se izvan vizure prema crkvi sv. Marije na Škriljinah.

d. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici građevine.

e. Parkiralište je potrebno urediti nasipano sipinom ili batudom, bez asfaltiranih površina i označenih parkirnih mjesta.

f. Hortikulturnim uređenjem zadržava se postojeći oblik aleje (drvoreda) kao pristupa crkvi; nije dopušteno uvođenje cvjetnjaka, neudomaćenih biljnih vrsta, žardinjera i sl. Zamjena stabala aleje provodi se prema planu održavanja.

g. Pojedinačni zahvati (uključivo sječu i zamjenu stabala, uređenje okoliša, sanaciju potpornih zidova i ograda) dopušteni su tek nakon provedenih geotehničkih istraživanja i izrade projekta sanacije klizišta platoa crkve sv. Marije na Škriljinah i groblja.

h. Uređenje terena ne smije povećati opasnost od erozije i klizanja.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

b. Pristupna prometnica do crkve sv. Marije na Škriljinah uređuje se kao kolno-pješačka površina bez naglašenih cestovnih rubnjaka i bez popločenja.

c. Priključak građevne čestice na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih tijela, u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Crkva sv. Marije na Škriljinah i njezin okoliš (mikrocjelina) održavaju se i obnavljaju cjelovito u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima, prema uvjetima tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

b. Građevine, izuzev Crkve sv. Marije na Škriljinah rekonstruiraju se prema uvjetima za novu gradnju. Udaljenost građevine od granice građevne čestice manje od dopuštene može se zadržati.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine mogu imati najviše jednu etažu, a najveća visina pročelja iznosi 4,0 m.

b. Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju glavne građevine.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine druge namjene mogu imati najviše jednu etažu, a najveća visina pročelja iznosi 4,0 m.

Članak 45.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R4-1

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

a. Građevna čestica formira se samo za građevine infrastrukture. Obuhvat zahvata u prostoru za uređenje staza i igrališta te postavljanje rekreacijskih sprava određuje se prema potrebi zahvata, najviše do površine pravila provedbe.

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

a. Primarna namjena područja je sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4).

b. Pravilo provedbe primjenjuje se na rekreacijsku površinu Brestovica.

c. Rekreacijska površina koristi se i uređuje u svrhu rekreacijskih djelatnosti. Na rekreacijskoj površini se, sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, mogu uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., ali bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje.

d. Kao prateći sadržaji mogu se uređivati zelene površine, odmorišta s urbanom opremom (klupe, stolovi, koševi za otpad, informativne ploče, rasvjeta), pješačke i biciklističke površine te graditi manje infrastrukturne građevine.

e. Nije dozvoljena gradnja zgrada, uključivo pomoćne građevine, građevine pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, edukativnih i sl.) i garaže, ni uređenje parkirališta.

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

a. Staze, igrališta i sprave smještaju se prilagođeno postojećem terenu i vegetaciji, bez većih zemljanih radova i uz očuvanje vrijedne visoke vegetacije.

b. Igrališta, rekreacijske sprave i konstrukcije udaljeni su najmanje 3,0 m od granice područja pravila provedbe.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Igrališta se uređuju kao otvorena igrališta bez tribina.

b. Sprave, konstrukcije i urbana oprema oblikuju se jednostavno, od prirodnih materijala (drvo, kamen, metal u prigušenim tonovima), primjereno krajobrazu.

c. Rasvjeta mora biti usmjerena prema tlu, bez rasipanja svjetlosti prema nebu i okolnom prostoru.

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

a. Uređenje se provodi uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti; čuva se postojeća visoka vegetacija, a za sadnju se koristi autohtono raslinje.

b. Staze i odmorišta izvode se s propusnim zastorom (zemlja, šljunak, drvena sječka, travna površina); asfaltiranje i betoniranje površina nije dozvoljeno, osim podloga igrališta koje to zahtijevaju.

c. Uređenje terena ne smije promijeniti prirodno otjecanje vode na štetu okolnog zemljišta.

d. Ograde igrališta (zaštitne mreže) visoke su najviše 4,0 m.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana

b. Priključak rasvjete i drugih instalacija na infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih tijela, u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće staze i igrališta mogu se rekonstruirati prema uvjetima za novo uređenje.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 46.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS1-1

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

a. Ne određuje se.

b. Oblik i veličina građevnih čestica prometnih površina mora biti u skladu s odjeljkom 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

c. Oblik i veličina građevnih čestica infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

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

a. Primarna namjena područja je površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja (IS1).

b. Dozvoljena je gradnja i uređenje državne ceste s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru te druga infrastruktura.

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

a. Smještaj infrastrukturnih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličina infrastrukturnih građevina mora biti u skladu s odjeljcima 1.4. Ostale odredbe, 2.2. Komunikacijski sustav, 2.3. Energetski sustav i 2.4. Vodnogospodarski sustav ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Ne određuje se.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Priključak građevne čestice utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih tijela, u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 47.

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

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

a. Za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

b. Staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 10.000 m².

c. Farme za uzgoj stoke mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 50.000 m².

d. Peradarske farme mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

e. Vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

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

a. Primarna namjena područja je ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi.

b. Dozvoljeno je i uređenje i gradnja građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.).

c. Dozvoljeno je i uređenje i gradnja infrastrukture.

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

a. Zemljište koje čini kompleks na poljoprivrednim površinama ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

b. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području Grada Pazina ili susjednih JLS.

c. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 10 do 59, mogu se graditi na minimalno 50 m od građevinskog područja.

d. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 60 do 99, mogu se graditi na minimalno 70 m od građevinskog područja.

e. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 100 do 249, mogu se graditi na minimalno 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste i 20 m od županijske i lokalne ceste.

f. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 250 i više, mogu se graditi na minimalno 500 m od građevinskog područja, 100 m od državne ceste i 50 m od županijske i lokalne ceste.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju može iznositi najviše 2.000 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine, a ne može biti viša od 6,0 m, odnosno 8,0 m za vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama uz mogućnost izgradnje podrumske etaže.

b. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

a. Ne određuje se.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevine na prometnu površinu osigurava se kolnikom širine najmanje 3,0 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine u skladu sa Zakonom mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Uvjet za izdavanje akta za gradnju

a. Najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.

b. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

Članak 48.

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

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

a. Građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

b. Staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 10.000 m².

c. Farme za uzgoj stoke mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 50.000 m².

d. Peradarske farme mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

e. Vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

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

a. Primarna namjena područja je ostalo zemljište.

b. Dozvoljeno je i uređenje i gradnja građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine.

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

a. Zemljište koje čini kompleks na poljoprivrednim površinama ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

b. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području Grada Pazina ili susjednih JLS.

c. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 10 do 59, mogu se graditi na minimalno 50 m od građevinskog područja.

d. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 60 do 99, mogu se graditi na minimalno 70 m od građevinskog područja.

e. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 100 do 249, mogu se graditi na minimalno 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste i 20 m od županijske i lokalne ceste.

f. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 250 i više, mogu se graditi na minimalno 500 m od građevinskog područja, 100 m od državne ceste i 50 m od županijske i lokalne ceste.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju može iznositi najviše 2.000 m².

b. Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina za lovačke kuće iznosi 150 m², a za ostale lovnogospodarske i lovnotehničke 60 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine, a ne može biti viša od 6,0 m, odnosno 8,0 m za vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama uz mogućnost izgradnje podrumske etaže.

b. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).

c. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) lovačkih kuća je 8,0 m, s mogućnošću gradnje jedne nadzemne etaže, odnosno dvije nadzemne etaže ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena. Ostale lovnogospodarske i lovnotehničke građevine mogu imati samo jednu nadzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

b. Krovište mora biti dvostrešno nagiba između 18° i 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom (krovište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida).

c. 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.

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

a. Ne određuje se.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda na prometnu površinu osigurava se kolnikom širine najmanje 3,0 m.

b. Za šumske, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine potrebno je 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.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine u skladu sa Zakonom mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Uvjet za izdavanje akta za gradnju

a. Najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.

b. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

c. Šumsku infrastrukturu, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine mogu graditi isključivo šumarije i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

d. Udaljenost lovnogospodarske i lovnotehničke građevina od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda najmanje 100 m.

Članak 49.

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

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

a. Za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

b. Staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 10.000 m².

c. Farme za uzgoj stoke mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 50.000 m².

d. Peradarske farme mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

e. Vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

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

a. Primarna namjena područja je osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi.

b. Dozvoljeno je i uređenje i gradnja građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i

dr.).

c. Dozvoljeno je i uređenje i gradnja infrastrukture.

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

a. Zemljište koje čini kompleks na poljoprivrednim površinama ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

b. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području Grada Pazina ili susjednih JLS.

c. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 10 do 59, mogu se graditi na minimalno 50 m od građevinskog područja.

d. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 60 do 99, mogu se graditi na minimalno 70 m od građevinskog područja.

e. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 100 do 249, mogu se graditi na minimalno 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste i 20 m od županijske i lokalne ceste.

f. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 250 i više, mogu se graditi na minimalno 500 m od građevinskog područja, 100 m od državne ceste i 50 m od županijske i lokalne ceste.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju može iznositi najviše 2.000 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine, a ne može biti viša od 6,0 m, odnosno 8,0 m za vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama uz mogućnost izgradnje podrumske etaže.

b. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

a. Ne određuje se.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevine na prometnu površinu osigurava se kolnikom širine najmanje 3,0 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine u skladu sa Zakonom mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Uvjet za izdavanje akta za gradnju

a. Najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.

b. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

Članak 50.

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

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

a. Za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

b. Staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 10.000 m².

c. Farme za uzgoj stoke mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 50.000 m².

d. Peradarske farme mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

e. Vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

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

a. Primarna namjena područja je vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi.

b. Dozvoljeno je i uređenje i gradnja građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.).

c. Dozvoljeno je i uređenje i gradnja infrastrukture.

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

a. Zemljište koje čini kompleks na poljoprivrednim površinama ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

b. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području Grada Pazina ili susjednih JLS.

c. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 10 do 59, mogu se graditi na minimalno 50 m od građevinskog područja.

d. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 60 do 99, mogu se graditi na minimalno 70 m od građevinskog područja.

e. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 100 do 249, mogu se graditi na minimalno 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste i 20 m od županijske i lokalne ceste.

f. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 250 i više, mogu se graditi na minimalno 500 m od građevinskog područja, 100 m od državne ceste i 50 m od županijske i lokalne ceste.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju može iznositi najviše 2.000 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine, a ne može biti viša od 6,0 m, odnosno 8,0 m za vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama uz mogućnost izgradnje podrumske etaže.

b. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

a. Ne određuje se.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevine na prometnu površinu osigurava se kolnikom širine najmanje 3,0 m.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine u skladu sa Zakonom mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Uvjet za izdavanje akta za gradnju

a. Najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.

b. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

Članak 51.

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

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

a. Za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

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

a. Primarna namjena područja je zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja.

b. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi i šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine.

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

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina za lovačke kuće iznosi 150 m², a za ostale lovnogospodarske i lovnotehničke 60 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) lovačkih kuća je 8,0 m, s mogućnošću gradnje jedne nadzemne etaže, odnosno dvije nadzemne etaže ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena. Ostale lovnogospodarske i lovnotehničke građevine mogu imati samo jednu nadzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Krovište mora biti dvostrešno nagiba između 18° i 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom (krovište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida).

b. 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.

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

a. Ne određuje se.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Potrebno je 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.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Postojeće građevine u skladu sa Zakonom mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Uvjeti izgradnje

a. Građevine na šumskom zemljištu mogu graditi isključivo šumarije i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

b. Udaljenost od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda najmanje 100 m.

Članak 52.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1-1

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Primarna namjena područja je površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1).

b. Dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

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

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 53.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V2-1

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Primarna namjena područja je površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2).

b. Dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina.

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

a. Nije primjenjivo.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

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

a. Nije primjenjivo.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

Članak 54.

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

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

a. Ne određuje se.

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

a. Pravilo provedbe obuhvaća planirano eksploatacijsko polje mineralnih sirovina (arhitektonsko-građevinski kamen) Funčići s pripadajućim građevinama.

b. Unutar eksploatacijskog polja može se graditi rudarski objekti i postrojenja sukladno posebnom propisu o rudarstvu.

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

a. Građevine u funkciji eksploatacije mineralnih sirovina mogu se graditi kao slobodnostojeće.

b. Sve građevine moraju od granica građevne čestice ili obuhvata zahvata u prostoru biti udaljene najmanje 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Ne određuje se.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

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

a. Ne određuje se.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Priključivanje građevne čestice i građevina na prometnu i drugu infrastrukturu obavlja se na način propisan po nadležnim pravnim osobama sa javnim ovlastima i u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Nije primjenjivo.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Ostali uvjeti

a. transport sirovine predvidjeti isključivo izvan naselja

b. ne smiju se ugrožavati krajobrazne vrijednosti na način da se eksploatacija izvodi potpunim uklanjanjem istaknutih morfoloških elemenata

c. sanacija područja eksploatacije mineralnih sirovina mora biti sastavni dio odobrenja za eksploataciju

d. sanacija područja može se provesti kao krajobrazno oplemenjivanje ili kao prenamjena za neku drugu djelatnost

e. preporuča se da eksploatacija počne od najviše etaže, kako bi se postupak tehničke sanacije i biološke rekultivacije mogao provoditi istovremeno sa eksploatacijom na način da troškovi sanacije direktno terete troškove proizvodnje

Članak 55.

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

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

a. Građevna čestica formira se samo za građevine infrastrukture. Nije dopušteno formiranje novih građevnih čestica za druge građevine.

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

a. Pravilo provedbe primjenjuje se na površine izvan građevinskog područja unutar kulturno-povijesne cjeline i kontaktne zone naselja Beram (područja zajedničkih obilježja PZO 1 Beram, PZO 2 Đardin, PZO 3 Vrata, PZO 4 Škriline, PZO 5 Spomenik Vladimiru Gortanu, PZO 8 Lasi, PZO 9 Kuk i PZO 11 Podberam – Kras iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram) te unutar kontaktne zone kulturno-povijesne cjeline grada Pazina izvan obuhvata generalnog urbanističkog plana (PZO 15 Pazinčica i PZO 21

Rusijani iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu grada Pazina). Namjena površina određena je na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

b. Nije dopuštena gradnja zgrada, uključivo građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda, staklenike i plastenike, šumsku infrastrukturu te lovnogospodarske i lovnotehničke građevine.

c. Dopušteno je održavanje i obnova suhozida, potpornih zidova, kažuna i poljskih putova u postojećim gabaritima; uređenje pješačkih staza, šetnica i odmorišta na postojećim terasama i trasama povijesnih putova; gradnja linijskih građevina infrastrukture; revitalizacija terasastih vrtova u povijesnim gabaritima, uključivo povijesne ogradne i potporne zidove.

d. Dopušteno je uređenje pristupne prometnice do crkve sv. Marije na Škriljinah kao kolno-pješačke površine bez naglašenih rubnjaka te uređenje parkirališta kod crkve na postojećem mjestu, nasutog, bez asfalta i označenih parkirališnih mjesta.

e. Uz Pazinčicu je dopušteno uređenje šetališta s drvoredima i opremom (klupe, rasvjeta, informativne ploče) te uređenje kupališta bez zgrada.

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

a. Linijske građevine infrastrukture vode se postojećim trasama putova i prometnica.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Nije primjenjivo.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Nije primjenjivo.

7. visina i broj etaža građevine

a. Nije primjenjivo.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

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

a. Urbana oprema ne smije se isticati u vizurama prema kulturno-povijesnoj cjelini.

b. Uređenje terena ne smije povećati opasnost od erozije i klizanja.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Priključak građevne čestice utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih tijela, u skladu s odredbama ovog Plana.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Suhozidi, kažuni i potporni zidovi obnavljaju se kamenom, tradicijskim tehnikama i u postojećim gabaritima.

b. Postojeće zakonito izgrađene građevine mogu se održavati i rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, bez povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Evidentirana kulturna dobra

a. Na graditeljske i ostale povijesne strukture primjenjuju se, uz ovo pravilo provedbe, posebne mjere određene za pojedinu građevinu u poglavlju 3. Posebne mjere ovog Plana.

Članak 56.

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

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

a. Građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

b. Staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 10.000 m².

c. Farme za uzgoj stoke mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 50.000 m².

d. Peradarske farme mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

e. Vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama mogu se graditi na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

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

a. Pravilo provedbe primjenjuje se na površine izvan građevinskog područja unutar kontaktne zone naselja Beram (područja zajedničkih obilježja PZO 6 Beramska vala, PZO 7 Šalterija i PZO 10 Podberam iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram). Namjena površina određena je na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora.

b. Na vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi, ostalom zemljištu namijenjenom poljoprivredi i ostalom zemljištu dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.).

c. Na ostalom zemljištu te na zemljištu namijenjenom šumi i šumskom zemljištu mogu se graditi i šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine.

d. Dopušteno je održavanje i obnova suhozida, potpornih zidova, kažuna i poljskih putova u postojećim gabaritima; uređenje pješačkih staza, šetnica i odmorišta na postojećim terasama i trasama povijesnih putova; gradnja linijskih građevina infrastrukture.

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

a. Građevine je dozvoljeno graditi isključivo u rubnim dijelovima područja prema šumi, izvan vizura prema Bermu i Spomeniku Vladimiru Gortanu.

b. U području Šalterije, u južnom dijelu prema kulturno-povijesnoj cjelini, nije dopuštena gradnja građevina.

c. Zemljište koje čini kompleks na poljoprivrednim površinama ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa.

d. Veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području Grada Pazina ili susjednih JLS.

e. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 10 do 59, mogu se graditi na minimalno 50 m od građevinskog područja.

f. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 60 do 99, mogu se graditi na minimalno 70 m od građevinskog područja.

g. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 100 do 249, mogu se graditi na minimalno 200 m od građevinskog područja, 50 m od državne ceste i 20 m od županijske i lokalne ceste.

h. Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju, s brojem uvjetnih grla od 250 i više, mogu se graditi na minimalno 500 m od građevinskog područja, 100 m od državne ceste i 50 m od županijske i lokalne ceste.

i. Građevine infrastrukture smještaju se u rubnim dijelovima područja i uz postojeće prometnice.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju može iznositi najviše 2.000 m².

b. Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina za lovačke kuće iznosi 150 m², a za ostale lovnogospodarske i lovnotehničke 60 m².

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine, a ne može biti viša od 6,0 m, odnosno 8,0 m za vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama uz mogućnost izgradnje podrumske etaže.

b. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda).

c. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) lovačkih kuća je 8,0 m, s mogućnošću gradnje jedne nadzemne etaže, odnosno dvije nadzemne etaže ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena. Ostale lovnogospodarske i lovnotehničke građevine mogu imati samo jednu nadzemnu etažu.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

b. Krovište mora biti dvostrešno nagiba između 18° i 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom (krovište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida).

c. 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.

d. Građevine su pravokutnog izduženog tlocrta, sa sljemenom krova usporednim sa slojnicama terena.

e. Sunčani paneli ne postavljaju se na plohe vidljive iz kulturno-povijesne cjeline.

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

a. Staze, šetnice i odmorišta izvode se bez novih potpornih zidova, nasipa i većih stubišta.

b. Uređenje terena ne smije povećati opasnost od erozije i klizanja.

c. Parkirališta se uređuju ozelenjena, na nižim kotama.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Spoj građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda na prometnu površinu osigurava se kolnikom širine najmanje 3,0 m.

b. Za šumske, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine potrebno je 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.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Suhozidi, potporni zidovi i kažuni obnavljaju se kamenom, tradicijskim tehnikama, u postojećim gabaritima.

b. Postojeće građevine u skladu sa Zakonom mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

c. Zamjenska gradnja postojećih građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje dopuštena je samo u rubnim dijelovima područja prema šumi.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije primjenjivo.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

1. Uvjet za izdavanje akta za gradnju

a. Najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.

b. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

c. Šumsku infrastrukturu, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine mogu graditi isključivo šumarije i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

d. Udaljenost lovnogospodarske i lovnotehničke građevina od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda najmanje 100 m.

2. Evidentirana kulturna dobra

a. Na graditeljske i ostale povijesne strukture primjenjuju se, uz ovo pravilo provedbe, posebne mjere određene za pojedinu građevinu u poglavlju 3. Posebne mjere ovog Plana.

Članak 57.

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

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najmanja dopuštena površina građevne čestice je 600 m². Najmanja dopuštena površina građevne čestice na kojoj se uz glavnu građevinu gradi bazen je 1000 m². Najveća dopuštena površina građevne čestice je 2000 m². Preporučeni omjer širine i dužine građevne čestice je 1:2 ili više.

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

a. Pravilo provedbe odnosi se na područje za koje je ovim Planom propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja naselja Katun Trviški. Dok za to područje nije na snazi urbanistički plan uređenja, dozvoljeno je graditi građevine stambene i stambeno-poslovne namjene.

b. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Glavna građevina je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju ili stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, natkrivena terasa (ljetni dnevni boravak), vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i prometnih površina (interne kolne, pješačke i biciklističke površine i parkirališta). Dozvoljeno je unutar glavne građevine smještati sadržaje poslovne (uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama).

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

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu glavnu građevinu te uz nju jednu ili više pomoćnih građevina. Građevinski pravac glavne građevine udaljen je najmanje 5,0 m od regulacijske linije. Iznimno, u slučaju interpolacije, građevinski se pravac određuje tako da je jednak građevinskom pravcu jedne od susjednih izgrađenih građevina ili se određuje na prostoru između dviju pravaca susjednih izgrađenih građevina. Gradnja na regulacijskoj liniji dozvoljena je ako su u istoj ulici do 100 m udaljenosti izgrađene građevine na regulacijskoj liniji. Glavne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost glavne građevine od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, najmanja je udaljenost građevine koja se gradi kao slobodnostojeća od granice građevne čestice 3,00 m. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijla, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvorimaksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt. Balkoni, lođe i otvorene terase ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice susjedne građevne čestice.

4. izgrađenost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Za slobodnostojeće građevine najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice površine do 1000 m² je 0,35, za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m² je (350 m²+20% površine građevne čestice iznad 1000 m²)/površina građevne čestice.

5. iskoristivost građevne čestice

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (nadzemno) za slobodnostojeće građevine je 0,50.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina jednaka je zbroju površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade, obračunatih u skladu s posebnim propisom.

7. visina i broj etaža građevine

a. GRAĐEVINE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE NAMJENE – Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 7,0 m. Najveća dopuštena ukupna visina (Huk) građevine 10,0 m. Građevina može imati jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Nije primjenjivo.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima, ali se mogu primjenjivati suvremene tehnologije građenja i suvremeni materijali. Arhitektonsko oblikovanje građevina valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta te građevni materijali moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na predmetnom području.

c. Treba izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji, poput betonskih crjepova, metalnih i plastičnih streha i pokrova, jarkih boja pročelja i stolarije te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra. Gradnju treba koncipirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog okruženju. Težiti ka suvremenoj reinterpretaciji tradicijskog graditeljstva, a ne nekvalitetnoj ili tipskoj arhitekturi koja imitira ili multiplicira pojedine oblike ili elemente koji se doživljavaju kao oblici i elementi tradicijske gradnje.

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

e. KROVIŠTE - Krovišta mogu biti kosa ili ravna. Kosa su dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 22°. Krovište (kosi krov) mora biti pokriveno crijepom, kupom kanalicom ili drugim materijalima koji su upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Ako se izvodi istak vijenca krova građevine onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20 – 0,40 metra od

ravnine pročeljnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,3 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima. 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 kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega. Na kosom krovu dozvoljena je gradnja nadozidanih krovnih prozora („luminal“, „belvedere“ i drugih) jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nadogradnja krovne kućice („luminal“, „belvedere“) smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenog nagiba.

f. Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik stambene građevine. Preporučuje se međusobni odnos stranica tlocrta između 1:1,5 i 1:2,5.

g. Izvedba terasa i balkona na građevinama stambene i stambeno-poslovne namjene ne preporučuje se na zabatnim pročeljima, a zabranjuje se u potkrovlju.

h. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj katova građevine, niti njezinu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu metrima odnosno ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine.

i. Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata, ali ne više od 5,0 m.

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

a. U uređenju građevne čestice treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad.

b. TEREN - Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu okolnog zemljišta i građevina u neposrednoj blizini. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili beton. Pojedinačni potporni zid (podzid) visok je najviše 1,5 m, a širina kaskade je najmanje 2,0 m. Završna ploha potpornog zida može biti od vidljivog betona, a preporučuje se obloga kamenom (u maniri suhozida) ili žbuka.

c. OGRADA - U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena, ožbukanoga drugog građevinskog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,00 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,00 metar. Nisu dozvoljene ograde od montažnih armiranobetonskih ploča. Montažni betonski blokovi mogu se koristiti kao potporni i ogradni zid; prema javnoj površini preporučuje se obloga kamenom ili žbuka. Moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, s unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema predmetnoj građevnoj čestici. Kod uglovnih građevnih čestica ograda prema javnoj površini može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.

d. Najmanji udio prirodnog terena građevina stambene i stambeno-poslovne namjene za slobodnostojeće je 20%. Ovaj dio čestice mora se krajobrazno urediti visokim i niskim zelenilom. U propisani udio građevne čestice koji se mora krajobrazno urediti ne ulaze površine pod umjetnom travom, betonskim travnatim opločnicima i podzemnom gradnjom.

e. Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

f. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara i istovara mora se osigurati na građevnoj čestici, izvan javnih prometnih površina.

g. Prostor ispred garaže, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje osobnih vozila na građevnoj čestici.

h. Najmanji broj parkirališno-garažnih mjesta određuje se u skladu s uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet.

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

a. Za osobe smanjene pokretljivosti mora se predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad sukladno posebnim propisima.

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

a. Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu. Spoj građevne čestice može biti neposredni prilaz. Iznimno spoj građevne čestice građevine stambene namjene može biti neposredni prilaz ili pristupni put. Spoj na javnu prometnu površinu mora biti u skladu s posebnim propisom (Pravilnik o uvjetima za vatrogasni pristup) te uvjetima iz odjeljka 2.1.1. Cestovni promet ovog Plana.

b. Spoj građevne čestice građevine stambeno-poslovne namjene na javnu prometnu površinu osigurava se kolno-pješačkim prilazom najmanje širine 7,5 m (kolnik širine 6,0 m i nogostup širine 1,5 m).

c. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika koji se mora smjestiti na građevnoj čestici glavne građevine.

d. Do izgradnje sustava javne odvodnje otpadnih voda građevine čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES odvodnju mog rješavati putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite.

e. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

f. Dozvoljena je proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora energije za vlastite potrebe.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevine koje ne zadovoljavaju uvjete za nove građevine određene ovim Planom mogu se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti povećanja.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. POMOĆNE GRAĐEVINE – Mogu imati jednu nadzemnu etažu. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine je 4,0 m. Pomoćne građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće. Najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije jednaka je udaljenosti građevinskog pravca glavne građevine od regulacijske linije. Iznimno se garaže i nadstrešnice za vozila mogu graditi između regulacijske linije i građevinskog pravca glavne građevine i na regulacijskoj liniji građevne čestice. Iznimno, i druge pomoćne građevine mogu se graditi između građevinskog pravca glavne građevine i regulacijske linije kada to zahtijeva nagib terena ili naslijeđena struktura naselja, uz suglasnost jedinice lokalne samouprave. Garažna se vrata moraju otvarati u okviru građevne čestice, a smještaj građevine ne smije narušiti sigurno odvijanje prometa (osigurati trokut preglednosti). Najmanja udaljenost od granice susjedne građevne čestice je 4,0 m. Najveća dozvoljena površina garaže je 3,80 x 6,30 metara za jednostruku, te 6,30 x 6,30 metara za dvostruku garažu, odnosno 3,00 metra u širinu za svako sljedeće parkirno mjesto. Oblikovanje treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem glavne građevine i građevinama u neposrednom okolišu. Mogu imati kosi ili ravni krov.

b. POMOĆNE GRAĐEVINE KOJE NISU ZGRADE – Pomoćne građevine koje nisu zgrade su bazeni čija je tlocrtna površina do 100 m², cisterna za vodu, bunar, sabirna jama, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, podzemni i nadzemni spremnik goriva te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje električne energije za vlastite potrebe. U pravilu se smještaju iza građevinskog pravca glavne građevine. Iznimno je moguć smještaj i ispred građevinskog pravca glavne građevine ako se radi o građevinama koje moraju biti lako dostupne s prometne površine. Najmanja udaljenost od granice građevne čestice je 1,0 m. Bazeni moraju biti udaljeni najmanje 3,0 m od susjedne čestice. Iznimno, uz suglasnost susjeda, udaljenost bazena od granice susjedne građevne čestice može biti manja, ali ne manja od 2,0 m. Plinski spremnici smještaju se na prozračnom, ali što manje vizualno izloženom mjestu u odnosu na javnu prometnu površinu. Otvoreni bazeni ne smiju se svojim položajem, veličinom, oblikom i bojom nametati ambijentu. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti prekriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno „grlo“ za

možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najveća dopuštena snaga fotonaponskih modula za proizvodnju električne energije iz sunčeve energije je 20 kW. Dozvoljeno ih je postavljati na teren i/ili na građevine. Površina fotonaponskih modula treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice kada se postavljaju na terenu i kao pokrova iznad parkirališnih površina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije primjenjivo.

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

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

a. Stambena građevina je građevina s najviše dvije funkcionalne (stambene i/ili poslovne) jedinice u kojoj stanovanje ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine.

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

1.3.2.1. Prostorni planovi užih područja

Članak 58.

(1) U cilju provođenja ovoga Plana neophodna je izrada prostornih planova užih područja.

(2) Ovim Planom određen je obuhvat generalnog urbanističkog plana i obuhvati urbanističkih planova uređenja, osim unutar obuhvata generalnog urbanističkog plana.

(3) Ovim Planom propisane su smjernice za izradu generalnog urbanističkog plana i urbanističkih planova uređenja.

(4) Dok na područjima za koja je ovim Planom propisana obveza izrade plana užeg područja, plan užeg područja nije na snazi, ne može se izdati akt za građenje nove ni zamjenske građevine, osim na području za koje je propisano pravilo provedbe PU-1. Postojeće građevine mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

Članak 59.

(1) Prostorni planovi užih područja na snazi (osim unutar obuhvata generalnog urbanističkog plana):

- Generalni urbanistički plan (GUP)

1. GUP grada Pazina (Službene novine Grada Pazina broj 19/02, 25/02, 18/07, 10/08, 15/08-pročišćeni tekst, 27/09, 27/11, 17/15, 34/15-pročišćeni tekst, 14/22 i 32/22-pročišćeni tekst)

- Urbanistički plan uređenja (UPU)

1. UPU ugostiteljsko turističke zone Ravne (Službene novine Grada Pazina broj 43/21)

2. UPU ugostiteljsko turističke zone Bravari (Službene novine Grada Pazina broj 4/21)

3. UPU radne zone Podberam (Službene novine Grada Pazina broj 46/20)

4. UPU sportsko rekreacijskog centra Lindar (Službene novine Grada Pazina broj 14/17)

5. UPU ugostiteljsko-turističke zone Vrh Drazeja (Službene novine Grada Pazina broj 6/17)

6. UPU stambenog predjela Grm - Katun Trviški (Službene novine Grada Pazina broj 41/16)

7. UPU Ugostiteljsko - turističke i sportsko - rekreacijske zone Trviž (Službene novine Grada Pazina broj 10/16)

8. UPU Ugostiteljsko - turističke i sportsko - rekreacijske zone Ježenj (Službene novine Grada Pazina broj 32/15)

(2) Prostorni planovi užih područja na snazi primjenjivi su u dijelu koji nije u suprotnosti s ovim Planom. U dijelu koji nije u skladu s ovim Planom potrebno je usklađenje (izmjene i dopune ili stavljanje van snage i donošenje novog plana) prema smjernicama propisanim ovim Planom.

1.3.2.2. Smjernice za izradu GUP-a grada Pazina

Članak 60.

(1) Za područje grada Pazina, koji je na osnovi Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske prostornim planom županije utvrđen kao manje regionalno središte, propisuje se obaveza izrade GUP-a prema sljedećim smjernicama:

- odrediti namjenu površina te načine korištenja prostora, prometnu i infrastrukturnu mrežu s karakterističnim presjecima prometnica od značaja za grad te načine njihova povezivanja na infrastrukturu državne i područne (regionalne) razine; odrediti građevine, površine i prostore od značaja za razvoj grada i očuvanje njegova identiteta te odrediti obuhvate obavezne izrade urbanističkih planova uređenja

- propisati uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar obuhvata, osim za dijelove za koje se donose urbanistički planovi uređenja, mjere zaštite i unapređenja okoliša, zelene infrastrukture, prirodne i kulturno-povijesne baštine te smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja uz prijelazne mjere provedbe zahvata u prostoru do njihova donošenja

- namjena izdvojenih građevinskih područja izvan naselja unutar obuhvata GUP-a odeđena je u skladu sa županijskim planom i prikazana na prilogu kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora

- s obzirom na to da je PPUG-om prilikom izračuna bruto gustoće stanovanja iz ukupne površine građevinskog područja izuzeto više neposredno povezanih čestica najmanje ukupne površine 5000 m², koje čine prostornu cjelinu (zonu) jedinstvene namjene, potrebno je GUP-om razgraničiti najmanje 1,63 ha takvih zona ugostiteljsko turističke namjene, 55,60 ha zona poslovne i/ili proizvodne namjene, 9,51 ha zona sportske namjene.

- unutar područja obuhvata GUP-a potrebno je planirati dvije turističke zone (TZ) pojedinačne površine veće od 5000 m2, i to TZ Ciburi I - kapaciteta 48 postelja i TZ Pazin - kapaciteta 60 postelja; turistička zona (TZ) je dio građevinskog područja naselja namijenjen ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti unutar koje je se određuju površine za izgradnju smještajnih građevina, površine za izgradnju pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, površine za izgradnju servisnih i opskrbnih sadržaja u funkciji turizma, kao i površine namijenjene infrastrukturnim građevinama, a sve unutar jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline sa jedinstvenim upravljanjem

- unutar područja obuhvata GUP-a moguće je planirati jedno ili više kamp odmorišta, maksimalnog ukupnog smještajnog kapaciteta 90 postelja

- ukupni smještajni kapacitet svih pojedinačnih smještajnih građevina - hotela koje je moguće planirati unutar građevinskog područja naselja u obuhvatu GUP-a iznosi 76 postelja

- uvjeti provedbe svih zahvata unutar područja obuhvata GUP-a moraju bit u skladu s Konzervatorskom podloge grada Pazina

- prilikom planiranja gospodarske zone Pazinka III izgradnju ograničiti samo na prostor koji se nalazi uz glavnu prometnicu (državnu cestu) te prilikom izgradnje prometne mreže sačuvati sve nekadašnje ulaze/portale u gospodarski kompleks, a uz postojeći put planirati drvored. Zonu ozeleniti kako bi se što više uklopila u zatečeni ambijent.

- na lokaciji odlagališta komunalnog otpada Jelenčići planirati pretovarnu stanicu, reciklažno dvorište, kompostanu i sortirnicu, a odlagalište nakon sanacije rekonstruirati u te građevine

- uz odlagalište Jelenčići, ako postoje prostorni kapaciteti, planirati reciklažno dvorište za građevni otpad s odlagalištem inertnog (građevnog) otpada i kazete za zbrinjavanje azbesta za sjeverni i središnji dio Istarske županije; reciklažno dvorište za građevni otpad i odlagalište inertnog otpada mogu se planirati i u sklopu sanacije eksploatacijskog polja Podberam

1.3.2.3. Smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja naselja Katun Trviški

Članak 61.

(1) Ovim planom određuje se obveza izrade plana užeg područja (urbanističkog plana uređenja) za naselje Katun Trviški:

- uz stambenu i stambeno-poslovnu namjenu, moguće je planirati parkove/perivoje, dječja igrališta, zaštitne zelene površine, građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske namjene, površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene, građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama, građevine ugostiteljsko-turističke namjene, građevine komunalno-servisne namjene (osim za odlaganje građevnog otpada i za potrebe zbrinjavanja životinja), prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža) i manje infrastrukturne građevine, a nije dopušteno planiranje proizvodne namjene

- planirati funkcionalnu prometnu mrežu kojom će postojeći, izgrađeni dijelovi naselja smisleno povezati s neizgrađenim dijelovima naselja i kojom će se osigurati optimalni pristup svim planiranim građevnim česticama na neizgrađenim dijelovima naselja

- plansko rješenje treba voditi računa o urbanističkoj kompoziciji - da volumeni zgrada i otvorene površine (ulice, trgovi, parkovi) tvore funkcionalnu i estetsku cjelinu.

1.3.2.4. Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja proizvodnih zona (PZ-a)

Članak 62.

(1) Ovim planom određuje se obveza izrade planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja) za izdvojena građevinska područja izvan naselja proizvodne i poslovne namjene:

- UPU PZ-1 - UPU proizvodne zone Podberam

- UPU PZ-2 - UPU proizvodne zone Ruhci

- UPU PZ-3 - UPU proizvodne zone Katun Trviški

- UPU PZ-4 - UPU proizvodne zone Guštini

- UPU PZ-5 - UPU poslovne zone Munci 1

(2) Urbanističke planove uređenja koji su na snazi potrebno je uskladiti s ovim smjernicama ili staviti izvan snage i donijeti novi urbanistički plan uređenja.

Članak 63.

(1) UPU proizvodne zone Podberam izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, kao i skladišne i servisne površine i građevine

- kao prateću namjenu moguće je planirati građevine poslovne i komunalno-servisne namjene (uključivo reciklažna dvorišta), sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, građevine za ponovnu uporabu, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i infrastruktura,

- onemogućiti gradnju građevina koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama

- planirati gradnju građevina gospodarske namjene na način da se što više čuva prirodna konfiguracija terena i postojeća visoka vegetacija te prilagoditi rješenja postojećoj situaciji

- potrebno je formirati zaštitni zeleni pojas prema naselju; uređenje zelenih površina treba osigurati u okviru javnih površina i utvrđivanjem obaveznih dijelova za uređenje u okviru građevnih čestica te planirati zaštitne zelene površine prema dolini sjeverno

- dopuštena je provedba energetske učinkovitosti (toplinske ovojnice, obnovljivi izvori) uz strogu kontrolu materijala i vidljivosti

- pročelja prema Bermu planirati na način da ne ugrožava vizure

- oblikovanje hala, ograda i vegetacijskih rubova mora biti takvo da ne konkurira glavnim vizurama prema naselju; oblikovanje pročelja mora biti u skladu s prirodnim i kulturnim obilježjima doline

- visina novih industrijskih hala ne smije prelaziti visinu postojećih hala (izuzev hala koje su više zbog proizvodnog procesa), a volumen mora biti nenametljiv i u skladu s okruženjem

- osigurati cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture; racionalno planirati prostorne obuhvate različitih djelatnosti i namjena; prostore za smještaj djelatnosti planirati uz osiguranje površina za promet i infrastrukturu, a prostornu strukturu planirati u odnosu na integralni prostor Grada (u skladu s identitetom izgrađene strukture na području); uređenjem i izgradnjom organizirati kvalitetnu urbanu gospodarsku cjelinu; planirati uređenje infrastrukturne mreže

- organizacija prometa treba omogućiti jednostavno pristupanje sadržajima i orijentaciju; prometne površine treba planirati iznad okvira minimalne opremljenosti

Članak 64.

(1) UPU proizvodne zone Ruhci izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, kao i skladišne i servisne površine i građevine

- kao prateću namjenu moguće je planirati građevine poslovne i komunalno-servisne namjene (uključivo reciklažna dvorišta), sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, građevine za ponovnu uporabu, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i infrastruktura,

- onemogućiti gradnju građevina koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama

- planirati gradnju građevina gospodarske namjene na način da se što više čuva prirodna konfiguracija terena i postojeća visoka vegetacija te prilagoditi rješenja postojećoj situaciji

- uz rub obuhvata zone planirati pojas visokog zaštitnog zelenila u cilju vizualnog zaklanjanja

- planirati gospodarske građevine visoke energetske učinkovitosti i po mogućnosti planirati zelene krovove u kombinaciji s fotonaponskim panelima.

Članak 65.

(1) UPU proizvodne zone Katun Trviški izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, kao i skladišne i servisne površine i građevine

- kao prateću namjenu moguće je planirati građevine poslovne i komunalno-servisne namjene (uključivo reciklažna dvorišta), sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, građevine za ponovnu uporabu, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i infrastruktura,

- onemogućiti gradnju građevina koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama

- planirati gradnju građevina gospodarske namjene na način da se što više čuva prirodna konfiguracija terena i postojeća visoka vegetacija te prilagoditi rješenja postojećoj situaciji

- uz rub obuhvata zone planirati pojas visokog zaštitnog zelenila u cilju vizualnog zaklanjanja

- planirati gospodarske građevine visoke energetske učinkovitosti i po mogućnosti planirati zelene krovove u kombinaciji s fotonaponskim panelima.

Članak 66.

(1) UPU proizvodne zone Guštini izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine bez izvora onečišćenja

- moguće je planirati građevine proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu, kao i skladišne i servisne površine i građevine

- kao prateću namjenu moguće je planirati građevine poslovne i komunalno-servisne namjene (uključivo reciklažna dvorišta), sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično), građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, građevine za ponovnu uporabu, zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže) i infrastruktura,

- dozvoljeno je planirati građevine čiji sadržaj, razina buke i emisija u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama

- onemogućiti gradnju građevina koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama

- planirati gradnju građevina gospodarske namjene na način da se što više čuva prirodna konfiguracija terena i postojeća visoka vegetacija te prilagoditi rješenja postojećoj situaciji

- uz rub obuhvata zone planirati pojas visokog zaštitnog zelenila u cilju vizualnog zaklanjanja

- planirati gospodarske građevine visoke energetske učinkovitosti i po mogućnosti planirati zelene krovove u kombinaciji s fotonaponskim panelima.

Članak 67.

(1) UPU poslovne zone Munci 1 izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine poslovne namjene: uredske, trgovačke (osim trgovačkih i „outlet“ centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima), ugostiteljske i druge uslužne djelatnosti,

- kao prateću namjenu moguće je planirati zelene površine, prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže), infrastruktura,

- onemogućiti gradnju građevina koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama

- planirati gradnju građevina na način da se što više čuva prirodna konfiguracija terena i postojeća visoka vegetacija te prilagoditi rješenja postojećoj situaciji

- uz rub obuhvata zone planirati pojas visokog zaštitnog zelenila u cilju vizualnog zaklanjanja

- planirati građevine visoke energetske učinkovitosti i po mogućnosti planirati zelene krovove u kombinaciji s fotonaponskim panelima.

1.3.2.5. Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja proizvodnih zona namijenjenih za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora energije (OIE-a)

Članak 68.

(1) Ovim planom određuje se obveza izrade planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja) za izdvojena građevinska područja izvan naselja proizvodne namene i površine infrastrukture - energetski sustav:

- UPU OIE-1 - UPU proizvodne zone Straže

- UPU OIE-2 - UPU proizvodne zone Bravari

- UPU OIE-3 - UPU proizvodne zone Kašćergani 1

(2) Urbanističke planove uređenja koji su na snazi potrebno je uskladiti s ovim smjernicama ili staviti izvan snage i donijeti novi urbanistički plan uređenja.

Članak 69.

(1) UPU proizvodne zone Straže izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora - elektrane instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama i kogeneracijska postrojenja,

- moguće je planirati građevine koji upotpunjuju i služe građevinama za proizvodnju energije i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Članak 70.

(1) UPU proizvodne zone Bravari izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora - elektrane instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama i kogeneracijska postrojenja,

- moguće je planirati građevine koji upotpunjuju i služe građevinama za proizvodnju energije i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Članak 71.

(1) UPU proizvodne zone Kašćergani 1 izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- moguće je planirati građevine za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora - elektrane instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama i kogeneracijska postrojenja,

- moguće je planirati građevine koji upotpunjuju i služe građevinama za proizvodnju energije i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

1.3.2.6. Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja turističkih razvojnih područja (TRP-ova)

Članak 72.

(1) Ovim planom određuje se obveza izrade planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja) za izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turistička razvojna područja (TRP-ove):

- UPU TRP-1 - UPU turističkog razvojnog područja Ježenj

- UPU TRP-2 - UPU turističkog razvojnog područja Trviž.

(2) Urbanističke planove uređenja koji su na snazi potrebno je uskladiti s ovim smjernicama ili staviti izvan snage i donijeti novi urbanistički plan uređenja.

Članak 73.

(1) UPU turističkog razvojnog područja (TRP) Ježenj izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu bez gradnje smještajnih građevina - vrste kamp, prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

- vrsta kamp unutar TRP-a je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem, a planira se u skladu s posebnim propisima

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

- maksimalni smještajni kapacitet kampa iznosi 178 postelja

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a ostalih građevnih čestica - građevnih čestica pratećih sadržaja iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) svake građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 74.

(1) UPU turističkog razvojnog područja (TRP) Trviž izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu s gradnjom smještajnih građevinama - vrste turističko naselje i/ili bez gradnje smještajnih građevina - vrsta kamp prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

- vrsta turističko naselje unutar TRP-a je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, koju čine više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, u skladu s posebnim propisima

- vrsta kamp unutar TRP-a je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem, a planira se u skladu s posebnim propisima

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

- maksimalni smještajni kapacitet iznosi 104 postelje

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a građevne čestice turističkog naselja i građevnih čestica pratećih sadržaja iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) svake građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

1.3.2.7. Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja turističkih područja (TP-ova)

Članak 75.

(1) Ovim planom određuje se obveza izrade planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja) za izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističkih područja (TP-ova):

- UPU TP-4 - UPU turističkog područja Grohovica

- UPU TP-7 - UPU turističkog područja Ravne

- UPU TP-8 - UPU turističkog područja Matunčići

- UPU TP-9 - UPU turističkog područja Vrh Drazeja

- UPU TP-10 - UPU turističkog područja Bravari

- UPU TP-11 - UPU turističkog područja Kašćergani.

(2) Urbanističke planove uređenja koji su na snazi potrebno je uskladiti s ovim smjernicama ili staviti izvan snage i donijeti novi urbanistički plan uređenja.

Članak 76.

(1) UPU turističkog područja (TP) Grohovica izrađuje se u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu s gradnjom smještajnih građevina vrste turističko naselje prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

- za turističko područje formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine

- turističko područje (TP) može činiti i samo jedna građevna čestica

- turističko područje (TP) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem

- prostornim rješenjem turističkog područja potrebno je valorizirati izrazite krajobraze i druge vrijednosti prostora

- maksimalni smještajni kapacitet turističkog područja iznosi 55 postelja

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 77.

(1) UPU turističkog područja (TP) Ravne izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu s gradnjom smještajnih građevinama - vrste hotel i/ili turističko naselje i/ili bez gradnje smještajnih građevina - vrste kamp, prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

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

- turističko područje (TP) može činiti i samo jedna građevna čestica

- turističko područje (TP) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem

- prostornim rješenjem turističkog područja potrebno je valorizirati izrazite krajobraze i druge vrijednosti prostora

- maksimalni smještajni kapacitet turističkog područja iznosi 60 postelja

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a građevne čestice hotela i turističkog naselja i građevnih čestica pratećih sadržaja iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) svake građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 78.

(1) UPU turističkog područja (TP) Matunčići izrađuje se u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu s gradnjom smještajnih građevinama - vrste hotel i/ili turističko naselje i/ili bez gradnje smještajnih građevina - vrste kamp, prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

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

građevine

- turističko područje (TP) može činiti i samo jedna građevna čestica

- turističko područje (TP) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem

- prostornim rješenjem turističkog područja potrebno je valorizirati izrazite krajobraze i druge vrijednosti prostora

- maksimalni smještajni kapacitet turističkog područja iznosi 60 postelja

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a građevne čestice hotela i turističkog naselja i građevnih čestica pratećih sadržaja iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) svake građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 79.

(1) UPU turističkog područja (TP) Vrh Drazeja izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu s gradnjom smještajnih građevinama - vrste hotel i/ili turističko naselje i/ili bez gradnje smještajnih građevina - vrste kamp, prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

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

- turističko područje (TP) može činiti i samo jedna građevna čestica

- turističko područje (TP) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem

- prostornim rješenjem turističkog područja potrebno je valorizirati izrazite krajobraze i druge vrijednosti prostora

- maksimalni smještajni kapacitet turističkog područja iznosi 96 postelja

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a građevne čestice hotela i turističkog naselja i građevnih čestica pratećih sadržaja iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) svake građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 80.

(1) UPU turističkog područja (TP) Bravari izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu s gradnjom smještajnih građevinama - vrste hotel i/ili turističko naselje i/ili bez gradnje smještajnih građevina - vrste kamp, prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

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

- turističko područje (TP) može činiti i samo jedna građevna čestica

- turističko područje (TP) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem

- prostornim rješenjem turističkog područja potrebno je valorizirati izrazite krajobraze i druge vrijednosti prostora

- maksimalni smještajni kapacitet turističkog područja iznosi 72 postelje

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a građevne čestice hotela i turističkog naselja i građevnih čestica pratećih sadržaja iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) svake građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Članak 81.

(1) UPU turističkog područja (TP) Kašćergani izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za ugostiteljsko-turističku namjenu s gradnjom smještajnih građevinama - vrste hotel i/ili turističko naselje i/ili bez gradnje smještajnih građevina - vrste kamp, prema posebnim propisima te pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i drugi)

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

- turističko područje (TP) može činiti i samo jedna građevna čestica

- turističko područje (TP) je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem

- prostornim rješenjem turističkog područja potrebno je valorizirati izrazite krajobraze i druge vrijednosti prostora

- maksimalni smještajni kapacitet turističkog područja iznosi 48 postelja

- plansko rješenje potrebno je maksimalno prilagoditi zatečenoj topografiji te planirati građevine primjerene visine i volumena vodeći računa o vizurama sa i prema lokaciji

- potrebno je maksimalno očuvati vrijednu visoku vegetaciju

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice kampa iznosi 0,1, a građevne čestice hotela i turističkog naselja i građevnih čestica pratećih sadržaja iznosi 0,3

- maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) svake građevne čestice iznosi 0,8

- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se krajobrazno urediti kao prirodni teren ili parkovni nasadi (procjedna površina)

- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

1.3.2.8. Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja sportsko-rekreacijskih područja

Članak 82.

(1) Ovim planom određuje se obveza izrade planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja) za izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene:

- UPU SRC Lindar 1

- UPU SRC Lindar 2

- UPU SRP Brajkovići.

- UPU SRP Brestovica

(2) Urbanističke planove uređenja koji su na snazi potrebno je uskladiti s ovim smjernicama ili staviti izvan snage i donijeti novi urbanistički plan uređenja.

Članak 83.

(1) UPU sportsko-rekreacijskog centra Lindar 1 izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za sportsko-rekreacijsku namjenu - polivalentni sportsko-rekreacijski centar

- na području polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra moguće je planirati sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, građevine za sportove na vodi (otvorene i zatvorene bazene), građevine za konjičke sportove i slično

- kao prateću namjenu sportsko-rekreacijskoj namjeni moguće je planirati ugostiteljske, uslužne, zabavne, edukativne i sl. sadržaje

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti najviše 0,4

- koeficijent iskoristivosti građevne čestice može biti najviše 0,8

- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 metara, a ukupna 13,0 metara; veća visina je moguća samo za sportsko-rekreacijske sprave i kranove sukladno normativima pojedine atrakcije

- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno,

- utvrditi stvarno stanje ekološke mreže tako da se planirani razvoj sportskog centra (sadržaji , raspored pojedinih namjena i sl.) mora uskladiti s utvrđenim nalazima,

- posebno voditi računa da ne dođe do prenamjene i degradacije staništa koja su značajna za velikog vodenjaka (šume medunca, stajaćice i spore tekućice).

Članak 84.

(1) UPU sportsko-rekreacijskog centra Lindar 2 izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za sportsko-rekreacijsku namjenu - polivalentni sportsko-rekreacijski centar

- na području polivalentnog sportsko-rekreacijskog centra moguće je planirati sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, građevine za sportove na vodi (otvorene i zatvorene bazene), građevine za konjičke sportove i slično

- kao prateću namjenu sportsko-rekreacijskoj namjeni moguće je planirati ugostiteljske, uslužne, zabavne, edukativne i sl. sadržaje

- moguće je planirati jednu smještajnu građevinu vrste hotel prema posebnim propisima, kapaciteta do 150 postelja

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti najviše 0,4

- koeficijent iskoristivosti građevne čestice može biti najviše 0,8

- katnost građevine najviše Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže)

- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 metara, a ukupna 13,0 metara; veća visina je moguća samo za sportsko-rekreacijske sprave i kranove sukladno normativima pojedine atrakcije

- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno,

- utvrditi stvarno stanje ekološke mreže tako da se planirani razvoj sportskog centra (sadržaji , raspored pojedinih namjena i sl.) mora uskladiti s utvrđenim nalazima,

- posebno voditi računa da ne dođe do prenamjene i degradacije staništa koja su značajna za velikog vodenjaka (šume medunca, stajaćice i spore tekućice).

Članak 85.

(1) UPU sportsko-rekreacijskog područja Brajkovići izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za sportsko-rekreacijsku namjenu - sportsko-rekreacijsko područje

- moguće je planirati sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, građevine za sportove na vodi (otvorene i zatvorene bazene) i slično

- kao prateću namjenu sportsko-rekreacijskoj namjeni moguće je planirati ugostiteljske, uslužne, zabavne, edukativne i sl. sadržaje

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti najviše 0,4

- koeficijent iskoristivosti građevne čestice može biti najviše 0,8

- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 metara, a ukupna 13,0 metara; veća visina je moguća samo za sportsko-rekreacijske sprave i kranove sukladno normativima pojedine atrakcije

- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno.

Članak 86.

(1) UPU sportsko-rekreacijskog područja Brestovica izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- područje se planira za sportsko-rekreacijsku namjenu - sportsko-rekreacijsko područje

- moguće je planirati sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, građevine za sportove na vodi (otvorene i zatvorene bazene) i slično

- kao prateću namjenu sportsko-rekreacijskoj namjeni moguće je planirati ugostiteljske, uslužne, zabavne, edukativne i sl. sadržaje

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice može biti najviše 0,4

- koeficijent iskoristivosti građevne čestice može biti najviše 0,8

- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 metara, a ukupna 13,0 metara; veća visina je moguća samo za sportsko-rekreacijske sprave i kranove sukladno normativima pojedine atrakcije

- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno.

1.3.2.9. Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja groblja

Članak 87.

(1) Ovim planom određuje se obveza izrade planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja) za izdvojena građevinska područja groblja:

- UPU groblja Sv. Lucija

- UPU groblja Kašćergani.

(2) Urbanističke planove uređenja koji su na snazi potrebno je uskladiti s ovim smjernicama ili staviti izvan snage i donijeti novi urbanistički plan uređenja.

Članak 88.

(1) UPU groblja sv. Lucija izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- groblje i prateće građevine planiraju se u skladu s posebnim propisima
- unutar građevinskog područja groblja moguća je izgradnja crkve
- unutar građevinskog područja groblja, a izvan samog prostora groblja - u blizini ulaza, moguće je planirati smještaj pratećih sadržaja kao što su prodaja svijeća, cvijeća, vijenaca i sl.

Članak 89.

(1) UPU groblja Kašćergani izrađuje se/mijenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- groblje i prateće građevine planiraju se u skladu s posebnim propisima
- unutar građevinskog područja groblja moguća je izgradnja crkve
- unutar građevinskog područja groblja, a izvan samog prostora groblja - u blizini ulaza, moguće je planirati smještaj pratećih sadržaja kao što su prodaja svijeća, cvijeća, vijenaca i sl.

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak 90.

(1) Ne određuje se.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Uvjeti za određivanje namjene površina na područja obuhvata Plana

Članak 91.

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

- načela održivog razvoja,
- načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
- načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora,
- pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobraznoplanerske struke.

Članak 92.

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

1.4.2. Površine izvan građevinskog područja

Članak 93.

(1) Namjena svih površina izvan građevinskog područja određena je ovim planom.

(2) Pravila provedbe zahvata u prostoru propisana su za sve površine izvan građevinskog područja za koje je određena neposredna provedba.

Članak 94.

(1) Izvan građevinskog područja, sukladno odredbama ovog Plana, mogu se graditi sljedeće građevine:

- građevine infrastrukture,

- rekreacijske površine,

- građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,

- građevine koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju (staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradsko-vinarski i voćarski pogoni te uljare),

- građevine u funkciji gospodarenja šumama - šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvne građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina, arboretumi zverinjaci i izletišta, farme za uzgoj divljači odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama

(2) Izvan građevinskog područja ne mogu se planirati stambene i pomoćne građevine za vlastite (osobne) potrebe i za potrebe seoskog turizma.

(3) Šume i šumska zemljišta izvan građevinskog područja nije dopušteno geodetskim elaboratima dijeliti na katastarsku česticu površine manje od 1 ha, osim u slučaju izdvajanja šumskog zemljišta radi izgradnje infrastrukturnih i drugih građevina određenih propisom kojim se uređuje prostorno uređenje, u slučajevima osnivanja prava građenja na šumi i šumskom zemljištu te osim u slučaju nasljeđivanja i razvrgnuća suvlasničkih zajednica.

(4) Poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja ne može se geodetskim elaboratima dijeliti na katastarsku česticu površine manje od 1 ha, osim u slučaju izdvajanja poljoprivrednog zemljišta radi izgradnje infrastrukturnih i drugih građevina određenih propisom kojim se uređuje prostorno uređenje i osim u slučaju nasljeđivanja.

1.4.3. Smještajni kapaciteti u Gradu Pazinu

Članak 95.

(1) Ukupni planirani smještajni kapacitet Grada Pazina iznosi 1 458 postelja.

(2) Ugostiteljsko-turistička namjena planirana je u građevinskim područjima naselja, u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene i sportsko-rekreacijske namjene - sportsko-rekreacijski centar.

(3) Vrsta hotel je jedinstvena prostorno - funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem, u kojoj je "hotel" osnovna smještajna građevina, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16 i 120/19).

Članak 96.

(1) Turističke smještajne građevine vrste hotel i turističko naselje grade se sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16 i 120/19), a vrste kamp sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19 i 120/19).

Članak 97.

(1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja planirano je 978 postelja, a raspodjela je dana u odgovarajućem pravilu provedbe ili smjernici za izradu odgovarajućeg urbanističkog plana uređenja.

(2) Smještajni kapacitet u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja smješta se u dva turistička razvojna područja (TRP), jedanaest turističkih područja (TP) i sportsko-rekreacijski centar (SRC).

Članak 98.

(1) U građevinskim područjima naselja planirano je ukupno 480 postelja.

(2) Smještajni kapacitet u građevinskom području naselja smješta se u turističke zone (TZ), pojedinačne smještajne građevine vrste hotel i kamp odmorišta.

(3) Određeno je pet turističkih zona za koje su, ovim Planom, propisana pravila provedbe zahvata u prostoru i dvije turističke zone unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana.

(4) Smještajni kapacitet u pojedinačnim smještajnim građevinama vrste hotel određen je u smjernicama za izradu Generalnog urbanističkog plana grada Pazina.

(5) Smještajni kapacitet kamp odmorišta određen je u smjernicama za izradu Generalnog urbanističkog plana grada Pazina.

1.4.4. Lokalni uvjeti

Članak 99.

(1) 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, visina i površina izgrađenih građevina
- opremljenost komunalnom infrastrukturom

1.4.5. Postupanje s otpadom

Članak 100.

(1) Prostornim planom Istarske županije planiran je Županijski centar za gospodarenje otpadom „Kaštijun“ (izvan Grada Pazina), pretovarna stanica i reciklažno dvorište (Jelenčići) te sabirno mjesto animalnog otpada (Podberam).

(2) Reciklažno dvorište za građevni otpad planira se u PZ Podberam na površini komunalno-servisne namjene (KS3).

(3) Na području Grada Pazina moguće je utvrditi lokacije za izgradnju sortirnica, kompostana, skladišta otpada i dr. izvan naselja u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene ili unutar građevinskog područja naselja na površinama proizvodne namjene.

(4) Ovim se Planom na javnim površinama omogućuje postavljanje spremnika za odvojeno sakupljanje papira, metala, stakla, plastike i tekstila, a potrebno ih je postaviti tako da se osigura nesmetani kolni i pješački promet.

(5) Postupanje s biološki razgradivim otpadom izvodit će se prema pravilima struke i u skladu s važećim propisima. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

(6) Na području Grada Pazina predviđa se mogućnost organiziranja akcija prikupljanja određenog otpada u svrhu provedbe sportskog, edukativnog, ekološkog ili humanitarnog sadržaja, koje će se provoditi u skladu s važećim propisima.

1.4.6. Odlaganje komunalnog otpada

Članak 101.

(1) Na građevnim česticama mora se urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnog pogleda s ulice.

(2) Kod svih građevina mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu građevine. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan građevine, ako to nije moguće osigurati u građevini, ali mora biti na građevnoj čestici arhitektonski oblikovano i usklađeno s građevinom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

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

1.4.7. Čuvanje slike naselja

Članak 102.

(1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnoga krajolika su:

- 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),

- Gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,

- 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),

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

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

1.4.8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Članak 103.

(1) Na cijelom području obuhvata Plana, posebno unutar građevinskih područja naselja, 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, potrebito je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

(3) Na površinama zemljišta namijenjenog poljoprivredi, ostalom zemljištu namijenjenom poljoprivredi, zemljištu namijenjenom šumi nije dopušteno postavljanje montažnih prenosivih građevina (mobil home, kiosk, kontenjer i sl.), kamp kućica, priručnih i zidanih spremišta poljoprivrednog alata, nadstrešnica i sl..

(4) Vrijedno poljoprivredno zemljište utvrđeno ovim planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera.

(5) Rub šume koja se nalazi uz građevinsko područje (planirano ili postojeće) ni iz kojeg razloga se ne smije sjeći (da se postigne “bolja osvijetljenost” ili “bolja osunčanost” građevne čestice).

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

1.4.9. Mjere i posebni uvjeti za zaštitu od požara i eksplozija

Članak 104.

(1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:

- Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta.

- Građevine je potrebno projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine te omogući da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja.

- Potrebno je 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. Vatrogasne pristupe mora se planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed. Slijepe vatrogasne pristupe duže

od 100 m potrebno je planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila. Sve treba izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.

- 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 potrebno je planirati na način da se poštuju sigurnosne udaljenosti na razini predmetne lokacije.

- Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima. U hidratantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju istovremenih požara, treba planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidratanta vanjske hidratantske mreže.

- Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.

- Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.

- Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.

(2) Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara. 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, potrebito 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.

(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.

- Na 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.

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

(4) Osnovna protupožarna zaštita provodi se kroz osiguranje protupožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja. Drugu mjeru zaštite treba ostvariti kroz izgradnju hidrantske protupožarne mreže. Mjere protupožarne zaštite postižu se i kroz realizaciju Planom uvjetovanih udaljenosti između građevina, odnosno izvedbom vatrootpornih zidova između pojedinih dvojnih ili skupnih objekata.

1.4.10. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Članak 105.

(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 zaštite trebaju biti u skladu s važećim zakonom kojim se uređuje sustav i djelovanje civilne zaštite te posebnim propisima.

(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.

(4) Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća temelje se na „Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša Grada Pazina“, a detaljni zahtjevi zaštite i spašavanja dani su u njenom posebnom dijelu „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Pazina“.

1.4.11. Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Članak 106.

(1) Sve vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 osoba, te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometne terminale, sportske dvorane, stadione, trgovačke centre, hotele, auto kampove, proizvodne prostore i slično, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljan čujnost sustava za javno uzbunjivanje potrebno je obvezati na instaliranje odgovarajućeg unutarnjeg sustava za uzbunjivanje i obavješćivanje te da taj sustav osigurava provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

1.4.12. Zaštita i spašavanje od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u gospodarskim (i drugim) objektima

Članak 107.

(1) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.

(2) Za sve građevine i prostore u kojima se obavlja držanje, skladištenje ili promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave Istarske na mjere zaštite od požara primijenjene u Glavnom projektu.

(3) Potrebno je voditi računa o zabrani građenja objekata koji se u procesu proizvodnje koriste, odnosno u kojima se proizvode ili skladište opasne tvari u području I. i II. zone sanitarne zaštite kao i područjima guste naseljenosti. U ostalim područjima u kojima je gradnja dopuštena treba voditi računa da se načinom gradnje i izborom građevnog materijala mogućnost nesreće sa opasnim tvarima i njihove posljedice svedu na minimum.

(4) Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja ili akcidenta (tankvane).

(5) Svi objekti moraju biti vezani na gradski pročistač fekalne i oborinske kanalizacije gdje je sustav javne odvodnje izgrađen, a u poduzetničkim zonama, posebno zoni Ciburi-Heki, kod buduće gradnje potrebno je planirati instalaciju sustava za javno uzbunjivanje u slučaju ugroze uzrokovane domino efektom.

(6) Projektnom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina, te osigurati prohodnost svih žurnih službi. Kod planiranja gradnje treba voditi računa o utjecaju vjetra na moguću disperziju opasnih tvari u obliku aerosola (plinovi, štetni dim i sl.).

1.4.13. Mjere zaštite i spašavanja od epidemioloških i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te asanacija

Članak 108.

(1) Otpad s područja Grada Pazina i susjednih Općina odlaže se na odlagalište „Jelenčići V“. Na odlagalištu je izvedena I faza sanacije, te svi objekti čine jednu funkcionalnu cjelinu koja udovoljava potrebi propisnog daljnjeg odlaganja otpada na toj lokaciji do otvaranja regionalnog centra Kaštijun. Na odlagalištu otpada uspostavljen je odgovarajući sustav uzbunjivanja, a prostor i objekti nalaze se u zoni čujnosti javnog sustava uzbunjivanja.

(2) Planskim mjerama i sustavnom edukacijom stanovništva poticat će se izdvajanje organske komponente kućnog i biološkog otpada, njihovo kompostiranje i korištenje u poljoprivredi.

(3) Do izgradnje mreže javne kanalizacije za prihvat otpadnih voda, sve građevine gospodarske (poslovne, poslovno-stambene i stambeno-poslovne) namjene na područjima središnjih naselja

moraju imati strogo nadzirane sustave sabirnih otpadnih voda koje se ne mogu slobodno - bez određenog stupnja pročišćavanja, ispuštati u teren ili okolne vodotoke.

1.4.14. Evakuacija stanovništva

Članak 109.

(1) 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.

1.4.15. Zaštita od ionizirajućeg i neionizirajućeg zračenja

Članak 110.

(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.

1.4.16. Svjetlosno onečišćenje

Članak 111.

(1) Svjetlosno zagađenje svaka je 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.

1.4.17. Kiosci i pokretne naprave

Članak 112.

(1) Unutar i izvan građevinskih područja, na javnim površinama (javne zelene površine, građevne čestice javnih sadržaja i sl.) i vlasništvu Grada mogu se postavljati kiosci (uključivo info punkt, ugostiteljski sadržaj i sl.), 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 izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, odredbama planova užeg područja ili drugih idejnih studija i/ili rješenja.

(3) Kioskom se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 15 m², ukupne visine 3,0 m 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 građevina s ugostiteljskom odnosno zanatskom djelatnošću, te šatori u kojima se obavlja trgovačka, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slični zabavni sadržaji, prijenosni WC-i i sl.

(5) Kiosci se mogu postaviti u neposrednoj blizini javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa. Prostor ispred kioska, kao i dio prilaza kiosku mora se popločiti. Pored kioska, vlasnik (korisnik) kioska, dužan je postaviti koš za otpatke i voditi brigu o njegovom pravovremenom pražnjenju.

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

(7) Kiosk mora imati priključak na niskonaponsku mrežu. U slučaju da će se u kiosku pripremati hrana tada kiosk mora biti priključen na vodoopskrbnu mrežu i odvodnju.

(8) Za zahvate unutar obuhvata kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

1.4.18. Uvjetna grla

Članak 113.

(1) Minimalni broj uvjetnih grla temeljem kojih 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 sljedećih koeficijenata:

- Za odrasla goveda starija od 24 mjeseca, primjenjuje se koeficijent 1, težina 500 kg i broj grla 10.
- Za goveda starosti od 12 do 24 mjeseca, primjenjuje se koeficijent 0,6, težina 300 kg i broj grla 16,7.
- Za goveda starosti od 6 do 12 mjeseci, primjenjuje se koeficijent 0,3, težina 150 kg i broj grla 33,3.
- Za rasplodne bikove, primjenjuje se koeficijent 1,4, težina 700 kg i broj grla 7,14.
- Za telad, primjenjuje se koeficijent 0,15, težina 75 kg i broj grla 66,7.
- Za konje, primjenjuje se koeficijent 1,2, težina 600 kg i broj grla 8,33.
- Za ždrebad, primjenjuje se koeficijent 0,5, težina 250 kg i broj grla 20.
- Za ovce i koze, primjenjuje se koeficijent 0,1, težina 50 kg i broj grla 100.
- Za janjad i jarad, primjenjuje se koeficijent 0,05, težina 25 kg i broj grla 200.
- Za krmače, primjenjuje se koeficijent 0,3, težina 150 i broj grla 33,3.
- Za nerasti, primjenjuje se koeficijent 0,4, težina 200 i broj grla 25.
- Za svinje u tovu od 25 do 250 kg, primjenjuje se koeficijent 0,15, težina 150 i broj grla 33,3.
- Za odojke, primjenjuje se koeficijent 0,02, težina 10 i broj grla 500.
- Za kokoši nesilice, primjenjuje se koeficijent 0,004, težina 2 i broj grla 2500.
- Za tovne piliće, primjenjuje se koeficijent 0,0025, težina1,25 i broj grla 4000.
- Za purane, primjenjuje se koeficijent 0,02, težina 10 i broj grla 500.
- Za kuniće i pernatu divljač, primjenjuje se koeficijent 0,002, težina 1 i broj grla 5000.
- Za obične jelene, primjenjuje se koeficijent 0,5, težina 250 kg i broj grla 20.
- Za jelene lopatare i jelene aksise, primjenjuje se koeficijent 0,1, težina 50 i broj grla 100.

1.4.19. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina infrastrukturnih sustava

Članak 114.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori, površine i građevine infrastrukturnih sustava - prometnog (cestovni i željeznički promet), komunikacijskog (elektronička komunikacijska mreža i sustav veza, odašiljača i radara), energetskog (plin i elektroenergetika) i vodnogospodarskog (vodoopskrba i drugo korištenje voda, otpadne i oborinske vode, uređenje vodotoka i voda).

(2) Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem odredbi ovog Plana i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada i nadležnih javnopravnih tijela. Pri tome treba uvažavati posebne propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim koridorima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina.

(3) Planom je uvjetovana planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

(4) Položaji elemenata infrastrukturne mreže utvrđeni su Planom u skladu s mjerilom i smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno ishođenjem akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole.

(5) Do donošenja prostornog plana užeg područja, odnosno izdavanja akta za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole za prometnice u skladu odredbama ovog Plana i provedbe građevne čestice prometnice u katastru, u koridorima prometnica ne može se izdavati akt za provedbu prostornog plana za nove građevine visokogradnje osim za građevine infrastrukture i za postojeće građevine temeljem odredbi o rekonstrukciji postojećih građevina čija je namjena protivna namjeni određenoj Planom.

(6) Na područjima s potencijalnim rizikom od klizišta zabranjuje se gradnja svih građevina osim neizbježne infrastrukture, uz obveznu izvedbu zaštitnih konstrukcija te adekvatnih sustava drenaže i odvodnje. Prilikom projektiranja i sanacije javnih površina i prometnica nužno je osigurati primjenu protukliznih materijala te tehnička rješenja koja uvažavaju nagibe terena radi trajne stabilnosti i sigurnosti.

(7) Zaštitni prostor je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana, a istovjetan je zaštitnom pojasu.

Članak 115.

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevnog područja. Unutar infrastrukturnih koridora u pravilu nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor. Za svaku gradnju druge namjene unutar infrastrukturnog koridora potrebno je ishoditi suglasnosti pravnih osoba određenih posebnim propisima.

(2) Vođenje infrastrukture planirano je na način da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša, te je isto potrebno poštivati i u provođenju prostorno planskog dokumenta odnosno kroz njihovo projektiranje.

(3) Za infrastrukturne građevine i sustave od državne i županijske važnosti, prije pokretanja postupka lokacijske dozvole moraju se uraditi istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

(4) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa naručitelja. Do tada, u ovom PPU-u oni su dani načelno i shematski.

(5) Pristupne prometnice prema građevinskim područjima izdvojene namjene izvan naselja (IGPIN) moraju se planirati i graditi s prometno-tehničkim elementima koji minimalno zadovoljavaju standarde za ceste područnog (županijskog) značaja, što podrazumijeva usklađenje širine kolnika, polumjera zavoja i uzdužnih nagiba s važećim propisima o sigurnosti prometa na javnim cestama izvan naselja te odredbama prostornog plana šire razine.

(6) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja utvrđeni su PPIŽ.

Članak 116.

(1) Vanjski vidljivi priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni na način da ne narušavaju izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja građevina (osobito je to važno kod građevina koje su označene kao spomenici kulture).

(2) Građevine se priključuju na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih javnopravnih tijela.

1.4.20. Razgraničenja određena ovim Planom

Članak 117.

(1) Ukoliko se u postupku izdavanja akata za provedbu zahvata u prostoru prilikom utvrđivanja građevne čestice granica između namjena odnosno između pravila provedbe zahvata koja je razgraničena prema granici katastarske čestice (katastru dostupnom u vrijeme izrade Nacrta prijedloga plana) ne poklapa sa granicom katastarske čestice, na temelju koje se utvrđuje granica građevne čestice, kao mjerodavna se uzima granica katastarske čestice, a ne granica namjene površina odnosno granica pravila provedbe zahvata. Navedeno se ne odnosi na granice između namjena odnosno pravila provedbe zahvata koje nisu određene granicom katastarske čestice.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 118.

(1) Ceste se prema Pravilniku o prostornim planovima, dijele na ceste državnog, područnog (regionalnog) i lokalnog značaja. U tom smislu se ceste koje su određene prema Odluci o razvrstavanju javnih cesta definiraju kao:

1. Ceste državnog značaju su sve autoceste i državne ceste unutar obuhvata Plana;
2. Ceste područnog (regionalnog) značaja su sve županijske i lokalne ceste unutar obuhvata Plana;
3. Ceste lokalnog značaja su sve ostale nerazvrstane ceste na području obuhvata Plana.

Članak 119.

(1) Zaštitni prostor autoceste i državne ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su posebnim propisom, a za nerazvrstane ceste temeljem odredbi ovog Plana i Odluke o nerazvrstanim cestama na području Grada Pazina.

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa autoceste i državnih cesta potrebno je izgraditi u skladu sa prethodno ishođenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(3) Za planirane priključke na državne ceste ili rekonstrukciju postojećih potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju u skladu sa važećim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu te ishoditi suglasnost Hrvatskih cesta d.o.o.

(4) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Grada Pazina, ako nije drugačije određeno, obavljaju se u skladu s odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

Članak 120.

(1) Najmanja širina nogostupa je 1,50 m, a iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja 1,00 m.

(2) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, kao i na području većeg nagiba terena (kosi teren), širine prometnica se određuju prema mogućnostima, ali ne manje od 1,50 m od osi prometnice.

(3) Kada nerazvrstana cesta prolazi kroz neizgrađeni dio građevinskog područja regulacijska linija mora biti udaljena od osi ceste najmanje 3,5 m.

(4) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika mora biti takva da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa.

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

(6) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometnog rješenja.

(7) Najmanja širina kolnika u građevinskim područjima je:

- 5,50 metara za dvosmjerni promet + 1,50 metara za nogostup u građevinskim područjima naselja, izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja javne i društvene, ugostiteljsko turističke i sportsko-rekreacijske namjene te groblja. Iznimno unutar građevinskog područja naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine 4,00 metra.

- 6,00 metara + 1,50 metara u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne, proizvodne namjene i komunalno servisne namjene.

Članak 121.

(1) Građevna čestica mora imati osiguran spoj na javnu prometnu površinu.

(2) Spoj građevne čestice na javnu prometnu površinu može biti neposredni prilaz ili pristupni put.

(3) Pristupnim putom smatra se prometna površina u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj upotrebi ili kao vlasništvo Grada Pazina ili u vlasništvu vlasnika zemljišta ili da je na njoj uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice, odnosno prometna površina upisana kao nerazvrstana cesta prema Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Pazina.

(4) Ako se pristupni put formira do jedne građevne čestice najmanja širina je 4,0 m, a do više od jedne građevne čestice 7,0 m (kolnik širine 5,5 m i nogostup 1,5 m).

Članak 122.

(1) Benzinske postaje mogu se graditi u pojasu javnih cesta unutar i izvan građevinskog područja. Unutar građevinskog područja, benzinske postaje grade se prema uvjetima iz poglavlja 1.3 ovog Plana. Izvan građevinskog područja dozvoljena je gradnja benzinskih postaja bez pratećih sadržaja (praonice vozila, servisi vozila, ugostiteljski sadržaji i sl.), a prema uvjetima javnopravnih tijela.

Članak 123.

(1) 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 autohtono drveće i grmlje.

Članak 124.

(1) Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici glavne građevine.

(2) Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja u slučaju interpolacije te unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina, ako nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici glavne građevine, parkiranje i garažiranje vozila građevina stambene i stambeno-poslovne namjene moguće je osigurati na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m), ukoliko vlasnik građevne čestice građevine stambene i stambeno-poslovne namjene ima na njoj pravo građenja prema odjeljku 1.3. ovog Plana.

(3) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta (u daljnjem tekstu: PGM) ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama određuje se kako slijedi:

1. Unutar građevinskog područja naselja:

   a. stambena namjena: 1,5 PGM po jednoj stambenoj jedinici,

   b. proizvodna namjena, skladišta i obrti: 1 PGM na 3 zaposlena,

c. poslovna namjena (uredi, servisi, usluge): 1 PGM na 40 m² neto površine,

d. trgovački sadržaj: 1 PGM na 75 m² neto površine,

e. ugostiteljski sadržaj: 1 PGM na 4 sjedala ili na 40 m² neto površine,

f. ugostiteljsko-turistička namjena: broj mjesta osigurava se temeljem posebnog propisa, a u skladu s kategorizacijom građevine, uz obvezu osiguranja najmanje 1 PGM po smještajnoj jedinici,

g. kuća za odmor kapaciteta do 6 ležaja: 2 PGM,

h. kuća za odmor kapaciteta s više od 6 ležaja: 3 PGM,

i. škole i dječje ustanove: 1 PGM na jednu učionicu ili na jednu grupu djece,

j. vjerske građevine: 1 PGM na 20 sjedala,

k. zdravstvene ustanove: 1,5 PGM na 40 m² GBP-a.

l. građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene: 1 PGM na 10 sjedala.

2. Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja:

a. proizvodna namjena: 1 PGM na 3 zaposlena;

b. poslovna (trgovačka) namjena: 1 PGM na 30 m² GBP-a;

c. ostala poslovna namjena: 1 PGM na 40 m² GBP-a;

d. ugostiteljsko-turistička namjena: prema posebnom propisu i kategorizaciji, ali najmanje 1 PGM po smještajnoj jedinici,

e. vjerske građevine: 1 PGM na 20 sjedala,

f. građevine i površine sportsko-rekreacijske namjene: 1 PGM na 10 sjedala.

(4) Ukoliko se unutar jedne građevine nalazi više sadržaja različitih namjena potreban broj parkirališnih mjesta određuje se za svaku namjenu posebno.

Članak 125.

(1) Biciklistički promet se odvija po javnim površinama na dijelu kolnika prometnica ili kao zasebne staze izdvojene od mreže cestovnih prometnica.

(2) Biciklističke staze se gradi i uređuje prema važećem Pravilniku, a gdje za to postoje prostorne mogućnosti.

Članak 126.

(1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred građevine u čijem se prizemlju nalazi trgovački i poslovno uslužni sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje vanjskoga predprostora u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 metar ako se koristi površina postojećeg pješačkog poteza.

(2) Za prenamjenu uže središnje zone naselja ili ceste isključivo pješačkom prometu potrebno je:

- izgraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,

- osigurati odvijanje prometnoga sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata,

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

2.1.2. Željeznički promet

Članak 127.

(1) Područjem PPU prolazi jednokolosječna pruga za regionalni promet R101 (Podgorje) – Državna granica – Buzet – Pazin – Pula, a prema Uredbi o razvrstavanju željezničkih pruga (NN 84/2021).

(2) Modernizacijom željezničke pruge R101, a sukladno posebnim propisima, ovisno o vrsti prometnica, razvrstavanju željezničkih pruga i drugih prometnica, intenzitetu prometa na željezničkim prugama i drugim prometnicama, topografskim i urbanističkim uvjetima, geološkim i

geomehaničkim karakteristikama tla, propisanim uvjetima za siguran tijek prometa i drugim propisanim uvjetima, a posebice kroz ekonomsku opravdanost odrediti će se način križanja željezničke pruge s drugim prometnicama, a sve u skladu s posebnim propisima. Stoga će biti potrebno postojeće željezničko-cestovne prijelaze modernizirati izvedbom željezničko-cestovnih prijelaza izvan razine (denivelacija), ugradnjom signalno sigurnosnih uređaja na zadržanim postojećim željezničko-cestovnim prijelazima ili ukidanjem sa i bez svođenja na prvi najbliži željezničko-cestovni prijelaz, a sve u skladu s posebnim propisima.

(3) Na području Grada Pazina nalazi se zgrada kolodvora za prihvat putnika te manji ranžirni/industrijski kolodvor. Svi ti sadržaji mogu se održavati i rekonstruirati samo uz suglasnost HŽ Infrastrukture d.o.o.. Kod možebitne rekonstrukcije zgrade željezničkog kolodvora ili prenamjene i rekonstrukcije koja obuhvaća i prateće kolodvorske građevine i uređaje (zona kolodvora) trebaju se ishoditi suglasnosti od tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine odnosno prema poglavlju 3. ovog Plana. Južno od groblja, na području DPU-a Stari Pazin, a sjeverno od željezničke pruge, predviđa se uređenje stajališta za vlak i to na dijelu gdje pruga prelazi iz usjeka u nasip.

(4) Kolodvor Pazin moguće je rekonstruirati na način da se radi izgradnje otočnog perona demontira postojeći 3. kolosijek u cijelosti. Peron će se nalaziti između 2. i 3. kolosijeka. Komunikacija do perona je predviđena pothodnikom. Utovar i istovar će se obavljati na kolosijeku 1b, a na čijem kraju je predviđena izgradnja bočne utovarno - istovarne rampe.

(5) Zaštitni pružni pojas čini zemljište s obje strane željezničke pruge, odnosno kolosijeka širine po 100 m, mjereno vodoravno od osi krajnjeg kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor. Za izgradnju unutar istog potrebno je zatražiti uvjete gradnje od nadležnog tijela (HŽ Infrastrukture d.o.o. u skladu sa važećim Pravilnikom o općim uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom pojasu).

Članak 128.

(1) Izrađenom Studijom obnove i modernizacije željezničke pruge R101 DG — Buzet — Pula kao optimalno rješenje odabrana je modernizacija pruge u cijelosti s manjim intervencijama u kolosiječnoj geometriji.

(2) Postojeće stajalište/otpremništvo Heki obzirom na postojeću situaciju na terenu prenamjenjuje se u stajalište Heki, tako da će se unutar granica Grada Pazina nalaziti dva stajališta; Heki i Heki stajalište. Na stajalištima je predviđena izgradnja bočnog perona uz prugu.

(3) U svim službenim mjestima perone je potrebno izvesti duljine 200 m, širine 3,0 m te visine 0,55 m od GRT-a. Na peronima je potrebno predvidjeti odgovarajuću rasvjetu i postava urbane opreme (klupe, koševi za smećei sl.). Planirana je izgradnja nadstrešnice duljine 50 m. U svim službenim mjestima potrebno je predvidjeti parkiralište za automobile od čega je dio predviđen za osobe smanjene pokretljivosti.

(4) Prema Uredbi 2024/1679 o smjernicama Unije za razvoj transeuropske prometne mreže dodatni prioriteti za razvoj željezničke infrastrukture pri izgradnji ili nadogradnji predstavlja osiguranje kontinuiteta pristupačnosti pješačkih i biciklističkih staza kao i gradnja parkirališta za bicikle u blizini kolodvora te je na kolodvorima i stajalištima predviđena izgradnja parkirališta za bicikle sa nadstrešnicom.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 129.

(1) U Planu ne postoji niti se ne planira pomorski promet.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 130.

(1) U Planu ne postoji niti se ne planira promet unutarnjim vodama.

2.1.5. Zračni promet

Članak 131.

(1) U Planu ne postoji niti se ne planira zračni promet.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 132.

(1) Za projektiranje infrastrukture elektroničkih komunikacija za pružanje usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova utvrđuju se sljedeći uvjeti:

- infrastrukturu elektroničkih komunikacija u području urbane aglomeracije planira se podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina, a u ostalim naseljima podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;

- infrastrukturu elektroničkih komunikacija za magistralno i međumjesno povezivanje potrebno je projektirati podzemno slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga. Iznimno, kada je to opravdano bitnim skraćivanjem trasa, koridor se može projektirati i izvan koridora prometnica, vodeći računa o pravu vlasništva;

- za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova planom se omogućuje dogradnja, odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera.

(2) Za sve nove poslovne, stambeno-poslovne i stambene zgrade predviđa se izgradnja kabelske kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom. Također, omogućava se montaža čvorova kabinetskog tipa (2×1×2 m) bez obveze formiranja zasebne katastarske čestice.

Članak 133.

(1) 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.

(2) Planom su prikazana područja elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećeg antenskog stupa, u radijusu od 500 do 2500 m, unutar kojeg je moguće locirati samo jedan samostojeći antenski stup. Unutar elektroničke komunikacijske zone uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog Ministarstva. Zatečena elektronička komunikacijska lokacija je lokacija u prostoru na kojoj je postojeći samostojeći antenski stup.

(3) Ako je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup koji nema slobodan prostor za prihvat drugih operatora, moguće je izgraditi zamjenski antenski stup ili rekonstruirati postojeći antenski stup, u skladu s posebnim propisima. Iznimno, ako izgradnja zamjenskog ili rekonstrukcija postojećeg antenskog stupa nije ostvariva, moguće je izgraditi samo jedan dodatni antenski stup za druge operatore, na lokaciji koja najmanje utječe na krajobraz.

(4) Ako 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.

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

(6) Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi unutar zaštitnog pojasa državnih cesta, te unutar koridora planiranih državnih cesta državnog značaja u skladu sa posebnim propisima.

(7) 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.

(8) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema na postojećim građevinama (antenski prihvati), uključujući bežične pristupne točke kratkog dometa, ne planira se ovim Planom, nego se postavlja u skladu s posebnim propisima. Za postavljanje unutar obuhvata kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

(9) Najmanja udaljenost između samostojećeg stupa i najbliže postojeće/planirane građevine ne smije biti manja od visine stupa.

(10) Unutar kontaktnog područja kulturno-povijesne cjeline određene ovim Planom komunikacijsku mrežu dozvoljeno je postavljati podzemno, a postojeće zračne mreže potrebno je premjestiti pod zemlju.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 134.

(1) Planom su određeni postojeći radijski koridori na području obuhvata kao i građevine namijenjene zaštiti i kontroli radiofrekvencijskog spektra Republike Hrvatske.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 135.

(1) Zaštitni koridor magistralnog plinovoda iznosi 2×30,00 metara (ukupno 60,00 metara). Za sve zahvate u prostoru unutar zaštitnog koridora moraju se zatražiti posebni uvjeti nadležnog tijela.

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

(3) U grafičkom dijelu PPU-a ucrtane trase planiranih magistralnih (regionalnih) plinovoda su načelne.

Članak 136.

(1) Nakon što se razvodna plinska mreža na području Grada Pazina izvede, građevine će imati mogućnost priključka na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do tada građevine mogu koristiti plin iz vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na građevnoj čestici osnovne građevine, a u skladu s važećim propisima.

(2) Spremnici, zavisno od situacije, trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno izloženom mjestu u odnosu na javnu prometnu površinu.

(3) Za zahvate unutar obuhvata kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 137.

(1) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog operatora prijenosnog odnosno distribucijskog sustava. Širine zaštitnih pojaseva utvrđene su prema posebnim propisima. Vodovi ne zahtijevaju vlastitu građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima osim za građevine visokogradnje.

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

(3) U grafičkom dijelu PPU-a ucrtane su trase postojećih visokonaponskih dalekovoda 110 kV: DV 110 kV TS Poreč – TS Pazin, DV 110 kV TS Butoniga – TS Pazin, DV 110 kV TS Pazin – TS Tupljak i DV 110 kV TS Pazin – TE Plomin, kao i lokacija TS 110/35 kV Pazin. Za druge oblike korištenja potrebno je za postojeće dalekovode ili trafostanicu 110 kV ishoditi suglasnosti nadležne pravne osobe određene posebnim propisima.

(4) Vrijednosti zaštitnih pojasa visokonaponskih dalekovoda su sljedeće:

- dalekovod 110 kV - zaštitni pojas 40 metara (20+20 od osi DV-a).

(5) Postojeći dalekovodi napona 35 kV i 110 kV mogu se rekonstrukcijom, po njihovim postojećim trasama, ako postoje tehničke pretpostavke izvedivosti, preoblikovati u dalekovode ili kabele više naponske razine 110 kV, 400 kV i povećane prijenosne moći (2×110 kV, 2×400 kV), a da se pri tome njihove trase, na pojedinim dijelovima ovisno o zatečenoj razvijenosti i stanju u prostoru mogu kroz postupak ishođenja lokacijske dozvole prilagoditi novom stanju prostora i izgraditi sukladno tehničkim propisima koji reguliraju način i uvjete izgradnje elektroenergetskih građevina.

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

(7) Unutar kontaktnog područja kulturno-povijesne cjeline određene ovim Planom mrežu je dozvoljeno postavljati podzemno, a postojeće zračne mreže potrebno je premjestiti pod zemlju.

(8) Samostojeća trafostanica gradi se na vlastitoj građevnoj čestici najmanje 7×5 m (jednostruka) odnosno 8×8 m (dvostruka), s kolnim pristupom s javne prometne površine. Trafostanica se može smjestiti i unutar građevine druge namjene, bez formiranja zasebne građevne čestice.

(9) 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 bit će ostvarivo samo u pokrenutom upravnom postupku ishođenja Lokacijske dozvole, po dobivenim pozitivnim uvjetima od strane ovlaštenog elektroprivrednog poduzeća/tvrtke (operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava), a na osnovi nadležnosti mjesta priključka.

(10) Kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina, trase, koridori i površine elektroenergetskog infrastrukturnog sustava određeni ovim planom mogu se mijenjati u skladu s projektom radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

Članak 138.

(1) Uvjete priključenja građevina na niskonaponsku električnu mrežu propisuje ovaj Plan u skladu s važećim propisima. Za zahvate unutar obuhvata kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

(2) U povijesnim dijelovima pojedinih naselja (koja su registrirani, predloženi za zaštitu ili se štite ovim PPU-om) priključak na niskonaponsku mrežu treba se izvesti podzemno. Podzemni se priključak preporuča i u ostalim naseljima, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Grad Pazin, odnosno distributer u skladu sa posebnim propisima.

Članak 139.

(1) Planom je dopušteno korištenje obnovljivih izvora za proizvodnju energije. Unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja za vlastite potrebe omogućena je gradnja sustava za proizvodnju električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora (fotonaponski moduli, kogeneracija) na građevinama i na građevnoj čestici, snage i pod uvjetima propisanima odjeljkom 1.3.1. za pojedinu namjenu. Unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina postavljanje sunčanih panela nije dopušteno.

(2) Površina solarnih fotonaponskih panela kao pokrova iznad parkirališnih površina treba biti u okviru najveće dopuštene površine izgrađenosti građevne čestice.

(3) Za gradnju građevina i postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora potrebno je provesti odgovarajuće postupke propisane posebnim propisima, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša te kriterije ekonomske održivosti.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 140.

(1) 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 PPU-a.

(2) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPU-om, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda, odnosno nadležne tvrtke za vodoopskrbu.

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

(5) Prilikom formiranja ulica na području PPU-a 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.

(6) Ako 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.

Članak 141.

(1) Gradnja novih cjevovoda izvodi se prema uvjetima i smjernicama nadležnog tijela (Istarski vodovod d.o.o. Buzet).

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

(3) U postupku ishođenja 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 upravlja.

(4) 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.

(5) 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 nadležnog tijela (Istarski vodovod d.o.o. Buzet.)

(6) 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: sabirne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

(7) Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje provodi se neposrednim provođenjem plana.

Članak 142.

(1) Uvjete priključenja građevina na vodoopskrbnu mrežu propisuje ovaj Plan u skladu s važećim propisima. Za zahvate unutar obuhvata kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

(2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području, opskrba pitkom vodom osigurava se iz šterne (cisterne) na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora, odnosno spremišta pitke vode.

Članak 143.

(1) Na području Grada Pazina planiran je smještaj mini akumulacija Beram i Matići kapaciteta do 1.000 000 m³ vode. Točna lokacija mini akumulacija odrediti će se projektom navodnjavanja nakon izrade detaljnijih podloga (hidro-geoloških, 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 Grada Pazina planiran je i smještaj akumulacija Marganica (vodoopskrba i navodnjavanje) i Beram (potencijalna akumulacija). 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.

(3) Brana mini akumulacije Beram ne smije biti viša od nivelete ceste, odnosno ne smije imati vizualni utjecaj na kulturno-povijesnu cjelinu.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 144.

(1) Postupanje s otpadnim vodama na području Grada Pazina određeno je Odlukom o odvodnji i pročišćavanju otpadnih i oborinskih voda Grada Pazina.

(2) Na području Grada Pazina planiran je razdjelni sustav odvodnje. Postojeći manji dijelovi mješovitog sustava u središtu grada moraju se rekonstruirati i prenamijeniti u razdjelni sustav na način da se izgrade novi fekalni kolektori, dok se postojeći kanali zadržavaju isključivo za oborinsku odvodnju.

(3) Sustav javne odvodnje mora biti vodonepropustan. Za centralni UPOV Pazin (kapaciteta 11.300 ES) određuje se obvezan 3. stupanj pročišćavanja (uklanjanje dušika i fosfora) zbog osjetljivosti recipijenta (Pazinčica/ponor) i činjenice da sustav prelazi granicu od 10.000 ES.

(4) Do izgradnje sustava javne odvodnje, građevine se moraju spajati na individualne sustave sukladno zoni sanitarne zaštite. U II. zoni sanitarne zaštite obvezna je izgradnja isključivo vodonepropusnih sabirnih jama bez preljeva (sabirnih bazena) uz kontrolirano pražnjenje, dok su u III. i IV. zoni dozvoljeni individualni mini uređaji (UPOV) ili sabirne jame sukladno normi HRN EN 12566.

(5) UPOV Pazin je centralno mjesto za prihvat i obradu sadržaja iz sabirnih i septičkih jama s cijelog područja Grada Pazina.

(6) Izgradnja magistralnih kolektora, odvodnih kanala i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda moguća je i izvan trasa, koridora i površina određenih ovim PPU-om, a mora se obavljati u skladu s propisima te posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju i Hrvatskih voda.

(7) Na površinama izvan naselja za izdvojene namjene (ugostiteljsko-turističkim, proizvodnim i poslovnim područjima) 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.

(8) Omogućava se sanacija postojećih kolektora, prioritetno metodama bez iskopavanja (no-dig) radi sprječavanja istjecanja otpadnih voda u podzemlje.

(9) Izmjene i dopune Plana, kao i svi zahvati u vodoopskrbnom sustavu i sustavu odvodnje, moraju se planirati i izvoditi u potpunosti sukladno Strategiji upravljanja vodama, Planu upravljanja vodnim područjem te Višegodišnjem programu gradnje komunalnih vodnih građevina.

Članak 145.

(1) Nove lokacije za mini uređaje za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) planiraju se u naseljima gdje zbog tehničkih ili ekonomskih razloga nije isplativa izgradnja sustava odvodnje spojenog na centralni uređaj u Pazinu. Planirane lokacije podijeljene su prema prioritetu izgradnje na prioritetni program i dugoročni razvoj.

(2) Radi zaštite najosjetljivijih zona sanitarne zaštite, definirane su lokacije predviđene za realizaciju u kratkoročnom razdoblju:

- Tinjan (1.862 ES)
- Pamići (652 ES)
- Karlovići (607 ES)
- Gržini (595 ES)
- Cerovlje (547 ES)
- Karojba (528 ES)
- Zabrežani (470 ES)
- Brkač (441 ES)
- Brčići-Žužići-Muntrilj (414 ES)
- Rakotule (306 ES)
- Batlug-Milotski Breg (186 ES)
- Borut (156 ES).

(3) Za sljedeća naselja planirana je izgradnja uređaja u kasnijim fazama razvoja sustava:

- Radetići (472 ES)
- Mužini-Tomišići (256 ES)
- Bazgalji (218 ES)
- Gologorica (205 ES)
- Ježenj (174 ES)
- Gračišće 2 (173 ES)
- Domijanići (130 ES)
- Kaldir (102 ES)
- Boljunsko Polje (100 ES)
- Jakačići (93 ES)
- Pagubice (73 ES)
- Balići I (72 ES)
- Korelići (56 ES)
- Oslići (49 ES)
- Sveti Bartol (43 ES)
- Kršikla (30 ES)
- Paz (22 ES)
- Rabotani (13 ES).

Članak 146.

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

(2) Određuje se obveza pročišćavanja svih vrsta otpadnih voda (sanitarnih, tehnoloških te oborinskih voda s površina zagađenih naftnim derivatima) prije njihovog ispuštanja u sustav javne odvodnje ili recipijent. Kakvoća otpadne vode i granične vrijednosti emisija moraju biti u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

(3) U naseljima (ili izdvojenim dijelovima naselja) u obuhvatu PPU-a 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 jamu odnosno preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u prijemnik sukladno uvjetima utvrđenim važećom odlukom o odvodnji otpadnih voda na području Grada Pazina te Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(4) Na područjima gdje nije izgrađen sustav javne odvodnje otpadnih voda, do njegove izgradnje, dopuštena je gradnja isključivo onih građevina čija ukupna građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m² ili čiji kapacitet ne prelazi 10 ES. Za takve građevine odvodnja se rješava putem sabirnih jama ili individualnih uređaja sukladno zoni sanitarne zaštite. Ograničenje se ne primjenjuje na građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke, proizvodne i poslovne namjene, za koje je propisana obveza izgradnje vlastitog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Članak 147.

(1) 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.

(2) Oborinsku vodu sa javnih prometnih, parkirališnih, manipulativnih i ostalih izgrađenih površina treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(3) Oborinske vode unutar prostora PPU-a 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.

Članak 148.

(1) Investitor je obvezan ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, a ovisno o namjeni građevine, shodno posebnom propisu.

(2) 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.

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš, a koja nije u suprotnosti s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda u skladu s pravilima struke i važećim propisima o zaštiti okoliša.

(4) Za zahvate unutar obuhvata kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 149.

(1) 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“.

(2) Za akumulacije/retencije 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/retenciju širine 10,00 metara od obalne linije za

vodostaj do kote maksimalnog uspora, koji za akumulaciju Butoniga iznosi 42,70 m.n.m. Za retenciju Jukani do izrade detaljnije projektne dokumentacije, referentni vodostaj iznosi 51,00 m.n.m. (vodostaj za kotu preljeva).

(3) Za sliv akumulacije Butoniga potrebna je prioritetna izrada stručne dokumentacije za uređenje bujičnih tokova i saniranje erozije te donošenje Plana upravljanja vodama tog sliva.

(4) Radi zaštite akumulacije Butoniga od nanosa, na glavnim pritokama u akumulaciju planirana je izgradnja/rekonstrukcija retencija Draguć i Jukani.

(5) Područje Grada Pazina pripada sektoru E - Sjeverni Jadran - branjenom području 22 - područja malih slivova "Mirna - Dragonja" i "Raša - Boljunčica".

(6) 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.

(7) Operativna obrana od poplava za Oteretni kanal Butoniga, Pazinski potok i akumulaciju Butoniga koji pripadaju vodama I. reda, provodi se temeljem Državnog plana obrane od poplava i Glavnog provedbenog plana obrane od poplava - Sektor E - Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna – Dragonja“ i „Raša – Boljunčica“ – mali sliv „Mirna – Dragonja“.

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

Članak 150.

(1) Područje Grada Pazina nalazi se unutar I, II, III i IV zone zaštite izvorišta vode za piće prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(2) Svi zahvati na području Grada Pazina, 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 na području Grada Pazina mora biti u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite.

(3) Prema Odluci o granicama vodnih područja, područje Grada Pazina nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10) unutar područja malog sliva Mirna-Dragonja koje pripada sektoru E.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 151.

(1) Na području obuhvata Plana nije definirana melioracijska odvodnja.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 152.

(1) Na području Grada Pazina na temelju Zakona o zaštiti prirode, u kategoriji značajnog krajobraza, zaštićene su sljedeće prirodne vrijednosti:

- Pazinski ponor

(2) Na području Grada Pazina na temelju Zakona o zaštiti prirode, u kategoriji spomenika parkovne arhitekture, zaštićene su sljedeće prirodne vrijednosti:

- stablo čempresa u Kašćergi.

(3) Na području Grada Pazina odredbama plana više razine, u kategoriji regionalni park, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- područje Mirne

(4) Na području Grada Pazina odredbama plana više razine, u kategoriji spomenik prirode - botanički, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- sastojine bukovih šuma na flišnom dijelu (Zamaski Dol, područje između Rogovići i Bertoši),
- šuma pitomog kestena kod Starog Pazina - Lovrin,
- Kesten u Hekima.

(5) Na području Grada Pazina odredbama plana više razine, u kategoriji značajni krajobraz, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- Limska Draga
- slivno područje jezera Butonige
- područje između Lindara i Žminja

(6) Na području Grada Pazina odredbama ovoga plana, u kategoriji park šuma, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- Gortanov brijeg

(7) Na području Grada Pazina odredbama ovoga plana, u kategoriji značajni krajobraz, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- dolina Pazinčice (Fojbe)
- okoliš povijesne jezgre Berma
- okoliš povijesne jezgre Lindara
- okoliš povijesne jezgre Trviža

(8) Na području Grada Pazina odredbama ovoga plana, spomenik parkovne arhitekture, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- Vrt franjevačkog samostana
- Perivojno šetalište Gimnazije
- Perivoj uz željeznički kolodvor
- Park narodnog ustanka
- Kalvarija

(9) Uvažavajući načela Akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti ovim Planom se štite, na temelju zakona kojim se uređuje sustav zaštite i cjelovitog očuvanja prirode i njezinih dijelova, sljedeća područja:

- U urbanom krajobrazu naselja Pazin sadašnje površine tvorevina perivojne arhitekture (perivoja, vrtova, drvoreda, aleja, perivojnih trgova i dr.);
- U okolici naselja Pazin izraženi šumoviti brežuljci i brijegovi;
- Lokve, kao fenomen istarskoga krasa s neposrednim okolišem

Članak 153.

(1) Na stablu čempresa u Kašćergi i u njegovoj blizini nisu dopušteni zahvati i djelatnosti kojima se narušavaju vrijednosti zbog kojih je proglašen spomenikom parkovne arhitekture.

(2) Na području obronaka Drage i Pazinskog ponora dopušteni su zahvati i djelatnosti koje ne narušavaju obilježja zbog kojih su proglašeni značajnim krajobrazom.

(3) Za sve zahvate i radnje unutar zaštićenih dijelova prirode (stablo čempresa u Kašćergi, obronci Limske Drage i Pazinskog ponora), potrebno je ishoditi dopuštenje tijela državne/regionalne uprave nadležne za poslove zaštite prirode.

Članak 154.

(1) Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih građevina u područjima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih institucija za zaštitu prirode i kulturne baštine. U tim područjima zaštite nije moguća gradnja koja se dozvoljava izvan građevinskih područja.

(2) U okviru krajobraznih vrijednosti značajnog krajobraza - okoliš povijesnih cjelina, moguća je izgradnja isključivo u granicama planiranih građevnih područja.

Članak 155.

(1) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti i mjere zaštite prirode:

- U cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, lokve i njihovu neposrednu okolicu, kao ekološki vrijedna područja, potrebno je revitalizirati ekstenzivno stočarstvo, te poticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo, očuvati postojeće šumske površine, šumske rubove i sl.

- U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati i izgradnju koja neće narušiti izgled krajobraza, a osobito treba od izgradnje štititi panoramski vrijedne točke te vrhove uzvisina.

- Pri planiranju gospodarskih djelatnosti treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora.

- Uz izuzetak građevina i cjelina kulturno-povijesnih vrijednosti, pri planiranju lokacija za korištenje obnovljivih izvora energije, posebice sunčeve energije, treba prvenstveno poticati postavljanje sunčanih panela na postojeće građevine.

- Ukoliko se planira izgradnja sunčane elektrane treba propisati smjernice za smještaj iste, nije ju moguće planirati na područjima zaštićenim i predloženim za zaštitu temeljem Zakona o zaštiti prirode i Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te krajobraznih vrijednosti prepoznatih planom. Sunčane elektrane ne treba planirati na područjima ugroženih i rijetkih stanišnih tipova te područjima ekološke mreže ukoliko su ugroženi i rijetki tipovi staništa odnosno staništa neophodna za opstanak ugroženih i rijetkih biljnih i životinjskih vrsta.

- Planom su evidentirana i druga područja i lokaliteti važni za očuvanje sveukupne bioraznolikosti, georaznolikosti i krajobrazne raznolikosti (lokve, potoci, travnjačke površine, stijene...). Potrebno je osigurati njihovo detaljno evidentiranje i valoriziranje te provesti mjere zaštite i po potrebi revitalizacije.

- Zabranjeno je oštećivati, uništavati i odnositi sige, živi svijet speleološkog objekta, fosilne, arheološke i druge nalaze, odlagati otpad ili ispuštati otpadne tvari u speleološke objekte, kao i provoditi druge zahvate i aktivnosti kojima se mijenjaju stanišni uvjeti u objektu.

- Pravna i fizička osoba koja namjerava provoditi istraživanja ili obavljati radnje u speleološkom objektu ili njegovu nadzemlju, kao i provoditi zahvate za koje nije potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje prema posebnom propisu kojim se uređuje gradnja, dužna je ishoditi dopuštenje nadležnog tijela.

Članak 156.

(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.

Članak 157.

(1) U cilju očuvanja značajnog krajobraza Pazinski ponor provodit će se sljedeće mjere:

- Održavanje povoljne kvalitete vode i prirodne riječne dinamike s režimom plavljenja i trenutne razine podzemnih voda.

- Zabrana betoniranja i popločavanja obala vodotoka te kanaliziranja toka.

- Ograničenje korištenja sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva.

- Očuvanje povoljnih stanišnih uvjeta vlažnih livada kroz provedbu dobrovoljnih mjera za korisnike zemljišta sufinanciranih sredstvima Europske unije.

- Provedba ostalih aktivnosti koje doprinose postizanju cilja očuvanja.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 158.

(1) Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine, što znači i moguću izgradnju u predjelima zaštite, treba temeljiti na konzervatorskim uvjetima i mjerama zaštite.

(2) Tijelo nadležno za zaštitu i očuvanje kulturne baštine može pokrenuti postupak uspostavljanja zaštite nad kulturnim dobrom (upis, odnosno izmjena upisa u Registar) i za onu baštinu u obuhvatu ovog Plana koja ovim prostornim planom nije predložena za zaštitu. Tijelo nadležno za zaštitu kulturne baštine može pokrenuti i postupak utvrđivanja prestanka svojstva kulturnoga dobra (brisanje iz Registra) za kulturna dobra u obuhvatu ovoga Plana.

(3) Tijelo nadležno za zaštitu i očuvanje kulturne baštine u postupku uspostavljanja zaštite nad kulturnim dobrom (upis, odnosno izmjena upisa u Registar) može odrediti i drugačije (uže ili šire) prostorne međe kulturnog dobra od zone zaštite predložene ovim Prostornim planom.

(4) U postupcima utvrđivanja posebnih uvjeta i prethodnog odobrenja za zahvate na registriranim kulturnim dobrima (R- (RRI, Z,N) i P), mjerodavne su prostorne međe kulturnog dobra iz akta o upisu u Registar.

(5) Za sve zahvate na građevinama i cjelinama kulturno-povijesnih vrijednosti potrebno je kod nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi propisane suglasnosti.

Članak 159.

(1) U cilju očuvanja graditeljske baštine i tradicijskih sela, te prepoznatljive slike prostora, određene su zone zaštite koje se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i prostornome ustroju, zone zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te zone ekspozicije naselja.

(2) Zone zaštite povijesnih struktura utvrđene su kao zone zaštite povijesne cjeline (A i B zona - najstroža zona i zona stroge zaštite) te kontaktna zona (C). 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. Kontaktne zone (C) obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja, u njima se nalazi pretežito nova gradnja, ali se nalaze pojedinačni primjeri povijesne arhitekture. Zonu ekspozicije naselja (K) čine pejzažni ili kultivirani prostori kojima je naselje okruženo.

(3) Mjere zaštite kulturno-povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema zonama zaštite (A, B, C i K). Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim zonama ili za pojedine građevine. Za zone unutar obuhvata kulturnog dobra mjere zaštite određene su aktom o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra. Zaštitni i drugi radovi koji bi mogli narušiti integritet građevina i cjelina kulturno-povijesnih vrijednosti mogu se poduzimati sukladno mjerama zaštite utvrđenim u ovom članku. U zonama A, B i C primjenjuje se sljedeći sustav mjera zaštite:

- Zona "A" (potpuna zaštita povijesnih struktura): Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Posebna se pažnja mora posvetiti bogatoj arheološkoj baštini. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.

- Zona "B" (djelomična zaštita povijesnih struktura): Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuje se zaštita osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih posebno zaštićenih građevina i drugih, za ukupnost određene kulturno-povijesne cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih

sadržaja. Na području ove zone uvjetovat će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.

- Zona "C" (ambijentalna zaštita): Na području ove zone prihvatljive su sve intervencije uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline. Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline. 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. Za povijesnu građevnu strukturu evidentiranu unutar kontaktne zone (C) vrijede odredbe kao i za B zonu.

- Predjele označene kao zona (K) te parkovne i pejsažne površine treba i nadalje održavati u toj namjeni, bez širenja građevnoga područja, budući da su značajni kao prostori ekspozicije povijesnoga naselja.

(4) Za sljedeće povijesne jezgre naselja utvrđena je obveza zaštite te je za zahvate na građevinama, sklopovima, zonama i lokalitetima potrebno ishoditi odgovarajuće suglasnosti kod tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine. Konzervatorski i/ili arheološki nadzor nad izvođenjem radova propisuje tijelo nadležno za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

- upisane u Registar (R – (RRI, Z, N) i P: Beram, Lindar, Pazin i Trviž

- ostale povijesne cjeline predložene za upis u Registar (PR) i koje se štite ovim Prostornim planom (ZPP).

(5) Za sve zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, označenim na kartografskom prikazu kao A, B, C i K zona zaštite, kod tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine potrebno je ishoditi odgovarajuće zakonom propisane suglasnosti.

(6) Za kulturno-povijesnu cjelinu Berma određena je neposredna provedba: mjere iz Konzervatorske podloge za kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram propisane su kao uvjeti gradnje unutar pravila provedbe određenih prema područjima zajedničkih obilježja (PZO), a mjere za kulturno-povijesnu cjelinu grada Pazina provode se generalnim urbanističkim planom.

(7) Za naselja Lindar i Trviž upisana u Registar, do izrade konzervatorske podloge, primjenjuju se uvjeti propisani ovim Planom.

(8) Povijesna naselja predstavljaju najvrjednije ruralne ambijentalne sklopove. Unutar zona zaštite povijesnih struktura nalaze se tradicijske građevine (stambene i gospodarske) za koje se podrazumijeva režim intervencija koji u pravilu uključuje: održavanje, sanaciju, rekonstrukciju i prenamjenu. U slučaju lošega građevnoga stanja moguća je izgradnja zamjenske građevine u istim gabaritima i ponovljenim elementima i materijalima završnog oblikovanja, u skladu s utvrđenim mjerama zaštite te uz ishođenje odgovarajuće suglasnosti. Intervencije u ruralnim povijesnim cjelinama i njihovom kontaktnom prostoru trebaju težiti valorizaciji tradicijskog ambijenta očuvanjem prepoznatljivosti izvornih elemenata graditeljstva i okoliša, prezentacijom i sanacijom izvornih elemenata tradicijskog graditeljstva, a ne njihovom negacijom i/ili razgradnjom. Osnovni preduvjet za pozicioniranje i oblikovanje građevina mora biti očuvanje i valorizacija krajobraza kao kulturno-povijesne vrijednosti.

(9) Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim stambenim funkcijama, uz očuvanje njihovog vanjskog izgleda.

(10) Na područjima povijesnih naselja predloženih za upis u Registar i evidentiranih povijesnih naselja koja se štite ovim Planom kao kulturna baština lokalnog značaja, unutar zona ekspozicije svih povijesnih naselja i kulturnoga krajolika, treba izbjegavati gradnju otvorenih bazena. Gradnja vanjskih otvorenih bazena moguća je iznimno, ukoliko se otvoreni bazen svojim položajem, veličinom, oblikom i bojom ne nameće povijesnom ambijentu, a pritom je potrebno osigurati primjerenu udaljenost bazena od ruba parcele, vizualnu zaklonjenost u odnosu na javne putove i ulice, te vizualnu neutralnost u pogledu iz zraka (oblikovno i koloristično stapanje s ambijentom).

(11) Na područjima kulturne baštine (zone A, B i K) isključuje se mogućnost izgradnje izvan građevinskog područja, odnosno građevina poljoprivredne namjene i građevina u funkciji gospodarenja šumama.

Članak 160.

(1) Ne dozvoljava se izgradnja zgrada koje mogu zakloniti slikovite vidike, povijesne građevine vidljive u slici mjesta (dominante naselja) ili vrijedne i dobro uočljive graditeljske sklopove.

(2) Uvjete za izgradnju (osobito za gabarite, oblikovanje i materijale završne obrade) tijelo nadležno za zaštitu i očuvanje kulturne baštine utvrdit će za svaki pojedinačni slučaj, u ovisnosti o mikrolokaciji.

(3) Obvezno je očuvanje tradicijskog parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje autohtonih poljoprivrednih kultura i sadnja autohtonog bilja, te revitalizacija napuštenih maslinika i vinograda.

(4) Građevine svih namjena, planirane unutar ili izvan građevinskih područja, treba harmonično uklopiti u okoliš i kvalitetno oblikovati. Izvan građevinskog područja moguća je izgradnja samo gospodarskih građevina (kažuna, suhozida) pod uvjetima propisanim odredbama ovoga Plana. U slučaju izgradnje drugih građevina u pojedinačni postupak potrebno je uključiti i tijelo nadležno za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

(5) Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih vrijednosti (ponajprije crkve i groblja) propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Za zahvate na postojećem građevnom tkivu potrebno je ishoditi odgovarajuće suglasnosti.

Članak 161.

(1) U sklopu zaštićenih dijelova građevinskih područja naselja radi odvijanja normalnoga života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost tijela nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine dozvoliti rekonstrukciju postojećih građevina, u skladu s Odredbama ovog Plana.

(2) Rekonstrukcije građevina u zaštićenim naseljima moguća je samo uz prethodno pribavljenu suglasnost, odnosno prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 162.

(1) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (ZPP) na temelju povremenih nalaza ili su pretpostavljeni i mogući nalazi a ne postoje točno utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prije izvođenja zemljanih radova koji prethode građevnim, potrebno provesti arheološka istraživanja te upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez. Preporuča se detaljno istraživanje i konzervacije nalaza uz mogućnost korištenja metode anastiloze, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije. Prije bilo kakvih pripremnih radova (čišćenje terena, zemljani radovi i sl.) na arheološkim lokalitetima evidentiranim ovim Planom potrebno je izvršiti arheološku reambulaciju terena na području namjeravanog zahvata prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela. Ovisno o vrsti i količini nalaza nadležni konzervatorski odjel propisat će daljnje uvjete zaštite arheološke baštine.

(2) U područjima gdje se ovim Planom predviđa izgradnja građevina, uključujući građevine javne i komunalne infrastrukture i infrastrukturne koridore, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade istražnih radova koji prethode procjeni utjecaja na okoliš osigura arheološko istraživanje, sondiranje ili rekognosciranje, prema uputama nadležnog konzervatorskog odjela. U slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije nalaza. Ako se istraženi prostori obvezno prezentiraju in situ, projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi i planovi i projekti izgradnje građevina i uređivanja zemljišta.

(3) Kako je područje obuhvata ovog Plana arheološki nedovoljno istraženo, prilikom određivanja trasa i lokacija građevina javne i komunalne infrastrukture i infrastrukturnih koridora, preporuča se izvršiti arheološku reambulaciju terena na svim planiranim infrastrukturnim trasama i koridorima te lokacijama infrastrukturnih objekata i uređaja.

(4) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je sukladno važećem Zakonu koji uređuje vrste kulturnih dobra i mjere njihove zaštite i očuvanja, prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

(5) Za sve arheološke zone evidentirane ovim Planom, posebne uvjete zaštite arheološke baštine propisuje nadležni konzervatorski odjel.

(6) Za područje Grada Pazina potrebno je provesti detaljnu arheološku reambulaciju terena i izraditi konzervatorsku podlogu za arheološku baštinu s točnom geografskom i katastarskom lokacijom nalazišta i smjernicama za njihovu zaštitu. Zaštićena i evidentirana arheološka nalazišta štite se prema posebnom propisu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Do izrade podloge primjenjuju se odredbe ovog Plana.

Članak 163.

(1) 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 vrijedan dio. Mjere zaštite povijesnih cjelina, primjenjive su kao smjernice za sva povijesna naselja u obuhvatu ovoga Plana, a konzervatorski postupak primjenjuje se na građevine (građevne čestice) koje su: registrirane (R – RRI, Z, N), preventivno zaštićene (P) ili ovim PPU-om predloženi za zaštitu (PR).

(2) Kod izdavanja uvjeta za gradnju bilo koje vrste građevine potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim gabaritima postojeće izgradnje kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop. Interpolacije građevina i/ili sklopova treba koncipirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta uz usklađivanje volumena i oblikovanja, uvažavanje prostorno planske matrice te uz usklađenje gabarita i tipologije gradnje.

(3) Vrijedne gospodarske građevine izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva.

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

- Građevinu prilagoditi nagibu terena.

- Građevinu planirati u pravokutnom (izduženom) ili "L" tlocrtu ili na drugi način sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, nikako ne u kvadratičnom obliku.

- Krov projektirati kao dvostrešan pokriven kupama ili kamenom (izbjegavati salonit i tegolu). U iznimnim slučajevima moguć je ravni krov, uz suglasnost nadležnog za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

- Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom te drvenim kapcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca.

- Nije dozvoljeno postavljati solarne panele.

- 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. Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje. Također treba izbjeći multipliciranje elemenata koji se doživljavaju kao elementi tradicijske arhitekture (lukova, stupova, loža, terasa, nadstrešnica, balaustara).

- Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti odgovarajuće usklađeni s mikroambijentom naselja (gradnja ili popločavanje istovrsnim kamenom složenim u istom slogu, upotreba istovrsnih žbuka, ugradnja drvene stolarije, pokrov glinenim crijepom, koloristično uklapanje, i sl.). Valja izbjegavati ugradnju pretencioznih pseudostilskih željeznih ograda, pogotovo ako se ugrađuju iznad kamenih zidova te ograda izvedenih od betonskih prefabriciranih balaustara.

- Nije dozvoljeno graditi otvorene bazene.

Članak 164.

(1) Ovim Planom evidentirana je kulturna baština koja je upisana u Registar kulturnih dobara RH, kulturna baština za koju se predlaže upis u Registar kulturnih dobara RH i kulturna baština od lokalnog značaja. Na kulturnu baštinu u obuhvatu ovog Plana (povijesna naselja i njihovi dijelovi, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština i građevine niskogradnje, navedenu u Popisu i prikazanu na kartografskim prilozima te iskazanu u tablicama odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite propisane važećim zakonom koji uređuje vrste kulturnih dobara i mjere njihove zaštite i očuvanja, drugim posebnim propisima i ovim Odredbama.

(2) Na području Grada Pazina upisom u Registar zaštićena su sljedeća kulturna dobra - kulturno-povijesne cjeline:

- Kulturno-povijesna cjelina grada Pazina (Z-5418), urbana cjelina
- Kulturno - povijesna cjelina Lindar (RRI-0050-1963.), urbana cjelina
- Kulturno - povijesna cjelina Berama (RRI-0046-1962.), urbana cjelina
- Kulturno-povijesna cjelina naselja Trviž (RRI-0051-1963), ruralna cjelina

(3) Na području Grada Pazina upisom u Registar zaštićena su sljedeća kulturna dobra - pojedinačna kulturna dobra:

- Kaštel (Z-2437), vojna i obrambena građevina
- Crkva sv. Marije na Škriljinah (Z-858), sakralna građevina
- Crkva sv. Martina (Z-2431), sakralna građevina
- Crkva sv. Križa (Z-856), sakralna građevina
- Crkva sv. Katarine (Z-594), sakralna građevina
- Crkva sv. Nikole (Z-359), sakralna građevina
- Kompleks franjevačkog samostana s crkvom Pohođenja Blažene Djevice Marije (Z-5305), sakralni kompleks
- Zgrada Narodnog sveučilišta (Z-583), memorijalna građevina
- Rodna kuća biskupa Jurja Dobrile (RRI-0093-1967), memorijalna građevina
- Rodna kuća Vladimira Gortana (RRI-59-1964.), memorijalna građevina
- Spomenik Vladimiru Gortanu (RRI-0355-1975.), memorijalno obilježje i mjesto
- Stupa na Pazinskom potoku (RRI-0060-1964.), gospodarska građevina
- Župna crkva Rođenja Blažene Djevice Marije (P-6511), sakralna građevina
- Kompleks vile Baxa (P-6826), stambena građevina
- Palača Rapicio (P-6843), stambena građevina

(4) Ovim prostornim planom predlažu se za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:

- povijesna naselja seoskih obilježja (kontaktno područje kulturno-povijesne) cjeline: Grdoselo, Kašćerga, Mišoni, Vela Traba i Veli Ježenj
- graditeljski sklop: stambeno gospodarski sklop Camus (Gortanov) brijeg, Pazin
- povijesne građevine, crkve i kapele: župna crkva Gospe od zdravlja u Grdoselu, župna crkva sv. Marka u Kašćergi, crkva sv. Martina, crkva sv. Sebastijana i crkva sv. Mohora i Fortunata u Lindaru, crkva sv. Petra u Trvižu, crkva sv. Mihovila i crkva sv. Marije Magdalene u Zamasku
- građevine stambene namjene: župni dvor u Pazinu
- vojne građevine: kaštel “Castelverde” u Grdoselu
- tehničke i građevine niskogradnje s uređajima: suhozidi uz cestu prema Pulićima
- memorijalna područja i obilježja: groblja Beram, Butoniga, Grdoselo, Kašćergani, Kaščerga, Lindar i Pazin
- arheološki lokaliteti: pretpovijesno naselje (gradina, nekropola) u Bermu, urbana arheologija u Bermu, lokalitet Frančini, kaštel Castelverde u Grdoselu, kaštel i urbana arheologija u Lindaru,

kaštel i urbana arheologija u Pazinu, lokalitet Gradišće (Hrestenica) i crkva sv. Jurja i okoliš u Starom Pazinu

- krajolik ili njegov dio: padine brda akropolskih naselja: Beram, Lindar, Trviž, padine i dolina Butonige.

(5) Ovim prostornim planom evidentirana je kulturna baština od lokalnoga značaja, koja se štiti odredbama i mjerama propisanim ovim prostornim planom:

- povijesna naselja seoskih obilježja (kontaktno područje kulturno-povijesne) cjeline: Lindar i Trviž

- povijesna naselja seoskih obilježja: Bankovci, Bašići, Boljki, Brtonići, Cerovci, Čerišnjevica, Drndići, Dvorinčani, Grdoselo, Grubiši, Gržani, Kašćerga, Kršikla (Kisići), Mala Traba, Mišoni, Opatija, Pulići, Ruhci, Slokovići, Stancija Kašćerga, Šajkovići, Šipraki, Šuškali, Trošti, Ukotići, Vranići, Vela Traba, Veli Ježenj, Zamask i Zarečje (Slavčići)

- graditeljski sklop: Gospodarska škola, Dubravica, Pazin

- povijesne građevine, crkve i kapele: ž. crkva sv. Marka i crkva Gospe od Snijega-Kaščerga, ž. Crkva sv. Kuzme i Damjana Kršikla, crkva sv. Petra i Pavla-Opatija, kapela sv. Groba (Kalvarija) u Pazinu, župna crkva sv. Jurja u Starom Pazinu, crkva sv. Mihovila Arhanđela u Pazinu (Gortanov brijeg), crkva sv. Ivana i Pavla-Šajini, crkva Gospe od Krunice- Trviž, crkva sv. Martina u Zamasku i crkva sv. Antuna Opata – Slavčići

- kapelice poklonci: kalvarija Beram, kapelica poklonac Beram, Boljki, Čubani, Gabrijelčići, Heki, Kaščergani, Katun Lindarski, Katun Trviški, Srca Isusovog Lindar, Munci, Podberam, Šajini, Trviž, kapelica Gospe Lurdske u Zarečju i Zarečje

- građevine javne namjene: Grdoselo, Heki, Zabrežani, zgrada stare željezničke stanice u Zarečju i zgrada željezničkog kolodvora Pazin

- građevine stambene namjene: župni dvor u Grdoselu

- gospodarske i industrijske građevine: stara trafostanica u Trvižu, Kažun u Katun Lindarskom

- tehničke i građevine niskogradnje s uređajima: kameni most u Starom Pazinu, željeznički most iznad Pazinčice u Pazinu

- arheološki lokaliteti: crkva sv. Križa-Butoniga, crkva sv. Jakova i groblje u Grdoselu, brdo Padova u Kaščergi, Kršikla, lokalitet Opatija, lokalitet Pod Gradine, Zamask i brdo sv. Kirin-Zamask

- krajolik ili njegov dio: padina Starog Pazina, dolina Pazinčice i pazinsko polje, Beramska vala, Grdoselska vala i padine oko Zamaska prema Motovunu.

Članak 165.

(1) 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 vrijedan dio. Mjere zaštite povijesnih cjelina primjenjive su kao smjernice za sva povijesna naselja u obuhvatu ovog prostornog plana, a konzervatorski postupak primjenjuje se na građevine (građevne čestice) koje su: registrirane (R – RRI, Z, N), preventivno zaštićene (P) ili ovim PPU-om predloženi za zaštitu (PR).

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

- pojedinačnim spomeničkim (povijesnim) građevinama

- građevnim sklopovima

- arheološkim lokalitetima

- građevnim česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze

- e) zonama zaštite naselja (urbanih i ruralnih povijesnih cjelina) i njihovim kontaktnim zonama, ili drugim područjima s utvrđenim spomeničkim svojstvima (obilježjima kulturnoga dobra).

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, zonama i lokalitetima: održavanje postojećih građevina, rekonstrukcije, nadogradnje, dogradnje, preoblikovanja i adaptacije, rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje unutar zona zaštite povijesnih naselja ili kontaktnih zona naselja ili

pojedinačnih spomenika, funkcionalne prenamjene povijesnih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl. Za sve navedene zahvate na građevinama, sklopovima, zonama i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite potrebno je ishoditi odgovarajuće suglasnosti od nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturne baštine. Konzervatorski i/ili arheološki nadzor nad izvođenjem radova propisuje tijelo nadležno za zaštitu i očuvanje kulturne baštine.

(4) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnoga dobra i na koje se odgovarajuće primjenjuju zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom prostornom planu popisane kao:

- registrirani spomenici (R – RRI, Z, N)
- preventivno zaštićeni (P)
- predloženi za registraciju (PR)
- zaštićeni ovim PPU-om (ZPP)

(5) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga Plana, uz ranije registrirane (R – RRI, Z, N) ili preventivno zaštićene (P) spomenike, tijelo nadležno za zaštitu i očuvanje kulturne baštine po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje Rješenja o zaštiti za vrjednije zgrade i druge građevine, povijesna naselja (urbane i ruralne cjeline), zone i lokalitete koji su predloženi za zaštitu (PR).

3.1.2.1. Mjere zaštite iz Konzervatorske podloge (nove generacije) Berma i Grada Pazina

Članak 166.

(1) Konzervatorskom podlogom Berma utvrđene su sljedeće mjere za Kulturno-povijesnu cjelinu naselja Beram:

- Opće mjere očuvanja

  - Povijesne zgrade obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim neposrednim okolišem (dvorištem, vrtom, pristupom, pomoćnim građevinama i sl.) te nije moguće spajanje ili mijenjanje postojeće povijesne parcelacije. Satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju, dizalice topline i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi - nije dozvoljena njihova postava na glavna pročelja vidljiva s glavnih komunikacija. Postavljanje sunčanih panela, uključivo i solarnih kupa, nije prihvatljivo. Nije dozvoljena gradnja otvorenih bazena. Važno je sačuvati plansku matricu naselja (PZO 1 Beram, PZO 2 Đardin i PZO 3 Vrata koji čine jezgru povijesnog naselja Beram) – naselje zaokruženo i definirano perimetrom nekadašnjeg bedema uz očuvanje zone tzv. brisanog prostora oko nekadašnjeg bedema i zrakastu/radijalnu shemu ulica tj. blokova zgrada koji čine istu. Naglasak mora biti na rekonstrukciji i obnovi tradicionalnim tehnikama gradnje i upotrebom karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte, žbukom završena pročelja na bazi vapna oličena u svijetle zemljane, bež i oker tonove (ako se ne pronađe izvorni nalič) te drveni puni ili rebrasti kapci. Svi krovovi moraju biti pokriveni jednostavnom jednobojnom kupom kanalicom. Nije moguće narušavanje cjelovitosti vidljivih krovnih ploha ugradnjom otvora poput prozora, vrata ili terasa. Očuvati neizgrađene površine na padinama naselja, održavanje povijesnih elemenata perivojnog oblikovanja (drvoredi) i povijesnih vrtova i tzv. brisanog prostora oko nekadašnjeg bedema. Za Crkvu sv. Marije na Škriljinah koja je spojena povijesnim putom tzv. procesijom do naselja Beram najvažnije je da nema izgradnje duž navedenog puta. Spomenik Vladimiru Gortanu također bi trebao zadržati postojeći neizgrađeni perimetar oko sebe kako bi ostao dominantna točka/simbol u pejzažu.

- Opće mjere unapređenja

  - Važno u očuvanju kulturno-povijesne cjeline je uređenje javnih površina uz ukidanje asfaltiranih površina i nejednakih betonskih opločnika, ponovna uspostava povijesnih ulica koje su zatvorene i pretvorene u privatne okućnice te obnova popločenja/parternih obrada nakon izvedenih istražnih radova. Nakon izvedenih istražnih radova nužno je riješiti i unaprijediti sustav odvodnje otpadnih voda i sustav odvodnje oborinskih voda. Prilikom uređenja javnih površina (ulica i trgova) potrebno je sagledavati cjelovito uz ujednačavanje oblikovanja, popločenja/parternih obrada i urbane opreme. Prednost u oblikovanju dati pješačkim površinama te tradicionalnim materijalima. Temeljiti na istraživanjima povijesnih slojeva.

- Sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja. Novogradnja, kojoj prethodi arheološko sondiranje zbog velikog arheološkog potencijala zone, može se mimikrijski planirati u PZO 3 Vrata sa posebnim naglaskom na očuvanje karakteristične siluete gradinskog naselja. Nije prihvatljivo daljnje proširenje građevinskog područja na padinama Berma. Mjere unapređenja obuhvaćaju i preoblikovanje naknadno dodanih dijelova zgrada kako bi se uskladili s karakterom i karakteristikama područja, odnosno one koje će poboljšati stanje građevine, degradirane neprimjerenim intervencijama. Izmjestiti zračnu mrežu instalacija (niskonaponsku, visokonaponsku te mrežu elektroničkih komunikacija) u podzemnu. Potrebna je obnova i održavanje podzida prometnica i ostalih povijesnih elemenata (rubnjaci i sl.). Energetska učinkovitost postiže se – stolarijom s poboljšanim izolacijskim sustavom koja mora biti drvena, izolacijom vanjskih zidova, ali s unutarnje strane te izolacijom krovišta.

- Opće mjere zaštite arheološke baštine

- Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(2) Konzervatorskom podlogom Berma utvrđene su sljedeće mjere za kontaktnu zonu Kulturno-povijesne cjeline naselja Beram:

- Opće mjere očuvanja

- Obavezno očuvati ambijentalna obilježja prostora, karakteristične elemente povijesne urbane matrice i topografske elemente te spriječiti izgradnju većih volumena i istaknutim mjestima u odnosu na vizurne linije. PZO 6 Beramska vala, PZO 7 Šalterija, PZO 8 Lasi i PZO 9 Kuk sagledavati kao agrarno-krajobrazni okvir jezgre u kojem je potrebno održati poljodjelsku namjenu, strukturu suhozida, poljske putove i vizure prema naselju uz primjereno uređene pristupa. Preispitati planiranu mini akumulaciju Beram te rezervaciju prostora za lokaciju akumulaciju koja bi poplavila cijeli južni dio Beramske vale. Prilikom širenja građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja novu gradnju planirati na način da se zadrži urbana matrica – postojeći oblik naselja, da ista svojim vertikalnim i horizontalnim gabaritima bude usklađena s postojećom izgradnjom, odnosno da se interpolira u postojeće naselje te da ne zaklanja vizure prema kulturno-povijesnoj cjelini Berma te spomeniku Vladimiru Gortanu koji dominiraju nad Beramskom valom.

- Opće mjere unapređenja

- Zahvate konzervacije i sanacije potrebno je provoditi primjenom izvornih materijala, završnih obrada i tehnika gradnje. Obnova i preoblikovanje zgrada neprimjerenih volumena kako bi se uskladili s karakterom područja. Uvjetovati izgradnju sljemena krova paralelno sa slonicama, odnosno nastavljati se na smjerove povijesnih krovova. Očuvati preostale i vratiti povijesne poljoprivredne površine u najvećoj mogućoj mjeri te obnavljati suhozide.

- Mjere prihvatljivih promjena

- Na povijesne građevine građene kamenom preporuča se postaviti drvenu stolariju i izvesti žbuku na bazi vapna, a eventualnu izolaciju postaviti s unutarnje strane zidova. Nova izgradnja koja volumenom mora biti usklađena s postojećom izgradnjom i vizurama prema Bermu. Prostorno i hortikulturno uređenje parcela. Uređenje sustava kolnih i pješačkih površina. Uređenje poljskih putova i vidikovaca kao dijela pješačke mreže. PZO 10 Podberam, PZO 11 Podberam–Kras i PZO 13 Kirci su zone pretežno recentne i niže vrijedne izgradnje s ključnom ulogom u vizualnom kontaktu suvremenog i srednjovjekovnog naselja grada stoga je fokus na regulaciji visine, volumena i tipologije nove gradnje, uređenju pristupnih cesta i parkirališta te stvaranju zaštitnog zelenog pojasa prema Beramskoj vali.

- Unutar PZO 12 Gospodarska zona Podberam oblikovanje hala, ograda i vegetacijskih rubova mora biti takvo da ne konkurira glavnim vizurama prema naselju.

- Opće mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

Članak 167.

(1) Konzervatorskom podlogom grada Pazina utvrđene su sljedeće mjere za Kulturno-povijesnu cjelinu grada Pazina:

- Opće mjere očuvanja

  - Unutar ove zone strogo se zabranjuje okrupnjavanje čestica, povećanje postojećih gabarita izgradnje, nova gradnja duž oboda kanjona i na području oko crkve sv. Nikole i Franjevačkog samostana te postavljanje tehničkih uređaja na glavna pročelja zgrada vidljiva s glavnih komunikacija. Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim neposrednim okolišem, što uključuje dvorišta, vrtove, pristupe i pomoćne građevine, pri čemu nije moguće spajanje ili mijenjanje postojeće povijesne parcelacije. Iznimno važan segment očuvanja cjeline predstavlja i sustavno uređenje javnih površina, povijesnih trasa i puteva, javnih parkova te šetališta. Sva suvremena tehnička oprema, poput satelitskih antena, uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, dizalica topline izuzev sunčanih panela (sunčani paneli nisu dopušteni u KPC-u), mora se pozicionirati tako da bude što manje uočljiva, te je njihova postava na ulična i eksponirana pročelja u potpunosti onemogućena. Prilikom provođenja bilo kakvih zahvata na pojedinačnim građevinama ili unutar same matrice, striktno će se uvjetovati primjena metoda sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske i tipološke rekonstrukcije te prezentacije, čime se osigurava očuvanje pojedinih objekata i drugih elemenata ključnih za ukupnost ove kulturno-povijesne cjeline.

- Opće mjere unapređenja

  - Nije dozvoljeno daljnje proširenje građevinskog područja na padinama prema Pazinčici - sjeverno od groblja i prema ulici Soline. Prilikom uređenja javnih površina (ulica i trgova) potrebno ih je sagledavati cjelovito uz ujednačavanje oblikovanja, popločenja i urbane opreme. Prednost u oblikovanju dati pješačkim površinama te tradicionalnim materijalima. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja. Kod svih interpolacija i zamjenske gradnje, potrebno je oprezno pristupiti rekonstrukciji postojećih građevina i naročito visini izgradnje. Mjere unapređenja obuhvaćaju i preoblikovanje naknadno dodanih nelegalnih dijelova zgrada, uključivo i na dvorišnim pročeljima, kako bi se uskladili s karakterom i karakteristikama područja te umanjio negativan vizualni utjecaj na kulturno-povijesnu cjelinu. Izmjestiti zračnu mrežu instalacija (niskonaponsku, visokonaponsku te mrežu elektroničkih komunikacija) u podzemnu.

- Opće mjere zaštite arheološke baštine

  - Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu ili vodi potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(2) Konzervatorskom podlogom grada Pazina utvrđene su sljedeće mjere za kontaktnu zonu Kulturno-povijesne cjeline grada Pazina:

- Opće mjere očuvanja

  - Unutar kontaktne zone utvrđuje se režim stroge zaštite vizualnog integriteta s ciljem očuvanja povijesne siluete urbane jezgre i Kaštela, izvornog krajobraza dubokog kanjona te poljodjelsko-šumskih površina na pripadajućim padinama. Zbog vrlo dinamične topografije grada Pazina koji se smjestio "oko" Pazinske jame, ukazala se i svrha uspostave kontaktne zone da bi se osiguralo prihvatljivo i što kvalitetnije okruženje kulturno-povijesne cjeline, zaštita ambijentalnih vrijednosti, povijesnih prilaznih puteva i cesta te vrijednih vizura. Obavezno očuvati ambijentalna obilježja prostora, karakteristične elemente povijesne urbane matrice i topografske elemente te spriječiti izgradnju većih volumena na istaknutim mjestima u odnosu na vizurne linije. Obavezno je očuvanje svih povijesnih struktura s naglaskom na: Gortanov brijeg, Poljoprivrednu školu (misleći na cijeli kompleks), Željezničku stanicu, infrastrukturu željeznice i dr. te povijesnu matricu Starog Pazina sa pojedinačnim građevinama uz crkvu sv. Jurja mučenika. Poseban naglasak dan je na očuvanju doline Pazinčice (Potoka) - Fojbe koja se nastavlja na Pazinsku jamu, s malobrojnim sačuvanim mlinicama i kolskog (rimskog puta) kojim se prilazilo Kaštelu i citadeli. Na ovom prostoru nije dozvoljeno formiranje novih građevnih čestica.

- Opće mjere unapređenja

  - Postojeću povijesnu izgradnju unutar kontaktne zone potrebno je primjereno održavati u okvirima postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita, tako da se ne gube njena izvorna obilježja – očuvanje svih povijesnih elemenata – oblikovanje pročelja, šterne, suhozide, podzide i dr. Zahvate konzervacije i sanacije potrebno je provoditi primjenom izvornih materijala, završnih obrada i tehnika gradnje. Građevine nastale tijekom 20. stoljeća također je potrebno obnavljati na način se poštuje izvorna projektantska zamisao te ih obnavljati koristeći izvorne materijale. Smještaj viših volumena, planiranje novih infrastrukturnih čvorišta te izgradnja većih komercijalnih i gospodarskih građevina uvjetuje se izradom stručne analize utjecaja na vizure i krajobraz iz prethodno definiranih vizurnih točaka: A - Pazin sa sjevera, F - Pazin s juga, 1 - Gortanov brijeg, 2 - Kamuž, 3 - Rijavac, 4 - Vele Vala, 5 - Dubravica, 6 - Ipsilon. Mjere unaprjeđenja uključuju i obnovu i preoblikovanje zgrada neprimjerenih volumena kako bi se uskladili s karakterom područja, kao i uvođenje novih javnih i uslužnih sadržaja. Hortikulturno uređenje velikih parkirališnih površina treba uređivati sadnjom visokog zelenila. Planirati proširenje postojećih substandardnih prometnica i izgradnju pješačkih površina. Očuvati preostale zelene površine uz Pazinčicu, Pazinsku jamu, a zadržati i unaprijediti planiranu Park šumu Gortanov brijeg u zoni Kamuža.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Urbanističkim parametrima (veličinom parcele, koeficijentom izgrađenosti i iskoristivosti) osigurati rahlu izgradnju (posebno na području Rijavca). Zadržati tip izgradnje samostojećih obiteljskih zgrada gdje je on prevladavajući, a višestambenu izgradnju i javnu i društvenu namjenu planirati samo u središnjem dijelu Rijavca te u dijelovima grada gdje je ista prevladavajuća i to na način da se ujednači njena visina s postojećom izgradnjom.

- Opće mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

Članak 168.

(1) Konzervatorskom podlogom Berma utvrđena su sljedeća područja zajedničkih obilježja (PZO) u obuhvatu ovog Plana:

- PZO 1 - Beram
- PZO 2 - Đardin
- PZO 3 - Vrata
- PZO 4 - Škriline

- PZO 5 - Spomenik Vladimiru Gortanu
- PZO 6 - Beramska vala
- PZO 7 - Šalterija
- PZO 8 - Lasi
- PZO 9 - Kuk
- PZO 10 - Podberam
- PZO 11 - Podberam - Kras
- PZO 13 - Kirci

(2) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 1 Beram) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - PZO Beram predstavlja dovršeni dio naselja za koji je planirana konzervacija, restauracija, istraživanje, odnosno zahvati održavanja i konzervatorske rekonstrukcije postojećih građevina. Zahvati unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina (ovisno o vrsti) su mogući samo ako te cjeline imaju detaljnu i potpunu konzervatorsku dokumentaciju, urbanistički i arhitektonski aktualiziran snimak stanja, studiju povijesnog razvoja, detaljne konzervatorske smjernice te studijske projekte zahvata na pojedinim elementima prostora kao osnovnu podlogu za sve arhitektonske projekte na području zaštite. Programi i projekti moraju biti odobreni od nadležnih konzervatorskih službi. Na pojedinačno zaštićenim kulturnim dobrima te građevinama i sklopovima vrlo visoke i visoke vrijednosti na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline prije izvođenja radova (ovisno i vrsti i opsegu radova) potrebno je izraditi konzervatorski elaborat s razrađenim sustavom mjera zaštite. Važno je sačuvati plansku matricu naselja, definiranu perimetrom nekadašnjeg bedema i zrakastu/radijalnu shemu ulica tj. blokova zgrada koji čine istu. Posebno je nužno očuvati i obnoviti sve vidljive ostatke očuvanih fortifikacijskih elemenata - obrambenih zidina i kula te istraživanjima utvrditi linija prostiranja bedema te mogućnosti prezentabilnosti nalaza i mjera postupanja. Mjere očuvanja obuhvaćaju i obnovu povijesnih dvorišnih ulaza i metalnih vratnica, portuna te javnih površina nakon istraživanja vezanih uz povijesnu parternu oblogu, kao i arheoloških istraživanja i prezentaciju arheoloških nalaza.

- Mjere unapređenja

  - Zamijeniti asfaltirane površine tradicionalnim materijalima - kamenom, koristeći tradicionalne tehnike obrade temeljene na prethodnim istražnim radovima

  - Izmjestiti zračnu mrežu instalacija (niskonaponsku, visokonaponsku te mrežu elektroničkih komunikacija) u podzemnu

  - Poticati korištenje zgrada kao prostora za cjelogodišnje stanovanje

  - Obnova povijesnih ulica.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Prihvatljive su promjene koje će poboljšati stanje građevina koje su doživjele degradaciju zbog neprimjerenih intervencija

  - Potrebno je unaprijediti zapuštena i degradirana područja javnih prostora te je moguće uvesti nove javne sadržaje i funkcije koje će poboljšati kvalitetu života na tom području

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Zavisno o rezultatima istraživanja Ministarstvo propisuje mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta. Nakon provedenih arheoloških istraživanja, a zavisno o rezultatima istraživanja, Ministarstvo propisuje mjere zaštite (npr. ponovno zatrpavanje/zasipavanje, konzervaciju ostataka i/ili i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta ili zabranu gradnje na arheološkom nalazištu te promjenu namjene područja. Zbog neospornog arheološkog karaktera na liniji bedema prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova potrebno je provesti zaštitna arheološka istraživanja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležna Područna služba. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem.

(3) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 2 Đardin) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Veći dio područja predstavljaju neizgrađene površine (nekadašnji vrtovi) koji predstavljaju zeleni pojas oko povijesne jezgre.

- Mjere unapređenja

  - Preporuča se uređenje nakadašnjih vrtova na način da se vrati njihov izvorni oblik, prvenstveno sječom visoke vegetacije te vraćanjem ili vrtova ili niske vegetacije koja bi ponovo "otvorila" vizure prema Bermu.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Svim zahvatima mora prethoditi arheološko sondiranje zbog velikog arheološkog potencijala zone.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Zavisno o rezultatima istraživanja Ministarstvo propisuje mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta. Nakon provedenih arheoloških istraživanja, a zavisno o rezultatima istraživanja, Ministarstvo propisuje mjere zaštite (npr. ponovno zatrpavanje/zasipavanje, konzervaciju ostataka i/ili i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta ili zabranu gradnje na arheološkom nalazištu te promjenu namjene područja.

(4) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 3 Vrata) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Područje predstavlja dovršeni dio naselja za koji je planirana sanacija i restitucija, odnosno zahvati održavanja i rekonstrukcije postojećih građevina te sanacija građevina i dijelova naselja, odnosno zahvati održavanja, rekonstrukcije ili uklanjanja postojećih građevina. Nije dozvoljeno daljnje širenje građevinskog područja naselja.

- Mjere unapređenja

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Zavisno o rezultatima istraživanja Ministarstvo propisuje mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta. Nakon provedenih arheoloških istraživanja, a zavisno o rezultatima istraživanja, Ministarstvo propisuje mjere zaštite (npr. ponovno zatrpavanje/zasipavanje, konzervaciju ostataka i/ili i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta ili zabranu gradnje na arheološkom nalazištu te promjenu namjene područja.

(5) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 4 Škriline) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Crkva sv. Marije na Škriljinah predstavlja nacionalni spomenik te je očuvanje iste sa svim popratnim strukturama, prilaznom alejom i grobljem, ne samo u njenom neposrednom, nego i širem okolišu, od iznimnog značaja, stoga je cijeli sklop s neposrednim i širim okolišem potrebno cjeloviti sagledavati zbog zaštite slojevitosti predmetne mikrocjeline. Pojedinačni zahvati prije provedenih geotehničkih istražnih radova i ispitivanja, nisu dozvoljeni ne samo zbog statičke sanacije crkve, nego i međusobnog utjecaja pojedinih zahvata na druge odrednice zaštićene mikrocjeline. Svaka intervencija u prostoru od sječe/zamjene stabala, uređenja okoliša, do građevinskih zahvata u prostoru (poput sanacije potpornih zidova, ograda i dr.) negativno utječe na samu crkvu, potporne zidove, zidove, aleju i dr.. Nakon provedenih ispitivanja potrebno je izraditi projekt sanacije klizišta (platoa) koji bi uključivao i sanaciju potpornih zidova platoa, te način sanacije zidova same crkve, a kojima bi se trajno osigurala statička stabilnost crkve Sv. Marije na Škriljinah i groblja. Crkvu sv. Marije na Škriljinah potrebno je statički sanirati i primjereno građevinski održavati. Vrijedne freske se mogu i dalje istraživati suvremenim neinvazivnim metodama. Mjere očuvanja aleje obuhvaćaju plan održavanja i eventualne zamjene postojećih stabala, osobito onih koju ugrožavaju zidane potporne strukture platoa.

- Mjere unapređenja

  - Izraditi detaljna geomehanička ispitivanja tla zbog klizišta kod crkve i groblja kao i u neposrednoj okolini. Nakon provedenih ispitivanja izraditi projekt sanacije klizišta (platoa) koji bi trajno osigurao statičku stabilnost crkve Sv. Marije na Škriljinah i groblja, a koji treba prethoditi bilo kakvi drugim zahvatima u prostoru (izgradnji, sanaciji i sl.). Navedeni rezultati utjecat će na položaj i mogućnost budućeg proširenja groblja. Lokacija koja je najprihvatljivija je proširenje groblje u smjeru sjeveroistoka, na k.č. 282/3 K.o. Beram. Prije planirane gradnje nužno je provođenje zaštitnih arheoloških istraživanja na području svih planiranih zemljanih građevinskih radova.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Prihvatljive promjene su one koje neće dodatno narušiti prostornu sliku pristupa prema crkvi sv. Marije na Škriljinah, ponajprije mikrocjeline pa onda pristupa.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Zavisno o rezultatima istraživanja Ministarstvo propisuje mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta.

(6) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 5 Spomenik Vladimiru Gortanu) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Kako je i odabir same lokacija odmaknute od naselja spomenika dio projektnog rješenja, mjere očuvanja obuhvaćaju i zaštitu vizura prema Bermu i prema spomeniku te izgrađenog i neizgrađenog krajolika iznad Beramske vale u cjelini, kako bi spomenik i dalje ostao dominantna točka/simbol u pejzažu.

- Mjere unapređenja

  - Spomenik je potrebno održavati u smislu čišćenja okolnog raslinja i primjerenog čišćenja i održavanja kamenog popločenja, dok su vertikala i sama grobnica u veoma dobrom stanju i ne zahtijevaju intervencije.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Spomenik Vladimiru Gortanu nalazi se na platou iznad Beramske vale, ali su padine podnjo njega s obzirom na nekorištenje poljoprivrednih površina obrasle samoniklim raslinjem. Raslinje je potrebno ukloniti i urediti da bi se otvorile vizure prema naselju Beram te da bi se otvorile vizure na spomenik iz Beramske vale i na prilazu iz smjera Kičera.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(7) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 6 Beramska vala) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Mjere očuvanja obuhvaćaju zadržavanje izvorne namjene vrijednog poljoprivrednog zemljišta - poljodjelstvo. Prirodna značajka i vrijednost doline jest u krajobraznoj različitosti i hidrografskoj posebnosti.

- Mjere unapređenja

  - Unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih površina uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije. Za novu gradnju potrebno je afirmirati plansku namjenu negradivih površina ili planirati izgradnju u skladu s mjerama definiranim PZO-ima.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Sve radove na izgradnji infrastrukturne mreže, a posebno za potrebe akumulacije ili prometa zadržati u rubnim dijelovima Vale te uz već postojeće prometnice.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(8) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 7 Šalterija) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Očuvanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih površina uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije. Očuvanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova i sl.). Očuvanje prirodnih značajki kontaktnog područja kulturno-povijesne cjeline, kao što su potoci, šume, kultivirani krajolik.

- Mjere unapređenja

  - Usmjeravati i poticati vraćanje tradicijskih kultura.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(9) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 8 Lasi) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Očuvanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih površina uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije. Očuvanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova i sl.) posebno prema Gortanov brijegu. Očuvanje prirodnih značajki kontaktnog područja kulturno-povijesne cjeline, kao što su potoci, šume, kultivirani krajolik.

- Mjere unapređenja

  - Usmjeravati i poticati vraćanje tradicijskih kultura.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Zavisno o rezultatima istraživanja Ministarstvo propisuje mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta.

(10) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 9 Kuk) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Očuvanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih površina uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije. Očuvanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova i sl.) posebno prema Gortanov brijegu. Očuvanje prirodnih značajki kontaktnog područja kulturno-povijesne cjeline, kao što su potoci, šume, kultivirani krajolik.

- Mjere unapređenja

  - Usmjeravati i poticati vraćanje tradicijskih kultura.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Prije izvođenja svih građevinskih i drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru potrebno je provesti arheološka istraživanja na ukupnom području obuhvata zahvata te po potrebi izvan obuhvata zahvata u cilju zaštite i interpretacije nalaza. Zavisno o rezultatima istraživanja Ministarstvo propisuje mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta.

(11) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 10 Podberam) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Mjere očuvanja obuhvaćaju zadržavanje izvorne namjene vrijednog poljoprivrednog zemljišta - poljodjelstvo. Prirodna značajka i vrijednost doline jest u krajobraznoj različitosti i hidrografskoj posebnosti.

- Mjere unapređenja

  - Unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih površina uz zadržavanje tradicijskog načina korištenja i parcelacije. Za novu gradnju potrebno je afirmirati plansku namjenu negradivih površina ili planirati izgradnju u skladu s mjerama definiranim PZO-ima.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Sve radove na izgradnji infrastrukturne mreže, izuzev već postojeće pristupne prometnice zadržati u rubnim dijelovima Vale te uz već postojeće prometnice.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(12) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 11 Podberam - Kras) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere unapređenja

  - Izmjestiti zračnu mrežu instalacija (niskonaponsku, visokonaponsku te mrežu elektroničkih komunikacija) u podzemnu. Za novu gradnju potrebno je afirmirati plansku namjenu negradivih površina ili planirati izgradnju u skladu s mjerama definiranim PZO-ima.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(13) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 13 Kirci) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere unapređenja

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

Članak 169.

(1) Konzervatorskom podlogom grada Pazina utvrđena su sljedeća područja zajedničkih obilježja (PZO) u obuhvatu ovog Plana:

- PZO 14 - Rijavac
- PZO 15 - Pazinčica
- PZO 19 - Vela vala
- PZO 20 - Dubravica - Vidorna
- PZO 21 - Rusijani

(2) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 14 Rijavac) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Mjere očuvanja obuhvaćaju prvenstveno zaštitu vizure prema povijesnoj jezgri i Kaštelu. Svrha uspostave kontaktne zone je osiguranje prihvatljivog i što kvalitetnijeg urbanog okoliša grada Pazina, odnosno povijesnog dijela Buraja te zaštita ambijentalnih vrijednosti povijesnih prilaznih ulica i slično. Obavezno očuvati i zaštititi pojedinačne povijesne građevine i komplekse, ambijentalna obilježja prostora, karakteristične elemente povijesne urbane matrice, povijesne rase puteva i topografske elemente te vrijedne vizure.

- Mjere unapređenja

  - Obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja u zapadnom dijelu. Preispitati izmještanje područja Loke izvan ove zone zbog plavljenja Pazinčice.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Prihvatljive su promjene koje će poboljšati stanje građevina koje su doživjele degradaciju zbog neprimjerenih intervencija. Predviđeno je uklanjanje invazivne vegetacije, uređenje pješačkih staza i vidikovaca te interpretacijskih sadržaja. Potrebno je ograničiti gradnju novih prometnica i parkirališta koji mogu ugroziti prostorni i vizualni integritet krajolika.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(3) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 15 Pazinčica) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Osim očuvanja prirodnog sustava, obala, podzemnih voda, živoga svijeta, te fosilnih ostataka štite se i arheološki i drugi nalazi povijesnih mlinica, kupališta i mostova te povijesnih trasa puteva.

- Mjere unapređenja

  - Danas neugledno šetalište uz rijeku Pazinčicu treba skladno krajobrazno i urbanistički uobličiti i opremiti primjerenim sadržajima, kako bi postalo prepoznatljiv činitelj slike grada i svakodnevno korišten prostor u gradu. Pojas šetališta treba urediti s drvoredima (djelomice postoje), prikladno urediti šetnicu i opremiti je pratećim sadržajima (klupe, rasvjeta, košare za otpatke, informativne ploče i sl.). Ove smjernice osobito se odnose na uređenje šetališta uz Pazinčicu koje počinje iza željezničkog mosta podno Zarečja, a završava u Pazinskoj jami.

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Zaštitne zelene površine moraju biti održavane. Održavanje podrazumijeva zadržavanje i održavanje postojećeg zdravog zelenila, te uklanjanje biljnog materija u sloju prizemnog raslinja i kresanje suhog granja (za zaštitu od požara, ali i obranu od poplava). Ako je potrebna sadnja novog zelenila treba koristiti autohtone vrste. Ove smjernice osobito se odnose na uređenje šetališta uz Pazinčicu koje počinje iza željezničkog mosta podno Zarečja, a završava u Pazinskoj jami.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(4) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 19 Vela vala) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Mjere očuvanja obuhvaćaju prvenstveno zaštitu vizura i padina prema Pazinčici te Zarečkom krovu. Svrha uspostave kontaktne zone je osiguranje prihvatljivog i što kvalitetnijeg urbanog okoliša grada Pazina te zaštita ambijentalnih vrijednosti povijesnih prilaznih ulica i slično. Obavezno očuvati i zaštititi pojedinačne povijesne građevine i komplekse, ambijentalna obilježja prostora, karakteristične elemente povijesne urbane matrice i topografske elemente te vrijedne vizure.

- Mjere unapređenja

  - Posebno je nužno planiranje gradske prometnice sjeverno od željezničke pruge radi smanjenja prometnog opterećenja. Obvezna je izrada Urbanističkog plana uređenja. Za područje kupališta "Zarečki krov" preporuča se izraditi minimalno idejno urbanističko rješenje na temelju čega bi Grad Pazin mogao donijeti program sadržaja. Dodatna kvaliteta ovom prostoru je mogućnost povezivanja športsko-rekreacionim centrom "Vela Vala" pa se ta činjenica mora uzeti u obzir kod oba prostora. Posebnu pozornost treba posvetiti kolnoj pristupačnosti i smještaju osobnih vozila (parkiralištu).

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Prihvatljive su promjene koje će poboljšati stanje građevina koje su doživjele degradaciju zbog neprimjerenih intervencija. Potrebno je unaprijediti zapuštena i degradirana područja te je moguće uvesti nove sadržaje i funkcije koje će poboljšati kvalitetu života na tom području, prvenstveno uređenje pješačkih i zelenih površina te sportsko-rekreacijskih sadržaja. Predviđeno je uklanjanje invazivne vegetacije, uređenje pješačkih staza i vidikovaca te interpretacijskih sadržaja. Potrebno je ograničiti gradnju novih prometnica i parkirališta koji mogu ugroziti prostorni i vizualni integritet krajolika.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(5) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 20 Dubravica - Vidorna) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Sklopove Poljoprivredne škole i Željezničkog kolodvora potrebno je sagledavati cjelovito za pristupnima, odnosno dvorištem, a prije izvođenja radova obvezna je izrada konzervatorskog elaborata s razrađenim sustavom mjera zaštite u svrhu procjene utjecaja na kulturno dobro.

- Mjere unapređenja

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

(6) Mjere za područja zajedničkih obilježja (PZO 21 Rusijani) su sljedeće:

- Mjere očuvanja

  - Mjere očuvanja obuhvaćaju prvenstveno zaštitu vizure prema povijesnoj jezgri te zelenih površina koja se spuštaju prema gradu. Svrha uspostave kontaktne zone je osiguranje prihvatljivog i što kvalitetnijeg urbanog okoliša grada Pazina te zaštita ambijentalnih vrijednosti povijesnih prilaznih ulica i slično. Obavezno očuvati i zaštititi pojedinačne povijesne građevine i komplekse, ambijentalna obilježja prostora, karakteristične elemente povijesne urbane matrice i topografske elemente te vrijedne vizure.

- Mjere unapređenja

  - Mjere su sadržane u pravilima provedbe zahvata (pogl. 1.3.1.).

- Mjere prihvatljivih promjena

  - Prihvatljive su promjene koje će poboljšati stanje građevina koje su doživjele degradaciju zbog neprimjerenih intervencija. Potrebno je unaprijediti zapuštena i degradirana područja javnih prostora te je moguće uvesti nove javne sadržaje i funkcije koje će poboljšati kvalitetu života na tom području, prvenstveno uređenje pješačkih i zelenih površina.

- Mjere zaštite arheološke baštine

  - Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla ili u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, obveza je prekinuti radove i o nalazu odmah obavijestiti Ministarstvo koje će odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. Vrstu i metode istraživanja propisuje Ministarstvo, kao i mjere zaštite i mogućnost predstavljanja nalaza/nalazišta zavisno o rezultatima istraživanja.

Članak 170.

(1) Konzervatorskom podlogom dane su posebne mjere očuvanja, održavanja i poboljšanja stanja za graditeljske i ostale povijesne strukture vrednovane u Bermu i Pazinu označene na kartografskom prikazu 3.1.2. Kulturna baština.

(2) Na području Pazina propisane su konzervatorskom podlogom sljedeće mjere (strukture su označene oznakom iz Konzervatorske podloge):

- Željeznički most:

  - Budući zahvati moraju se temeljiti na primjeni izvornih materijala i metoda. Sve restauratorske i tehničke intervencije na čeličnoj rešetkastoj rasponskoj konstrukciji zahtijevaju antikorozivnu zaštitu tonovima koji u potpunosti prate povijesni kolorit, uz obveznu zabranu trajnih strukturnih preinaka koje bi izmijenile njezinu prepoznatljivu siluetu. Na masivnim kamenim upornjacima dopušteno je isključivo korištenje kompatibilnih vapnenih žbuka i ručno čišćenje klesanaca od samoniklog raslinja, uz izbjegavanje primjene agresivnih cementnih premaza i suvremenih kompozita. Unutar neposredne kontaktne zone i obalnog pojasa Pazinčice nužno je očuvati povijesne vizure sprečavanjem gradnje neprimjerenih objekata i postavljanja nametljivih infrastrukturnih elemenata, uz provođenje redovitog inženjerskog monitoringa stabilnosti kamenih potpora s obzirom na stalna dinamička opterećenja željezničkog prometa.

(3) Posebne mjere za graditeljske i ostale povijesne strukture u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana grada Pazina sagledat će se tim planom.

(4) Na području Berma propisane su konzervatorskom podlogom sljedeće mjere (strukture su označene oznakom iz Konzervatorske podloge):

- Kalvarija:

  - Kalvariju je potrebno obnoviti u postojećim gabaritima. Rekonstrukcija podesta primjerenim metodama sanacije ziđa kamenom u istim nijansama boje, a posebnu pozornost posvetiti fugama.

- Trg ispred crkve sv. Martina i ulična mreža (Trg/plato):

  - Prilikom rekonstrukcije trga i ulične mreže vratiti popločenje i obnoviti postojeće česme. Prostor sagledavati cjelovito uključivo sa svim elementima urbane opreme i ostacima popločenja. Ukidanje parkiranja izuzev prometa prema posebnom režimu. Potrebna je provedba sondažnih arheoloških istraživanja.

- Ostatci obrambenih zidina i kula (Zidine):

  - Potrebno je izraditi sveobuhvatni Konzervatorski elaborat obrambenih zidina. Samom elaboratu prethode arheološka istraživanja na neizgrađenim mjestima na kojima se sa velikom sigurnošću može utvrditi linija prostiranja bedema. Potrebna je provedba i konzervatorsko-restauratorskih istražnih sondi na postojećim izgrađenim građevinama na mjestu nekadašnjeg bedema. Nakon gore provedenih radova moguće je izraditi konzervatorski elaborat koji će ovisno o rezultatima istraživanja utvrdit prezentabilnost nalaza te mjere postupanja: rekonstrukcija, prezentacija in situ ili konzervacija nalaza.

  - Prilikom obnove objekata koji su izgrađeni na liniji zidina obaveza je imati arheološki nadzor prilikom svih radova a poglavito zemljanih. Prilikom obnove tih objekata važno je utvrditi liniju rasprostiranja bedema te istu prezentirati – ovisno o nalazu, ali najčešće je to čišćenje izvorne kamene građe, mimikrijska restitucija dotrajalih dijelova ili dijelova koji nedostaju te prezentacija istih kao dio nekadašnjeg obrambenog zida.

  - Na mjestima gdje su zidine vidljive prvenstveno je iste potrebno očistiti od raslinja te po potrebi statički konsolidirati – odnosi se na sve, a poglavito na sjeverni i istočni dio zidina koji je sačuvan in situ. Južni odnosno jugo-istočni dio sačuvanih zidina dobrim je djelom nadograđen raznim strehama utilitarne namjene koje valja ukloniti.

- Zvonik:

  - Uz redovito održavanje potrebno je obojiti unutarnje zidove vapnenom bojom. Također provoditi održavanje, popravak ili zamjenu drvene stolarije. Sve radove izvoditi sukladno konzervatorskom elaboratu, uz konzervatorski nadzor.

- Mjesni odbor Beram (gops 5):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Prilikom zamjene pokrova koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Izmještanje vanjskih klima jedinica s pročelja. Zadržati postojeće kameno opločenje u zoni stubišta.

- Beram 3 (gops 6):

  - Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Prilikom zamjene pokrova koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Izmještanje vanjskih klima jedinica s pročelja. Prilikom eventualne buduće veće obnove potrebno je zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Razmotriti preoblikovanje uzdignutog ulaznog prostora - baladura i njegovo usklađenje s povijesnim kontekstom. Ukloniti vanjske klima jedinice i antene s pročelja.

- Beram između 3 i 4 (gops 7):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora na pročelju. Na sjevernom pročelju se preporučuje zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi, dok rekonstrukciju južnog pročelja treba izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

- Beram 4 i 4A (gops 8):

  - Predlaže se preoblikovanje ili uklanjanje jugozapadnog aneksa, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja. Prilikom eventualne buduće veće obnove bilo bi dobro zamijeniti vanjsku PVC stolariju u zapadnom dijelu onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Za ostatak kuće predlaže se održavanje postojećeg stanja uz eventualnu rekonstrukciju pročelja koju je potrebno izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

- Sjeverozapadno od mjesnog odbora (gops 9):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora, te kamenih istaka i detalja na pročelju. Preporučuje se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

- gosp. zgrada istočno od Beram 2 (gops 10):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite starijeg dijela kuće, a bilo bi poželjno ukloniti noviji zidani aneks sa armiranobetonskom krovnom pločom. Preporučuje se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Potrebno je zamijeniti pokrov dvostrešnog krova. Prilikom zamjene pokrova koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

- Beram 2 (gops 11):

  - Za rekonstrukciju i spajanje dvije zgrade u cjelinu potrebno je izraditi konzervatorski elaborat u skladu s prostorno-povijesnim vrijednostima lokaliteta i uvjetima nadležne konzervatorske službe. Prema njemu je potrebno izraditi projektnu dokumentaciju za ishođenje potrebnih akata za građenje. Rekonstrukciju se može provesti sukladno navedenoj dokumentaciji i aktima za građenje, uz konzervatorski nadzor.

- Beram 7 (gops 11a):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju konzervatorskog elaborata i elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. Dio kuće koji je urušen treba rekonstruirati u skladu s postojećim dijelom. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora na pročelju. Predlaže se uklanjanje nadstrešnice s južne strane zgrade. Preporučuje se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje.). Potrebno je zamijeniti pokrov od vlakno cementnih ploča pokrovom od najjednostavnijeg nepatiniranog koritastog crijepa (kupa kanalica). Zbog neospornog arheološkog karaktera građevine - nalazi se na liniji bedema - prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem. Za sve zahvate potrebna je suglasnost nadležne konzervatorske službe.

- Beram 8 (gops 12):

  - Predlaže se ukloniti noviji dio i izvesti tipološku rekonstrukciju cjeline uz usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, odnosno podrazumijeva se režim intervencija koji uvjetuje očuvanje tlocrtnog pravokutnog gabarita, zadržavanje volumena (odnosno ukupne visine do sljemena), te oblikovanje pročelja prema povijesnim obrascima i izvorima u cilju zadržavanja povijesnog ambijenta. Preporučuje se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Pokrov treba biti od najjednostavnijeg nepatiniranog koritastog crijepa (kupa kanalica). Zbog neospornog arheološkog karaktera građevine - nalazi se na liniji bedema - prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem. Za sve zahvate potrebna je suglasnost nadležne konzervatorske službe.

- Ruševina zapadno od Beram 8 (gops 12a):

  - Potrebno je izvesti tipološku rekonstrukciju uz usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, odnosno podrazumijeva se režim intervencija koji uvjetuje očuvanje tlocrtnog pravokutnog gabarita, zadržavanje pretpostavljenog volumena (odnosno ukupne visine do sljemena), te oblikovanje pročelja prema povijesnim obrascima i izvorima u cilju zadržavanja povijesnog ambijenta. Preporučuje se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Koristiti pokrov od najjednostavnijeg nepatiniranog koritastog crijepa (kupa kanalica). Zbog neospornog arheološkog karaktera građevine - nalazi se na liniji bedema - prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem. Za sve zahvate potrebna je suglasnost nadležne konzervatorske službe.

- Sjeverozapadno od Beram 10 (gops 13):

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ta mjera se posebno odnosi na zapadni dio zida s kulom. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Zbog visoke očuvanosti i vrijednosti kompleksa kao reprezentativne cjeline, za sve zahvate potrebna je suglasnost nadležne konzervatorske službe. Provoditi mjere redovitog održavanja.

- Beram 9 (gops 14):

  - Predlaže se preoblikovanje sjevernog stubišta, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, te uklanjanje nadstrešnice s istočne strane zgrade. Ukloniti vanjske klima jedinice i antene s pročelja. Za ostatak kuće predlaže se održavanje postojećeg stanja. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Prilikom eventualne buduće veće obnove bilo bi dobro zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje, uz zadržavanje postojeće metalnih kapaka u prizemlju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte.

- Beram 10 (gops 15):

  - Predlaže se preoblikovanje južnog stubišta s ulaznim prostorom, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja. Potrebna je konstrukcijska sanacija na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije Potrebno je sanirati/zamijeniti dotrajalu žbuku na pročeljima. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

- Beram 11 (gops 16):

  - Potrebno je ukloniti vanjske klima jedinice i antene s pročelja, te solarne panele s krova. Predlaže se njezino usklađivanje s kontekstom tako da se vanjska stolarija izvede od punog drva, oblikovno i dimenzijski usklađena s izvornom tipologijom te ujednačene povijesno primjerene boje. Razmotriti uklanjanje konzolnog balkona s platnenom tendom na metalnoj konstrukciji, kao i balkona na AB stupovima s krovom na metalnoj potkonstrukciji. Predlaže se uklanjanje gospodarske zgrade od betonskih blokova s jednostrešnim krovom od valovitih vlakno cementnih ploča. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel.

  - Nakon provedenih istraživanja, moguće je uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- sjeverno uz Beram 12 (gops 17):

  - Potrebna je obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora na pročelju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje, uz zadržavanje postojećih metalnih rešetki u prizemlju. U slučaju zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

- Beram 12 (gops 18):

  - Predlaže se usklađivanje zgrade s kontekstom s posebnim naglaskom na preoblikovanje sjevernog složenog stubišta i ulaza u kuću, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja. Ukloniti vanjske klima jedinice s pročelja. Prilikom eventualne buduće veće obnove trebalo bi postojeću žbuku zamijeniti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom. Potrebno je zamijeniti dotrajalu drvenu stolariju novom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Prilikom obnove potrebno je utvrditi postoji li i koji je stupanj očuvanosti izvornog stanja, a tek nakon toga moguće je donijeti odluku o uklanjanju i zamjenskoj izgradnji u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 13 (gops 19):

  - Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Prilikom eventualne buduće veće obnove potrebno je zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz upotrebu karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Sačuvati betonski plato s bunarom. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel.

- Beram 13(A) (gops 20):

  - Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i elemenata pročelja. Prilikom eventualne buduće veće obnove bilo bi dobro zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz upotrebu karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel.

  - Moguća je rekonstrukcija, uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 14A (gops 21):

  - Kuća nalazi u zaštićenoj kulturno povijesnoj cjelini gdje nije dozvoljena gradnja bazena, te je isti potrebno je ukloniti. Također se predlaže uklanjanje i preoblikovanje kaskadnog aneksa, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, odnosno vraćanje u izvorno stanje. Jugozapadno kameno pročelje potrebno je ožbukati finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, u skladu s ostatkom žbukanog pročelja. Ukloniti vanjske klima jedinice s pročelja i solarne panele s krova. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem.

- Beram 14 (gops 22):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Prostor povijesne ulice koja prolazi dijelom dvorišne čestice potrebno je popločati izvornim ili povijesnim popločenjem. Potrebno je utvrditi postoji li i koji je stupanj očuvanosti izvornog stanja, a tek nakon toga moguće je donijeti odluku o uklanjanju i zamjenskoj izgradnji u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 6A (gops 23):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i elemenata pročelja. Potrebno je zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom. Moguće je uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 6_1 (gops 24):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Potrebno je zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz upotrebu karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Predlaže se uklanjanje nadstrešnice iznad ulaza na južnom pročelju. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

- Beram 5 (gops 25):

  - Potrebna je obnova pročelja koju treba izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Vanjsku stolariju zamijeniti onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

- Beram 6 (gops 26):

  - Posebno obratiti pažnju na preoblikovanje sjevernog ulaza i uklanjanje balkona na armirano betonskoj konstrukciji stupova i greda, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja. S obzirom na vrijednost kuće u kontekstu Berma, te na činjenicu da je njezino pročelje potrebno vratiti u izvorno stanje, preporučuje se izrada konzervatorskog elaborata kojim će se precizno definirati izvorna pozicija i veličina prozora, te sastav, boja i obrada žbuke pročelja, kao i karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte.

- Beram 5_1 (gops 27):

  - Potrebna je obnova pročelja koju treba izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom eventualne buduće veće obnove trebalo bi ukloniti dozidani zatvoreni dio ulaznog trijema na katu i vratiti ulaz u izvorno stanje. Također je potrebno zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

- Bivši župni dvor na crkvenom trgu, istočno od Beram 5 (gops 28):

  - Potrebna je obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije i konzervatorskog elaborata. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora na pročelju. Predlaže se uklanjanje prizemne dogradnje u vrtu, te vraćanje nadstrešnice s pokrovom od kupe kanalice u izvorno stanje, te uređenje vrta. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Preporučuje se zadržati kameno ziđe ograde vrta, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje, uz zadržavanje postojećih metalnih rešetki u prizemlju. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). S obzirom na centralnu poziciju i reprezentativnost zgrade bilo bi dobro dovesti je u funkciju i dati joj neku vrstu javne namjene.

- Beram 19 (gops 29):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Ukloniti vanjske klima jedinice i antene s pročelja. Potrebno je zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz upotrebu karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Trebalo bi zamijeniti AB nosače konzola balkona jednakim kao postojećim izvornim, prilagoditi izgled ograde i uskladiti je s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, te ukloniti nadstrešnicu iznad balkona. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

- Kuća između Beram 17 i 19 (gops 31):

  - Potrebna je obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora na pročelju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje, uz zadržavanje postojećih metalnih rešetki u prizemlju. U slučaju zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Trebalo bi obnoviti i ulaznu nadstrešnicu s pokrovom od ploča od kamenog škriljca.

  - Prostor povijesne ulice koja prolazi sa sjeverozapadne strane zgrade potrebno je popločati izvornim ili povijesnim popločenjem.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem. Za sve zahvate potrebna je suglasnost nadležne konzervatorske službe.

- Beram 17 (gops 32):

  - Potrebno je zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz upotrebu karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

  - Prostor povijesne ulice koja prolazi sa sjeverozapadne strane zgrade potrebno je popločati izvornim ili povijesnim popločenjem.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem.

- Beram 21 (gops 33):

  - Predlaže se preoblikovanje ili uklanjanje dograđenih dijelova zgrade, te usklađivanje oblikovanja s kontekstom i izvornim stanjem. Potrebno je ukloniti antenu s terase, a vanjsku stolariju zamijeniti onom od punog drva, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene povijesno primjerene boje.Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem.

- Beram 20 (gops 34):

  - Potrebno je izvršiti sanaciju pročelja uz zamjenu vanjske stolarije i pokrova od vlakno cementnih ploča, te zamjenu stupa od betona i betonskih blokova na ulaznom stubištiu, kamenim. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora, te kamenih istaka i detalja na pročelju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem dvostrešnog krovišta i povišenja nadozida od nekoliko redova betonskih blokova, te preoblikovanjem ulaznog stubišta s ulaznim prostorom uz uklanjanje stupa od betona i betonskih blokova.

- Beram 19 (gops 35):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Ukloniti vanjske klima jedinice s pročelja. Potrebno je ukloniti neadekvatno nanesene slojeve žbuke s ogradnog kamenog ziđa. Prilikom eventualne buduće veće obnove trebalo bi razmotriti uklanjanje i preoblikovanje balkona sa stubištima, ogradama i nadstrešnicama, te njihovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, te vraćanje cijele kuće u izvorno stanje.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem. Kroz konzervatorski elaborat potrebno je napraviti njegovu revalorizaciju i obnoviti ga maksimalno prikazujući izvorno stanje, prilagođujući tome i dvorišna vrata, metalne ograde, kao i kasnije nadozidane dijelove zida, te nadstrešnice koja natkriva južni dio dvorišta.

- Beram 22 (gops 37):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Moguće je uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 18 (gops 38):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Predlaže se uklanjanje sloja žbuke sa sjevernog pročelja okrenutog glavnom trgu, te rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Također se predlaže ponovno otvaranje prozora na 1. katu, na istom pročelju uz postavljanje prozora usklađenog s ostali izvornim prozorima. Prilikom eventualne buduće veće obnove predlaže se preoblikovanje južnog stubišta s ulaznim prostorom, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja.

- Beram 23 (gops 39):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Predlaže se uklanjanje metalne nadstrešnice nad balkonom na južnom pročelju i prizemne gospodarske građevine. Predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem zapadne dogradnje i ponovnim formiranjem povijesne ulice. Potrebno je očuvati sve vrijedne elemente oblikovanja, a osobito raspored i oblikovanje otvora, te kamene istake i detalje na pročelju. Na zapadnom pročelju zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Rekonstrukciju neadekvatno izvedenih pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom. Prilikom rekonstrukcije zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

- Beram 24 (gops 40):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Ukloniti vanjske klima jedinice i antene s pročelja. Predlaže se preoblikovanje stubišta s ulaznim prostorom, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, uključujući uklanjanje metalne nadstrešnice nad ulazom. Potrebno je zamijeniti vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje, uz zadržavanje postojeće metalnih kapaka u prizemlju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zamjenu žbukom istaknutih okvira kamenim dovratnicima i nadvratnicima otvora – ertama. Prilikom obnove potrebno je utvrditi postoji li i koji je stupanj očuvanosti izvornog stanja.

- južno od Beram 24 (gops 41):

  - Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Potrebno je zamijeniti pokrov valovitim vlakno cementnim pločama. Prilikom zamjene treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Prilikom eventualne veće obnove, rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom ili vratiti kameni zid u izvorno stanje uz upotrebu vamnenog morta u obnovi.

- pored Beram 25 (gops 42):

  - Potrebno je ukloniti nadstrešnicu s limenim pokrovom. U slučaju obnove i privođenja stambenoj namjeni, mora sezadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta i zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Potrebno je ugraditi vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu)

- Beram 25 (gops 43):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. Zgradu je potrebno privremeno zaštititi od ulaska atmosferilija. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora na pročelju. Preporučuje se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Rekonstrukciju žbukanih dijelova pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno

arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem.

- Beram 26 (gops 44):

  - Potrebno je izvršiti sanaciju pročelja i pokrova. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite. Potrebno je izmještanje vanjskih klima jedinica s pročelja i uklanjanje nadstrešnica. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz preporuku uvođenja karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).Potrebna je zamjena vanjske stolarije onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se uklanjanje dvostrešnog krovišta i povišenja nadozida od nekoliko redova betonskih blokova, te vraćanje gabarita kuće u izvorne. Predlaže se preoblikovanje stubišta i ulaznog prostora, te usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem.

- Beram 30 (gops 45):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. Zgradu je potrebno privremeno zaštititi od ulaska atmosferilija. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora i detalja na pročelju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem dogradnje.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem

- Beram 29 (gops 46):

  - Potrebno je izvršiti sanaciju pročelja pri čemu je potrebno obnoviti vanjsku stolariju ili je zamijeniti onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. U obnovi se preporučuje ukloniti naknadno žbukane dijelove i zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta. Potrebno je očuvati sve vrijedne elemente oblikovanja, a osobito raspored i oblikovanje otvora, te kamene istake i detalje na pročelju.

  - U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem dogradnje, te uklanjanje nadstrešnice i stupa s baladura, odnosno usklađenje s povijesnim kontekstom.

- Beram 27 (gops 47):

  - Potrebno je ukloniti vanjske klima jedinice i antene s pročelja. U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem dogradnje i rekonstrukcijom izvornog baladura. Rekonstrukciju neadekvatno izvedenog pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora i karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Razmotriti i uklanjanje žbuke s mosta preko ulice i vraćanje izvornih elemenata oblikovanja (drvena građa).

- iza Beram 27 (gops 47a):

  - Predlaže se uklanjanje dozidanog roštilja s predimenzioniranim dimnjakom od betonskih blokova. Predviđaju se mjere redovitog održavanja pri čemu trebalo izvršiti zamjenu pokrova, prilikom čega treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Također bi trebalo obnoviti vanjsku stolariju ili je zamijeniti onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem dogradnje Prilikom obnove predlaže se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta. Potrebno je očuvati sve vrijedne elemente oblikovanja, a osobito raspored i oblikovanje otvora, te detalje na pročelju.

- Beram 28 (gops 48):

  - Potrebno je izvršiti sanaciju pročelja uz zamjenu vanjske stolarije i pokrova. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora, te kamenih istaka i detalja na pročelju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Iznimka je zapadni kameni dio pročelja gdje se preporučuje zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi, što vrijedi i za unutarnje zidove s očuvanim kamenim ziđem i nadvojima. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Sve radove izvršiti suklano konzervatorskom elaboratu, uz nadzor nadležne konzervatorske službe.

- Beram 31 (gops 49):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Ukloniti vanjske klima jedinice s pročelja. Moguće je uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Istočno od Beram 31 (gops 49a):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora i detalja na pročelju. Prilikom obnove predlaže se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta (i s unutarnje strane) uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova od vlakno cementnih valovitih ploča koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

- mlin (gops 50):

  - Predviđaju se mjere redovitog održavanja pri čemu trebalo izvršiti zamjenu pokrova, prilikom čega treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Također bi trebalo obnoviti odnosno ugraditi novu vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne (ili zamjena nadozida od opeke kamenim, usklađenim s ostatkom zida). Prilikom obnove predlaže se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta (i s unutarnje strane). Potrebno je očuvati sve vrijedne elemente oblikovanja, a osobito raspored i oblikovanje otvora, detalje na pročelju, te međukatnu konstrukciju i izvorne elemente unutarnjeg uređenja, kao i povijesnu funkciju.

- Zgrada južno od mlina (gops 51):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. Zgradu je potrebno privremeno zaštititi od ulaska atmosferilija. Vanjski zapadni zid potrebno je hitno podbočiti i osigurati perimetar. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora i detalja na pročelju. Prilikom obnove predlaže se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta (i s unutarnje strane) uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). Predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem dogradnje.

- zgrada istočno od Beram 31 (gops 51a):

  - Potrebna je cjelovita obnova koja uključuje konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora i detalja na pročelju. Prilikom obnove predlaže se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta (i s unutarnje strane) uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu).

- Beram 34 (gops 52):

  - Predviđaju se mjere redovitog održavanja pri čemu bi bilo dobro promijeniti pokrov koristeći najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se vraćanje gabarita kuće u izvorne, uklanjanjem dogradnje, te preoblikovanjem ulaznog stubišta s ulaznim prostoromi usklađenje s tradicijskim baladurom odnosno povijesnim kontekstom. Prilikom obnove predlaže se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta, a žbukano plohe obnoviti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Pri zamjeni stolarije koristiti onu od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenu s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Potrebno je očuvati sve vrijedne elemente oblikovanja, a osobito raspored i oblikovanje otvora, te detalje na pročelju.

- Beram 38 (gops 54):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Prilikom eventualne buduće veće obnove bilo bi dobro postojeću žbuku zamijeniti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz uvođenje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Potrebno je postojeću stolariju zamijeniti onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Razmotriti uklanjanje nadstrešnica iznad jugozapadnog i sjeverozapadnog ulaza i preoblikovanje stubišta i ulaza u kuću, te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, odnosno tradicionalnim baladurom. Također razmotriti uklanjanje konzolnog balkona s metalnom ogradom i pokrovom od valovitog lima na metalnoj potkonstrukciji.

- Beram 33 (gops 55):

  - Mjere redovitog održavanja. Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Prilikom eventualne buduće veće obnove bilo bi dobro postojeću žbuku zamijeniti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz uvođenje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Postojeću PVC stolariju zamijeniti onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Razmotriti zamjenu krova gospodarskog dijela i onim većeg nagiba i pokrovom od najjednostavnijeg nepatiniranog koritastog crijepa (kupa kanalica), te njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja. Potrebno je s pročelja izmjestiti vanjsku klima jedinicu i satelitsku antenu.

- Beram b.b. - pomoćna zgrada (gops 57):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Moguće je dovršenje, uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 36 (gops 58):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Ukloniti antenu s pročelja. Predlaže se uklanjanje dograđene nadstrešnice sa sjeverozapadne strane zgrade i preoblikovanje ulaznog stubišta s ulaznim prostorom, zamjenom metalne zidanom punom ogradom usklađenom s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, odnosno tradicionalnim baladurom. Prilikom eventualne buduće veće obnove bilo bi dobro postojeću žbuku zamijeniti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz uvođenje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte.

  - Prije izvođenja bilo kakvih radova na sanaciji objekta, a poglavito zemljanih radova, potrebno je osigurati arheološki nadzor. Ovisno o vrsti i količini nalaza, arheološki nadzor može prerasti u probno arheološko iskopavanje (sondažno istraživanje), odnosno zaštitno arheološko iskopavanje ručnim iskopom do kraja kulturnog sloja. O eventualnoj prezentaciji nalaza in situ odlučuje nadležni Konzervatorski odjel. Arheološke radove treba ugovoriti sa za to osposobljenom i ovlaštenom ustanovom, tvrtkom ili pojedincem

- Zgrada južno od Beram 36 (gops 58a):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Predlaže se uklanjanje neadekvatno nanešenog sloja žbuke i prezentiranje kamenog ziđa na cijelom pročelju, uz uporabu vapnenog morta. U slučaju žbukanja, plohe obnoviti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte.

- Beram 37 (gops 59):

  - Predlaže se uklanjanje ili preoblikovanje nadstrešnica iznad ulaza. usklađenom s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja uz zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja.

- U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta, a žbukano plohe obnoviti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Pri zamjeni stolarije koristiti onu od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenu s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje.

- Beram 39 (gops 60):

- Potrebno je uklanjanje dogradnje na terasi i antene s pročelja. Predlažu se mjere redovitog održavanja uz zamjenu dotrajale vanjske stolarije i ostakljenih ulaznih vrata s okvirima od aluminijskih profila. Pri zamjeni stolarije koristiti onu od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenu s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Predlaže se uklanjanje dogradnje na terasi i antene s pročelja.

- između Beram 39 i 40 (gops 61):

- Potrebno je izvršiti sanaciju pročelja uz zamjenu vanjske stolarije i pokrova. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja, a osobito rasporeda i oblikovanja otvora, te kamenih istaka i detalja na pročelju. Rekonstrukciju pročelja izvesti finom, zaribanom žbukom „na tanko“, primjenjujući vapnenu žbuku i paropropusne tradicionalne materijale, te pročelje završno obraditi vapnenom bojom, uz zadržavanje karakterističnih elemenata kao što su kameni dovratnici i nadvratnici otvora – erte. Kod neobrađenih stražnjih pročelja preporučuje se zadržati kameno ziđe, uz uporabu vapnenog morta u obnovi. Prilikom rekonstrukcije postaviti vanjsku stolariju od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje. Prilikom zamjene pokrova, treba koristiti najjednostavniji nepatinirani koritasti crijep (kupu kanalicu). U slučaju eventualne buduće veće obnove predlaže se revitaliziranje ulaza na kat rekonstrukcijom tradicionalnog ograđenog kamenog stubišta i platoa - baladura. Također treba razmotriti aktiviranje izlaza i balkona sa stražnje strane zgrade.

- Beram 40 (gops 62):

- Ukloniti vanjske klima jedinice i antene s pročelja. Prilikom eventualne buduće veće obnove, predlaže se uklanjanje i preoblikovanje garažnih vrata. Također se predlaže preoblikovanje ulaznog stubišta i njegovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja uz zamjenu pseudostilske ograde od lijevanog željeza zidanom punom zidanom ogradom kao kod tradicionalnog baladura. Moguće je uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 41 (gops 63):

- Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Predlaže se preoblikovanje ulaznog natkrivenog stubišta formiranjem elemenata tradicionalnog baladura. Također se predlaže uklanjanje ili preoblikovanje nadstrešnica i balkona s ogradom, te njihovo usklađenje s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, kao i uklanjanje vanjskih klima jedinica s pročelja.

- Križ (raspelo) (Križ):

- Mjere redovitog održavanja uz održavanje niskog raslinja u perimetru. Rekonstrukcija podesta primjerenim metodama sanacije ziđa kamenom u istim nijansama boje, a posebnu pozornost posvetiti fugama.

- Beram 42 (gops 64):

- Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i izvornih ili povijesnih elemenata pročelja. Predlaže se uklanjanje ili preoblikovanje dograđene ulazne nadstrešnice i ulaznog stubišta s ulaznim prostorom s jugoistočne strane zgrade, zamjenom metalne zidanom punom ogradom usklađenom s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja, odnosno tradicionalnim baladurom.

- Potrebno je zamijeniti PVC vanjsku stolariju onom od punog drva, s drvenim punim kapcima kao zaštitom od sunca, oblikovno i dimenzijski usklađenom s izvornom tipologijom te ujednačene, povijesno primjerene boje.

- Beram 42B (gops 65), Beram 42A (gops 66), Beram 10A (gops 67), Beram 10B (gops 68), iza Beram 10A (gops 70), Beram 1 (gops 73) i Beram 1D (gops 75):

  - Moguća je rekonstrukcija, uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 1A (gops 71):

  - Moguće je uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Beram 1C (gops 72):

  - Nisu dopuštene daljnje promjene gabarita i izgradnja na parceli. Moguće je uklanjanje i zamjenska izgradnja u skladu s arhitektonskim i urbanističkim obilježjima okruženja i uvjetima nadležne konzervatorske službe.

- Kapelica / poklonac uz DC48 (Kapelica):

  - Mjere redovitog održavanja uz održavanje niskog raslinja u perimetru i izgradnju primjerenog pristupa.

- Most preko Beramskog potoka (Most):

  - Potrebna je obnova koja uključuj konstrukcijsku sanaciju na temelju elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije. U obnovi treba zadržati tlocrtne i visinske gabarite, uz čuvanje svih vrijednih elemenata oblikovanja uz zadržavanje kamenog ziđa, uz uporabu vapnenog morta u obnovi.

- Stancija u Kircima (gops 76):

  - Mjere redovitog održavanja. Zadržavanje vertikalnih i horizontalnih gabarita, oblikovanja i elemenata pročelja. Predlaže se uklanjanje vanjskih klima jedinica s pročelja.

3.1.3. Krajobraz

Članak 171.

(1) Na području Grada Pazina odredbama plana više razine, u kategoriji krajobrazno dominantne točke, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- Lindar
- Beram
- Trviž

(2) Na području Grada Pazina odredbama plana više razine, u kategoriji krajobrazno značajna područja, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- obronci oko akumulacije Butoniga
- dolina i obronci oko Pazinčice
- sastojine bukovih šuma na flišnom dijelu, šuma kestena kod Starog Pazina
- Limska Draga

(3) Na području Grada Pazina odredbama plana više razine, u kategoriji krški fenomen na vodi, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- Pazinska jama
- Pazinski krov kod Pazina
- Zarečki krov kod Pazina
- Grdoselski potok kod Grdosela-Butoniga

(4) Na području Grada Pazina odredbama plana više razine, u kategoriji značajni kultivirani krajobraz, štite se sljedeće prirodne vrijednosti:

- agrarno područje zapadno od Berma

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 172.

(1) Na temelju Uredbe o ekološkoj mreži, na području Grada Pazina nalaze se:

- Posebna područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (PPOVS)
  - HR2000619 Mirna i šire područje Butonige
  - HR2001396 Grdoselski potok
- Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS)
  - HR2001386 Pazinski potok
  - HR 2001322 Vela Traba
  - HR2001365 Pazinština

(2) Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području Grada Pazina potrebno je sačuvati i vrednovati sukladno zakonskoj regulativi i posebnim propisima o zaštiti prirode.

(3) U slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata na prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.

Članak 173.

(1) U cilju očuvanja područja ekološke mreže Pazinski potok provodit će se sljedeće mjere:

- Održavanje povoljne kvalitete vode i prirodne riječne dinamike s režimom plavljenja i trenutne razine podzemnih voda.
- Zabrana betoniranja i popločavanja obala vodotoka te kanaliziranja toka.
- Ograničenje korištenja sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva.
- Očuvanje povoljnih stanišnih uvjeta vlažnih livada kroz provedbu dobrovoljnih mjera za korisnike zemljišta sufinanciranih sredstvima Europske unije.
- Provedba ostalih aktivnosti koje doprinose postizanju cilja očuvanja.

(2) Provedba mjera vršit će se sukladno smjernicama i propisima nadležnih tijela te u skladu s planovima upravljanja.

Članak 174.

(1) U cilju očuvanja područja ekološke mreže Mirna i šire područje Butonige provodit će se sljedeće mjere:

- Očuvanje pogodnih staništa za zaštićene vrste u potocima uzvodno od akumulacije Butoniga, na udaljenosti od 1500 m od najviše kote akumulacije, te sprječavanje njihove daljnje degradacije.
- Očuvanje prirodnih hidromorfoloških procesa u toku rijeke Mirne, uključujući eroziju i zarastanje unutar nasipa, s ciljem formiranja prirodnih staništa i obnavljanja stanišne mozaičnosti.
- Restauracija toka rijeke Mirne, gdje je moguće, uz omogućavanje prirodnih dinamičkih procesa te povezivanje s njenim starim tokom.
- Sprječavanje smanjenja razine podzemnih voda te definiranje minimalnog ekološki prihvatljivog protoka za rijeku Mirnu.
- Omogućavanje longitudinalne prohodnosti rijeke za migraciju odraslih jedinki i disperziju juvenilnih jedinki uklanjanjem prepreka u koritu.
- Zabrana gradnje novih pregrada i prepreka koje bi ometale migraciju duž toka rijeke Mirne.

- Osiguravanje razvoja riparijske vegetacije u širini od najmanje 3 metra od obale rijeke Mirne te obnova vegetacije sadnjom autohtonih vrsta s ciljem sprječavanja ispiranja nutrijenata i onečišćenja voda.

- Primjena odgovarajućih bio-inženjerskih metoda za stabilizaciju obala i zaštitu od erozije, uz ograničenje oblaganja obala kamenom ili sličnim materijalima na najmanju moguću površinu.

- U toku rijeke Mirne ne dopustiti poribljavanje stranim vrstama te dozvoliti neograničen izlov dozvoljenim sredstvima svih stranih vrsta, posebice štuke i smuđa.

- Izgradnja i održavanje prijelaza za male divlje životinje prilikom izgradnje, rekonstrukcije i održavanja prometnica.

- Sprječavanje zaraštavanja i zatrpavanja lokvi te, gdje je moguće, obnova zaraslih i presušenih lokvi.

- Osiguravanje dobrovoljnih mjera (koje doprinose okolišu) za korisnike zemljišta, sufinancirane sredstvima Europske unije.

- Sprječavanje vegetacijske sukcesije.

- Očuvanje povoljnog hidrološkog režima (povoljna razina podzemne vode).

- Za zaštitu šuma korištenje bioloških i biotehničkih sredstava, dok se kemijska mogu koristiti samo u slučajevima potencijalne veće štete kada nema odgovarajućeg biološkog ili biotehničkog sredstva.

- Očuvanje biljnih vrsta karakterističnih za stanišni tip.

- U gospodarenju šumama očuvanje šumske čistine, odnosno livadne ili pašnjačke površine unutar šumskih kompleksa i šumske rubove.

- Popunjavanje ili pošumljavanje obavljati zavičajnim vrstama.

- Očuvanje povremenih vodenih staništa (stajaćice) u šumama i na šumskim putevima.

- Ne dopustiti unos stranih i invazivnih stranih vrsta.

- U slučaju pojave invazivnih stranih vrsta, unutar mrijestilišta, ograničiti rast izlovom, a po mogućnosti potpuno ih eliminirati s lokaliteta.

- Ograničavanje korištenja sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva na pogodnim staništima i njihovoj neposrednoj blizini.

- Ne dopustiti promjenu hidrološkog režima i kanaliziranje vodotoka te održavati prirodno stanište uz vodotoke u pojasu od 15 metara.

- Kod već kanaliziranih vodotoka prema potrebi ublažiti nagib obala te u njima omogućiti rast vodenog bilja.

- Čišćenje vodotoka (uklanjanje stabala, granja, vegetacije i nanosa) obavljati samo na 30% dužine godišnje te ograničiti intenziet i vrijeme čišćenja vodotoka i kanala u šumi na period izvan mrijesta i razvoja jaja i punoglavaca (čišćenje ne provoditi od početka veljače do kraja travnja).

- Plantaže topola, gdje je to moguće, postepeno prevoditi u prirodne sastojine.

- Ne dopustiti fragmentaciju i gubitak staništa kanaliziranjem vodotoka i isušavanje poplavnih i močvarnih površina.

- Očuvanje postojećih lokvi i drugih stalnih ili povremenih vodenih površina unutar i izvan šume.

- Na postojećim oranicama poticati ekstenzivnu poljoprivredu.

- Održavanje prirodne hidrodinamike s režimom plavljenja.

- Smanjiti intenzitet košnje područja inundacije vodotoka i područja uz vodotoke na način da se košnja obavlja rotacijski (svake godine samo na jednoj uzdužnoj trećini koja se kosi) u razdoblju od sredine rujna do kraja svibnja.

- Provedba ostalih aktivnosti koje doprinose postizanju cilja očuvanja.

(2) Provedba mjera vršit će se u skladu s nadležnim propisima o zaštiti prirode.

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

3.2.1.1. MJERE ZAŠTITE OD POTRESA

Članak 175.

(1) Planom je utvrđena seizmička zona koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje Grada Pazina pripada zoni jačine 7° MCS.

(2) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno zakonu koji uređuje projektiranje, građenje, uporabu i održavanje građevina te provedbu upravnih i drugih postupaka, te postojećim posebnim propisima. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje odobrenja za gradnju treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

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

(4) Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijske-protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

3.2.1.2. ZAŠTITA OD EROZIJE

Članak 176.

(1) Planom su propisane sljedeće mjere zaštite od erozije na područjima pojačane erozije:

- šumsko zemljište se ne smije pretvarati u voćnjake, vinograde, povrtnjake, oranice, livade ili u građevinsko zemljište,
- nije dozvoljeno kopanje jama, zdenaca, jaraka, usjeka za putove i slično,
- dozvole za gradnju ili rekonstrukciju objekata mogu se izdavati samo ako su prethodno provedena geomehanička istraživanja kojima su utvrđene mjere sanacije klizišta,
- dozvole za gradnju ili rekonstrukciju objekata moraju obavezno sadržavati vodopravne uvjete.

(2) Kod eksploatacije šuma i izvođenja građevinskih i drugih zahvata na šumskim površinama ne smije se pojačati vodna erozija, niti se smiju stvarati uvjeti dodatne koncentracije površinskih voda.

(3) Obradom tla te izvođenjem građevinskih i drugih zahvata na poljoprivrednim površinama ne smije se pojačati vodna erozija, niti se smiju stvarati uvjeti dodatne koncentracije površinskih voda.

3.2.2. Vode i more

3.2.2.1. MJERE ZAŠTITE VODA

Članak 177.

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

(2) Otpadne vode iz domaćinstva, u građevinskim područjima naselja bez kanalizacijske 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 Grada Pazina te Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

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

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

Članak 178.

(1) 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 ograničene zaštite (IV. zona) sanitarne i tehnološke otpadne vode moraju se rješavati izgradnjom sustava javne odvodnje s drugim stupnjem pročišćavanja, a gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti otpadne vode pročišćavati na vlastitom uređaju drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja s ispuštanjem u podzemlje putem upojnog bunara ili drenaže odnosno ponovno koristiti za tehnološku vodu ili za potrebe navodnjavanja. Oborinske vode zagađene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina u IV. zoni moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom, prethodno pročistiti i priključiti na sustav javne odvodnje ili pročistiti odgovarajućim postupcima i putem upojnog bunara ispustiti u podzemlje. Transport opasnih tvari na svim cestovnim i željezničkim prometnicom mora se obavljati uz propisane mjere zaštite u skladu sa zakonom koji propisuje prijevoz opasnih tvari u pojedinim granama prometa.

- 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 pročišćivanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara. Dionice prometnica državnog i županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina te bočne branike. Transport opasnih tvari na svim cestovnim i željezničkim prometnicom mora se obavljati uz propisane mjere zaštite u skladu sa zakonom koji propisuje prijevoz opasnih tvari u pojedinim granama prometa. Pri izradi novih ili reviziji postojećih programa - osnova gospodarenja šumama - planirati regularno gospodarenje šumama bez oplodnih sječa na velikim površinama. Radove i aktivnosti vezane uz gospodarenje šumama izvoditi uz primjenu mjera zaštite voda. Ne rasprostirati gnojivo neposredno prije ili za kišna vremena ili preko zamrznutog ili snijegom prekrivenog tla. Prvenstveno rasprostirati gnojivo rano u sezoni rasta bilja, gnojivo upotrebljavati u što manjim količinama tj. ovisno o potrebama zasađene kulture. Upotrebljavati biorazgradive, nepostojane i/ili imobilne pesticide, koristiti preporučene doze i metode primjene te izbjegavati primjenu za nepovoljnih vremenskih uvjeta (kiša, jaki vjetar).

- 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 pročistiti 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 državnog i županijskog značaja u II. zoni moraju se odvoditi nepropusnim sustavom odvodnje izvan zone. Individualni stambeni objekti, objekti za držanje stoke ili drugi objekti koje nije moguće priključiti na sustav javne odvodnje zbog tehničkih ili ekonomskih razloga, moraju imati tipski uređaj drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja s ispuštanjem otpadnih voda izvan zone ili izuzetno sakupljati otpadne vode u nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija. Dionice postojećih cestovnih prometnica državnog i 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. Pri izradi novih i revizije postojećih programa osnova gospodarenja šumama planirati samo sječu njege i sječu sanitarnog karaktera bez korištenja mehanizacije

- U zoni strogog režima zaštite (I. zona) potrebno je sanitarne otpadne vode moraju se odvesti nepropusnom kanalizacijom izvan zone i oborinske vode s uređenih površina i krovova objekata unutar zone odvesti izvan zone. Objekti i sadržaji unutar zone koji su neophodni za korištenje crpilišta moraju biti građeni i održavani s najvišim stupnjem sigurnosti u odnosu na zaštitu voda.

Članak 179.

(1) Zaštita izvorišta površinske vode (akumulacija Butoniga) provodi se na sljedeći način:

- U zoni ograničenja i kontrole (III. zona) obiteljske kuće i pripadajuće gospodarske građevine, koje nije moguće priključiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda, moraju imati sabirne jame. Oborinske vode s parkirnih, radnih, manipulativnih površina i cesta zagađenih naftnim derivatima u III. zoni moraju se odvoditi nepropusnom kanalizacijom izvan zone ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u recipijent. Sanirati područja nekontroliranih odlagališta otpada uz zabranu daljnjeg odlaganja, te urediti i ozeleniti ostale napuštene površine. Provoditi sanaciju u područjima podložnim erozijskim procesima (fliš) radi smanjenja donosa nanosa u akumulaciju.

- U zoni strogog ograničenja (II. zona), uz poštivanje mjera zaštita propisanih za III. zonu, sve prometnice moraju imati objekte za prihvat razlivenog goriva i drugih opasnih tvari te nepropusan sustav odvodnje, a na opasnim mjestima armirano betonske bočne branike.

- U zoni strogog režima (I. zona) potrebno je sanitarno potrošne otpadne vode provesti nepropusnim odvodnim sustavom izvan zone ili zbrinuti putem sabirnih jama. Oborinske vode s uređenih površina i krovova objekata moraju se odvoditi izvan prve zone. Trafostanice moraju imati nepropusnu uljnu jamu. Akumulatorske baterije za neprekidno napajanje moraju biti smještene u prostoriju s nepropusnim podom i nepropusnim šahtom za prihvat kiseline. Slobodne površine moraju biti zasijane travom ili raslinjem sa plitkim korijenjem. Izgraditi preostale dvije zaštitne taložnice na ušću dotoka vode u akumulaciju (Dragućki i Račički potok). Također, potrebno je pratiti, održavati i poboljšati kakvoću vode u akumulaciji.

Članak 180.

(1) Na područjima I. i II. vodozaštitne zone isključuje se mogućnost izgradnje izvan građevinskog područja, odnosno građevina poljoprivredne namjene i građevina u funkciji gospodarenja šumama.

Članak 181.

(1) Obuhvat Plana nalazi se u slivu osjetljivog područja.

(2) 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.

(3) 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, odnosno 15 m za Pazinčicu, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(4) Unutar navedenog koridora 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 posebnom propisu.

(5) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskog prikaza 3.2. Posebna ograničenja ovog Plana.

3.2.2.2. MJERE ZAŠTITE OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

Članak 182.

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

(2) Širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10,00 metara, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(3) 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.

(4) 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 PPU-a.

(5) 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.

(6) 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.

(7) U inundacijskom području zabranjeno je podizati zgrade, ograde i druge građevine koje bi mogle smanjiti propusnu moć korita ili onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka. Širina koridora vodotoka obuhvaća korito s obostranim pojasom širine 10 metara od gornjeg ruba korita.

3.2.2.3. MJERE ZAŠTITE OD POPLAVE USLIJED RUŠENJA BRANE AKUMULACIJE BUTONIGA

Članak 183.

(1) Poplavno područje nizvodno od brane akumulacije Butoniga nalazi se većim dijelom izvan područja Grada Pazina.

(2) U poplavnom području nizvodno od brane, zbog obrane od poplava kao i uslijed pucanja brane Butoniga, zahvat u prostoru moguć je jedino ako se njime ne otežava obrana od poplava niti njegovim građenjem odnosno korištenjem ugrožava sigurnost ljudi.

(3) U poplavnom području nije dozvoljena izgradnja slijedećih građevina izvan građevinskog područja: građevine koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju te građevine u funkciji gospodarenja šumama u kojima se planira boravak ljudi.

(4) Okoliš vodotoka nizvodno od brane Butoniga treba održavati ekološkom melioracijom, a prema uvjetima Hrvatskih voda.

3.2.2.4. MJERE ZAŠTITE OD POPLAVA

Članak 184.

(1) Na području Grada Pazina bujični vodotoci pripadaju Slivu Mirne (podsliv Butonige), slivu Pazinskog potoka, slivu bujice Čipri te slivu ponornice Brestovac. Vodotocima prvog reda pripadaju Pazinski potok te Oteretni kanal Botonega.

(2) Na području Grada nalazi se i akumulacija Butoniga s kotom preljeva 41,00 metar nad morem i kotom krune brane 44,70 metara nad morem.

(3) Za vodotoke 1. reda i akumulaciju Butoniga obrana od poplava definirana je Državnim planom obrane od poplava Glavnim provedbenim planom obrane od poplava - Sektor E - Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna – Dragonja“ i „Raša – Boljunčica“ – mali sliv „Mirna – Dragonja“, a za ostale vode „Planom obrane od poplava na vodama 2. reda Županije Istarske.

(4) Poplave izazvane nedovoljnim kapacitetom poniranja javljaju se u prostoru Pazinskog potoka neposredno uz ponor i do sada je zabilježena maksimalna kota od 235,90 mnm, dok se poplave uz vodotoke javljaju kod pojava protoka iznad kapaciteta uređenih ili neuređenih vodotoka. Na kartografskom prikazu - listu 3b: Područja posebnih ograničenja u korištenju označena su poplavna područja na području Grada Pazina, a obuhvaćaju: Pazinski potok sa ponornom zonom, vodotok Brestovac sa ponornom zonom, Beramski potok i odteretni kanal Butoniga (većim dijelom izvan područja Grada Pazina).

(5) Uz sve vodotoke 1. i 2. reda ovim je Planom predviđen prostor slobodan od svake gradnje sa zakonom propisanim inundacijskim pojasevima.

(6) Za sprečavanje donosa nanosa u akumulaciju Butoniga, predviđene su retencije Draguć i Jukani.

(7) Zaštitu od eventualnih poplava uslijed nedovoljnog kapaciteta korita vodotoka i poplavnog područja uslijed nedovoljnog kapaciteta ponora srednje vjerojatnosti pojave (cca 100-godišnji povratni period) treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama. Posebice je istu potrebno provoditi na slijedećim područjima:

- Pazinski potok sa ponornom zonom
- vodotok Brestovac sa ponornom zonom
- Beramski potok
- Odteretni kanal Butoniga (većim dijelom izvan područja Grada Pazina)

(8) Uvjeti za izgradnju građevina na području zona navedenih u prethodnom stavku utvrditi će posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

(9) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama. Obzirom na bujični karakter vodotoka, zaštita se ne može postići isključivo regulacijskim radovima, već je potrebno predvidjeti i izvesti tehničke građevine i biološke radove na kompleksnom uređenju i regulaciji vodnog režima sliva.

(10) Za sliv akumulacije Butoniga potrebno je donošenje Plana upravljanja vodama sliva akumulacije.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 185.

(1) Za sliv akumulacije Butoniga potrebno je donošenje Plana upravljanja vodama sliva akumulacije.

Članak 186.

(1) Na prostoru obuhvata Plana određeno je područje ugroženog okoliša, vodotok IV. kategorije.

3.2.4. Zrak

Članak 187.

(1) Kako se zbog izgradnje i razvoja područja ne bi prekoračile preporučene granične vrijednosti osnovnih i specifičnih pokazatelja onečišćenja zraka, u području obuhvaćenom Planom potrebno je poduzimati mjere sprečavanja onečišćenja zraka u skladu s posebnim propisima o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku i zaštiti zraka.

(2) Radi kontrole kakvoće zraka potrebno je uspostaviti permanentni monitoring kakvoće zraka.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 188.

(1) Na prostoru obuhvata Plana ne postoje područja posebnog načina korištenja.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 189.

(1) Na prostoru obuhvata Plana određena je površina napuštenih eksploatacijskih polja (površine za iskorištavanje mineralnih sirovina)

(2) Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina na kojima je završena eksploatacija, a prenamjena nije planirana, provesti sanaciju na način da se obnove staništa nalik onima kakva su bila prije početka eksploatacije.

Članak 190.

(1) Na prostoru obuhvata Plana određena je površina napuštenih eksploatacijskih polja s površinskim iskopima boksita.

(2) Lokacije površinskih iskopa boksita sanirati u skladu s planiranom namjenom prostora.

Članak 191.

(1) Na prostoru obuhvata Plana određeno je područje sanacije napuštenog odlagališta otpada.

(2) Lokacije odbačenog otpada sanirati u skladu s planiranom namjenom prostora.

Članak 192.

(1) Za prostor eksploatacijskog polja tehničko-građevnog kamena Podberam utvrđuje se obveza provođenja cjelovite tehničke i biološke sanacije.

(2) Tehničku sanaciju i biološku rekultivaciju provesti postupnim zatrpavanjem neopasnim (inertnim) građevnim otpadom te nasipavanjem plodnog sloja tla i ozelenjavanjem sadnjom autohtonih vrsta.

(3) Po završetku eksploatacije planirana je prenamjena u rekreacijsku površinu na kojoj se mogu uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., ali bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje.

(4) Pravila provedbe zahvata u prostoru propisuju se Generalnim urbanističkim planom grada Pazina.

POJMOVI

Članak 4.

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

1. Osnovni pojmovi

− *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine

− *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana

− *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica

− *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena

− *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije

− *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije

− *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

− *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom

− *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata

− *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom

− *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine

− *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena

− *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

− *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom

− *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama

− *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano

− *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zoološki i sl.)

− *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine

− *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola

− prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom

− *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu

− *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))

− *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima

− *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)

− *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park

− *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika

− *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

− *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra

− *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem

− *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)

− *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)

− *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)

− *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama

− *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa

− *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja

− *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja

− *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine

− *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom

− *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila

− *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom

− *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)

− *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima

− *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:

a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

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

2. Građevine prema namjeni

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

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

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

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

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

d) građevina za uzgoj životinja
e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva
f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i
g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

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

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

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

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

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

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

− *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

− *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

3. Dijelovi i etaže zgrade

− *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja

− *nadzemna etaža* je suteren, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje

− *podzemna etaža* je podrum

− *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *suteren (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren

− *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena

− *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja

− *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane

− *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima

− *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže

− *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari

− *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine

− *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom

− *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini

− *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

− *krovna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe

− *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

− *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena

− *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)

− *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu

− *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada

− *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

5. Prostorni pokazatelji

− *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice

− *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže

− *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

− *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine

− *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela

− *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

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

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