



SLUŽBENI GLASNIK GRADA POREČA

Poreč, 28.06.2002	Broj: 6A/2002.	GODINA: XXVII	PRETPLATNIČKA CIJENA 150,00 KUNA CIJENA PO KOMADU 30,00 KUNA
IZDAVAČ: Ured Poglavarstva Grada Poreča UREDNIŠTVO: OBALA MARŠALA TITA 5/I POREČ ODGOVORNI UREDNIK: Danilo Sredanović IZLAZI PO POTREBI ŠTAMPA: Odjel za gradsku samoupravu, upravu, opće, pravne i imovinske poslove			

S A D R Ź A J

GRAD POREČ I Gradsko vijeće

Strana

ODGOVORNI UREDNIK

- 30a. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom 436

OPĆINA VIŠNJAN I Općinsko vijeće

ODGOVORNI UREDNIK

- 16a. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Višnjan 439

**GRAD POREČ
I Gradsko vijeće**

ODGOVORNI UREDNIK

I

Nakon usporedbe s izvornim tekstom utvrđena je greška u objavi Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom u "Službenom Glasniku Grada Poreča" broj 6/02 pod rednim brojem 30, pa se objavljuje Izvorni tekst Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Poreča na sjednici održanoj 20. lipnja 2002. godine, Klasa: 011-01/02-01/41, Ur.broj:2167/01-07-02-2, kao ispravak s rednim brojem 30a., s istim datumom objave.

Odgovorni Urednik
Danilo Sredanović, v.r.

30a.

Temeljem članka 26. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 120/00 i 59/01) te članka 40. Statuta Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča" broj 9/01) Gradsko vijeće Grada Poreča na sjednici održanoj 20. lipnja 2002. godine donosi

ODLUKU

**o izmjenama i dopunama
Odluke o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom**

Članak 1.

U članku 1. Odluke o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom ("Službeni glasnik Grada Poreča" broj 7/01), stavak 1. mijenja se i glasi:

"Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti priključenja vlasnika građevine, odnosno vlasnika ili korisnika ostalih nekretnina (u daljnjem tekstu: potrošač) na objekte ili uređaje komunalne infrastrukture za opskrbu pitkom vodom (u daljnjem tekstu: sustav opskrbe pitkom vodom) na području Grada Poreča (u daljnjem tekstu: Grad)."

Članak 2.

U članku 4., stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase:

"Rješenje o odobravanju priključenja pojedine građevine na sustav opskrbe pitkom vodom i o naknadi za priključenje donosi Vodovod, uz prethodnu suglasnost Grada Poreča.

Naknada za priključenje je prihod proračuna Grada Poreča. Potrošač naknadu uplaćuje na žiro-račun Vodovoda, a Vodovod sve uplaćene naknade za priključenje kvartalno prebacuje na žiro-račun gradskog proračuna".

Članak 3.

U članku 10. dodaju se novi stavci 3, 4, 5, 6. i 7. koji glase:

"Za produženje roka korištenja privremenog priključka potrošač je dužan Vodovodu podnijeti poseban zahtjev.

Na temelju zahtjeva iz prethodnog stavka, Vodovod će provesti redovan postupak donošenja rješenja odobranja priključenja pojedine građevine na sustav opskrbe pitkom vodom.

Rok korištenja privremenog priključka Vodovod će produžiti na daljnji rok od šest (6) mjeseci ako su za to ispunjeni uvjeti određeni ovom Odlukom i ako Grad Poreč izda suglasnost za produženje.

Rok korištenja privremenog priključka može se produžiti za najviše tri (3) puta po šest (6) mjeseci.

Za produženje roka korištenja privremenog priključka ne plaća se naknada za priključenje.

Članak 4.

Članak 11. mijenja se i glasi:

"Vodovod će odbiti priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom:

1. ako Grad Poreč odbije izdati suglasnost za priključenje,
2. ako prethodno nije proveden postupak propisan ovom Odlukom,
3. ako za priključenje ne postoje tehničke mogućnosti,
4. ako bi se traženim priključenjem narušila kvaliteta vodoopskrbe postojećih potrošača.

Grad Poreč neće izdati suglasnost:

- za stalni priključak - ako građevina nema građevinske dozvole ili ako je građevina izgrađena protivno građevnoj dozvoli ili nije plaćen komunalni doprinos,
- za privremeni priključak - ako za građevinu nije plaćen komunalni doprinos, kada je temeljem važećih propisa određeno da se komunalni doprinos plaća.

Članak 5.

Članak 15. mijenja se i glasi:

" Na temelju urednog pismenog zahtjeva za priključenje:

- Vodovod je dužan odmah, a najkasnije u roku od 15 dana, tijelu Gradske uprave nadležnom za komunalno gospodarstvo dostaviti obavijest o zahtjevu radi izdavanja suglasnosti Grada Poreča,
- u roku od deset (10) dana od zaprimanja obavijesti, tijelo Gradske uprave dužno je Vodovodu dostaviti suglasnost za priključenje ili obavijest da se suglasnost odbija izdati, uz navođenje razloga odbijanja,
- u roku od deset (10) dana od zaprimanja suglasnosti, Vodovod je podnositelju zahtjeva dužan izdati tehničke uvjete kojima se utvrđuju uvjeti za priključenje,
- u roku od osam (8) dana od ispunjenja uvjeta iz prethodnog stavka, odnosno od zaprimanja obavijesti o odbijanju izdavanja suglasnosti, Vodovod je dužan donijeti rješenje o odobrenju, odnosno odbijanju priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom,
- u roku od trideset (30) dana od dana pravomoćnosti rješenja Vodovod je dužan izvršiti priključenje na vodoopskrbni sustav, a nakon ispunjenja uvjeta iz članka 16. ove Odluke."

Članak 6.

U članku 22. dodaje se nova točka 12. koja glasi:

" 12. Na zahtjev Grada Poreča, ako je dotična građevina izgrađena bez ili protivno građevnoj dozvoli ili ako nije plaćen komunalni doprinos, kada je temeljem važećih propisa određeno da se komunalni doprinos plaća."

Članak 7.

U članku 24. dodaje se nova točka 3. koja glasi:

" 3. odrediti obustavu opskrbe pitkom vodom prema odredbama ove Odluke."

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu i primjenjuje se osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Poreča."

Klasa: 011-01/02-01/41
Urbroj: 2167-01-07-02-2
Poreč, 20. 06. 2002.

GRADSKO VIJEĆE GRADA POREČA

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Branko Curić, v.r.**

OPĆINA VIŠNجان
I Općinsko vijeće

ODGOVORNI UREDNIK

I

Nakon usporedbe s izvornim tekstom utvrđena je greška u objavi Odluke o donošenju Prostornog plana Općine Višnjan u "Službenom Glasniku Grada Poreča" broj 6/02 pod rednim brojem 16, pa se objavljuje Izvorni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana Općine Višnjan koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Višnjan na sjednici održanoj 25. ožujka 2002. godine, Klasa: 023-05/02-01/3, Ur.broj:2167/03-01-02-20, kao ispravak s rednim brojem 16a., s istim datumom objave.

16a.

Na temelju odredbe članka 24. *Zakona o prostornom uređenju* (NN 30/94, 68/98, 35/99 i 61/00), *Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Višnjan* ("Službeni glasnik Grada Poreča" broj 11/98.) i članka 20. *Statuta Općine Višnjan* ("Službeni glasnik Grada Poreča" broj 10/01.) Općinsko vijeće Općine Višnjan na sjednici održanoj 25. ožujka 2002. godine donosi

**ODLUKU O DONOŠENJU
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VIŠNجان**

Članak 1.

Donosi se **Prostorni plan uređenja Općine Višnjan**, u daljnjem tekstu Plan.

Članak 2.

Plan je sadržan u elaboratu "*Prostorni plan uređenja Općine Višnjan*", koji se sastoji od

1. Tekstualnog dijela:

UVOD

I. OBRAZLOŽENJE

- 1 POLAZIŠTA

- 1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV ŽUPANIJE I DRŽAVE
- 2 CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA
 - 2.1 CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOG ZNAČENJA
 - 2.2 CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČENJA
 - 2.3 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE
- 3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA - RJEŠENJE
 - 3.1 PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE
 - 3.2 ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA
 - 3.3 PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
 - 3.4 UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
 - 3.5 RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
 - 3.6 POSTUPANJE S OTPADOM
 - 3.7 SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1 UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA
- 2 UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
 - 2.1 GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU
 - 2.2 GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA
 - 2.3 GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU
 - 2.4 GRAĐEVNA PODRUČJA ZA TURISTIČKU IZGRADNJU
 - 2.5 GRAĐEVNA PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU
- 3 UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 4 IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA
- 5 UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
 - 5.1 MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI
 - 5.2 MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA
- 6 POSTUPANJE S OTPADOM
- 7 MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 8 MJERE PROVEDBE PLANA
 - 8.1 OBAVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA
 - 8.2 PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA
 - 8.3 REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

2. Grafičkog dijela

/// GRAFIČKI PRILOZI UZ TEKST

List 0: Položaj Općine u Županiji 1:300000

1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

List:1: Korištenje i namjena površina 1:25000

2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

List 2a: Promet 1:25000

List 2b: Pošta i telekomunikacije 1:25000

List 2c: Elektroenergetika 1:25000

List 2d: Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda 1:25000

List 2e: Vodnogospodarstvo 1:25000

3 UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

List 3a: Uvjeti korištenja i zaštite prostora	1:25000
List 3b.: Prirodna baština	1:25000
List 3c.: Kulturno-povijesna baština	1:25000

4 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Listovi od 4a-1.1 do 4a-1.6: Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje (sekcije)	1:5000
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Listovi od 4a-2.01 do 4a-2.18: Građevinska područja naselja (alegati) (sekcije)
1:2500

Tekstualni dio i grafički dio izrađeni su prema *Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova* (NN 106/98) u boji i digitalnom obliku.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 3.

OBUH VAT I PLANSKA RAZDOBLJA

Ovaj Plan izrađuje se za područje Općine Višnjan i primjenjivat će se na njenom teritoriju. Danom stupanja na snagu ovoga Plana na njenom teritoriju prestaju važiti svi tekstualni i grafički dijelovi PPO Poreč (Službeni glasnik, br. 7/92.).

Ukupni planski period Plana iznosi dvadeset godina, dakle do godine 2020.

Planom je predviđeno i nekoliko planskih perioda - novelacija Plana u okviru kojih je moguće, ali i potrebno vršiti određene izmjene i dopune Plana kao bi se ispravili ovim Planom postavljeni ciljevi u skladu s novim saznanjima i potrebama za odgovarajućim novim prostorno-planskim rješenjima. Svakih tri do pet godina, što je duljina *planskih perioda novelacija*, u okviru *ukupnog planskog perioda* biti će moguće izvršiti izmjene i dopune Plana. Planira se da će se u ukupnom planskom periodu izvršiti 4-6 novelacija.

Kumuliranjem nekoliko *novelacija* i većeg broja novih saznanja, u određenom trenutku bit će potrebno izraditi i novi PPUO ne čekajući nužno završetak ovim Planom planiranog ukupnog planskog perioda od dvadeset godina.

Grafički list br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" u mj. 1:25000 i grafički list br. 4: "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*" u mj. 1:5000 te tekst koji slijedi smatraju se temeljnim dokumentom za primjenu ovog Plana.

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

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

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

Članak 4.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

Prostor Općine namijenjen je:

1. površinama za građevna područja i to za:

- građevna područja naselja,
- građevna područja za gospodarsku izgradnju,
- građevna područja za sadržaje turizma;
- građevna područja za športske namjene u okviru naselja Višnjan;

2. površinama izvan građevnih područja i to za:

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

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

- prometne pojaseve cesta i planirane željeznice,
- površine groblja s mrtvačnicom uz centralno groblje u naselju Višnjan;
- koridore i parcele ostalih infrastrukturnih sustava.

što je prikazano na grafičkom listu br. 1: *Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000*

Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli, prometni pojasevi, gospodarske, izletničke, turističke, sportske i rekreacijske zone. U zonama osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodoprivrede.

Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. To su prvenstveno građevna područja naselja. U zonama s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, horizontalno i vertikalno, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti. Primarno su to građevna područja naselja, koja imaju za cilj zadovoljavanje funkcija stanovanja i svih drugih spojivih funkcija sukladnih važnosti i značenju naselja kao što su rad, trgovina, zdravstvo, prosvjeta, kultura, šport, uprava, servisi i sl.

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

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

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

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

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

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) zemljišta nedovoljne nosivosti,
- e) predjeli ugrožene elementarnim i drugim nepogodama,
- f) zemljište s visokim podzemnim vodama,
- g) plavljena zemljišta,
- h) šume i šumska zemljišta,

- i) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- j) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- k) područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima,
- l) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
- m) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34⁰),
- n) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 5.

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

- a) Planirana cesta *Istarski epsilon* faza 1B: "Nova Vas - Višnjan s čvorom "Višnjan";
- b) Trasa «*Parencane*».

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

- a) Županijska cesta Ž-5042 (Poreč-Višnjan-D-21-Karojba);
- b) Županijska cesta Ž-5040 (Višnjan - Labinci - Kaštelir - Tar);
- c) *Istarski vodovod* (izvorište Gradole prema Poreču i Puli);
- d) *Dalekovod 110 Kv*;

2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Opće odredbe

Članak 6.

Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

Planom su određena

- a) izgrađena građevna područja naselja,
- b) planirana građevna područja naselja.

U građevnim područjima naselja nalaze se:

- a) predjeli za stanovanje mješovite funkcionalne namjene zgrada,
- b) predjeli za društvene i slične djelatnosti,
- c) predjeli za gospodarske, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- d) prometne građevine i pojasevi,
- e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- f) predjeli za parkovne površine, športsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične površine.

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

Članak 7.

Zadržavaju se zakonito izgrađene stambene zgrade, koje su ostale izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 4. stavak 8. Takve stambene zgrade sa svojom pripadajućom građevnom česticom (čija je veličina sukladna odnosima danim u Tablici 1.), smatrat će se izdvojenim dijelom građevnog područja.

Stambene zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se rekonstruirati u okviru svoga zatečenog gabarita.

Iznimno poradi poboljšanja uvjeta stanovanja, stambene zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se i prigraditi prigradnjom do 20 m² bruto tlorisne površine, a ako su prizemne i nadogradnjom izvedbom nastanjenog potkrovlja (Pks) iznad prizemlja (P) s nadozidom do 1 m. Sve u istom materijalu i istim načinom gradnje kao zatečena građevina.

Članak 8.

Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je

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

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

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

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

Članak 9.

Na području za koje **nije** planiran plan niže razine, uvjeti uređenja prostora za zgrade društvenih djelatnosti mogu se utvrditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom slučaju potrebno je izraditi detaljni plan uređenja (DPU).

2.2.1.1. Građevna čestica

Članak 10.

Građevnom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javne prometne površine najmanje širine 4,0 metra. Kad se takav pristup osigurava putem u vlasništvu građana (privatni put) put može biti najviše dug 40 m. U uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne čestice. Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 metara.

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

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

potrebno je pristup riješiti sukladno pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima. Kod dvije ili više grupiranih građevnih čestica potrebno je izlaz na državnu, odnosno županijsku cestu riješiti ne pojedinačno već putem *sabirne ulice* i po mogućnosti jednim izlaskom na državnu odnosno županijsku cestu.

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

2.2.1.2. Građevna linija, regulacijska linija, udaljenost od susjeda i određenje izgrađenosti građevne čestice

Članak 11.

Regulacijska linija odvaja javnu površinu od *privatne* (u smislu režima korištenja). Građevna linija određuje poziciju na kojoj se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,00 m.

Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka treba odustati, ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenom dijelu naselja.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka parkirališta treba smjestiti u bočnom ili stražnjem dijelu predmetne parcele.

Članak 12.

Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3 metra od međe susjedne građevne čestice.

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

Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim česticama ne smije biti manja od:

- a) 6 metara u izgrađenim dijelovima naselja za stambene građevine najveće katnosti P_0+P+P_{ks} ;
- b) 8 metara za sve ostale građevine.

Zgrada se može graditi na međi:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske, ili rekonstrukciji postojeće građevine u istom gabaritu,
- b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću ili planiranu susjednu građevinu na međi,
- c) u slučaju izgradnje niza u planiranom građevnom području naselja, ali tada u skladu s obvezno izrađenim detaljnim planom uređenja (DPU).

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

Izgrađenost parcele jest zbroj površina:

- a) horizontalne projekcija osnovne građevine i
- b) horizontalnih projekcija svih ostalih građevina na parceli.

Projekcija strehe ne ulazi u obračun ukoliko j streha istaknuta 0,5 m.

2.2.1.3. Visina

Članak 13.

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

Visina do vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do vijenca.

Visinom vijenca se smatra kota gornjeg ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

Članak 14.

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

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

Etaže zgrade su:

- a) Podrum koji se označava skraćeno s "P₀";
- b) Prizemlje (razizemlje) koje se označava skraćeno s "P";
- c) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja ili visokog prizemlja;
- d) Potkrovlje koje može biti:
 - nestambeno potkrovlje, koje se u navođenju katnosti zgrade ne označava i ne može imati nadozid,
 - stambeno potkrovlje uređeno za stanovanje koje se kao takovo označava oznakom "Pks" i može imati nadozid.

Etaže zgrade mogu biti i:

- a) suteran koji se označava skraćeno sa "S",
- b) visoko prizemlje iznad suterena koje se označava s "VP".

Podrumom zgrade (Po) smatra se najniža etaža zgrade ako je najmanje polovicom volumena ukopana u teren (više od 51%). I kuća i zgrada mogu imati samo jednu podrumsku etažu.

Suteranom (visokim podrumom) zgrade (S) smatra se najniža etaža zgrade ako je ukopana u terenu između jedne četvrtine do jedne polovine svoga volumena (između 25% i 50%).

Konstruktivna visina podruma zgrade (P₀) smije biti najviše 2,6 m, konstruktivna visina suterena (S) i svih ostalih etaža (VP, P, etaža /katova/ iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,0 m. Minimalna konstruktivna visina svih etaža iznosi 2,5 m. Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija, ne može odrediti je li nešto podrumaska ili neka druga etaža.

Visina nadozida pročelnog zida mjeri se od gornje kote nosive konstrukcije poda potkrovlja do gornje kote nadozidanog zida.

Ako se Planom planira stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pks", **ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:**

- a) ako je nadozid do propisane visine,
- b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanog nagiba,
- c) ako su krovni prozori izvedeni kao nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), **jednovodni** -pokriveni plohom krova smanjenog nagiba krovne plohe, a koji dio takove krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjeg nagiba od krovišta), **dvovodni** istog nagiba krovnih ploha kao krovišta,
- d) ako je parapet nadozidanih prozora višičiji od vijenca krovišta i
- e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.

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

Potkrovlje može imati izlaz na balkon samo na zabatnoj, odnosno bočnoj strani građevine u protivnom ne smatra se potkrovljem u smislu ovih provedbenih odredaba, već se smatra punim katom (etažom).

Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti stavaka 8., 9. i 10. ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na eventualno poštovanu visinu zgrade do vijenca.

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

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

2.2.1.4. Oblikovanje

Članak 15.

OBLIK NASELJA

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

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

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

Ne preporučuje se kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade.

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

Članak 16.

OBLIKOVANJE ZGRADA

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

- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
- b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
- c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika;
- d) Preporuča se sljeme krovništa postaviti po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
- e) Preporuča se dulju stranu zgrade na nagnutom terenu, preko 15%, postaviti paralelno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
- f) Krovništa moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 24° stupnja;
- g) Nagib krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 25°;

- h) Krovište mora biti pokriveno valovitim crijepom. U okviru tradicijskih sredina gdje se zadržao još pokrov kamenim pločama kao čest preporuča se korištenje takovoga pokrova;
- i) Preporuča se izbjegavanje izrade zabatnog zida u cijelosti, već je poželjno gornji dio zabatnog zida izvesti kao krovnu plohu.

Trebalo bi koristiti motiv *baladure* u oblikovanju novih stambenih zgrada. Na uličnom pročelju su moguće terase i iznimno balkoni, ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5 metara i ako je ispred zgrade predvrt.

U iznimnim slučajevima moguće su zgrade i s ravnim krovom, ili drugačijim pokrovom, o čemu u tom slučaju obvezno mišljenje daje Odbor za prostorno uređenje Općine.

Članak 17.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniri suhozida ili sl.

U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene, zgrada turističke namjene ili zgrade obiteljskog pansiona u građevnom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice.

Članak 18.

OGRADJE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI

U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena ili u kombinaciji sa živom ili željeznom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,5 m. Puni kameni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Vrste i način postavljanja ograda uskladiti sa člancima Odluke o komunalnom redu.

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

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

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

Članak 19.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

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

Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, Odlukom o kioscima i Planom rasporeda kioska na području Općine, te drugim odgovarajućim aktima.

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

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

Mjesto za postavljanje kioska može se koristiti do ostvarenja ovoga Plana, odnosno ovim Planom planiranog plana niže razine.

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

Članak 20.

KROVIŠTE

Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom do 0,5 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

Članak 21.

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

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

2.2.1.5. Prometni uvjeti

Članak 22.

PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

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

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

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

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

dozvoljava rješavanje ovakvog slučaja "bez rješenja", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom traku ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti:

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

Članak 23.

GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE

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

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

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

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

2.2.1.6. Komunalno opremanje

Članak 24.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

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

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

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

Članak 25.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

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

Vodovodna okna trebaju biti izvedena do visine zaravnatog terena.

Članak 26.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

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

U naseljima izvan obuhvata planiranih prostornih planova niže razine (DPU) priključak se izvodi podzemnim kablom, a iznimno zračnim vodom

Članak 27.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

Zgrade na građevnim česticama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. U Općini nema plinske mreže, pa zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika koji se treba smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, ako to propisi dopuštaju.

Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu.

Članak 28.

ODVODNJA

Zgrade na građevnim česticama priključuju se na gradski sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za gradsku odvodnju.

Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj čestici treba izgraditi višedijelnu nepropusnu septičku jamu bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Septička jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti što zagađuju okoliš, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odredit posebne mjere zaštite okoliša.

Poželjna je ugradnja i korištenje biopročistača.

Članak 29.

VODOOPSKRBA

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

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

Članak 30.

VODNOGOSPODARSTVO

Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke, ili bujice, gradit će se u skladu s vodoprivrednim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite je 15,0 m od međe

čestice vodotoka, ili na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.

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

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

Članak 31. **ZAŠTITA OD POŽARA**

Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom.

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

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

2.2.2. Obiteljske kuće

Članak 32.

Primjenjuju se članci od 6. do 31. poglavlja 2.2.1. *opće odredbe*.

Pod *obiteljskom kućom* podrazumijeva se građevina **isključivo stambene namjene** na zasebnoj građevnoj čestici razvijene građevne bruto površine do 400 m² s najviše podrumom (P₀) i dvije nadzemne etaže (P+1/i +Pks ako je nadozid do propisane visine/) i ne više od dvije samostalne stambene jedinice (stana), a u koju se površinu uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremište i sl.) ako se grade na istoj građevnoj parceli. Ako *obiteljska kuća* izađe iz navedenih okvira primjenjuju se pravila za stambene zgrade.

2.2.2.1 Veličina građevne čestice obiteljske kuće i veličina obiteljske kuće

Članak 33.

Veličina građevne čestice za građenje *obiteljske kuće* **ne može biti manja** od:

a) U **planiranim** građevnim područjima naselja:

Obiteljske kuće

- slobodnostojeće građevine	min	500 m²
- dvojne građevine	min	400 m²
- gradnja niza (tada je obvezatan detaljni plan uređenja DPU)	min	300 m²

b) U **izgrađenim** građevnim područjima naselja:

Obiteljske kuće

- slobodnostojeće građevine	min	350 m²
- dvojne građevine	min	250 m²
- gradnja u nizu (kao ugrađene zgrade)	min	150 m²

U **planiranim i izgrađenim građevnim područjima** naselja ukupna bruto razvijena površina *obiteljske kuće* može biti:

Obiteljske kuće

- slobodnostojeće i dvojne građevine	min 60 m²	bruto razvijene površine
	max 400 m²	bruto razvijene površine
-niz i gradnja u nizu	min	60 m²
	max	400 m²

U **izgrađenim i planiranim građevnim područjima** naselja bruto izgrađena površina građevne čestice može biti:

<i>Obiteljske kuće</i>	izgrađena g.p.	planirana g.p.
- slobodnostojeće građevine	do 45 %	prema Tablici 1
- dvojne građevine	do 50 %	prema Tablici 1
- niz i gradnja u nizu	do 65 %	do 50%

Obiteljska kuća može postati stambena zgrada ako može zadovoljiti uvjete za stambene zgrade ovih Odredaba.

Članak 34.

Na građevnim česticama mogu se **sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće obiteljske kuće**. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl.

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

2.2.2.2. Visina (etažnost) i katnost obiteljske kuće

Članak 35.

Obiteljske kuće mogu se graditi najviše kao:

- $P_0+P+1+Pks$ odnosno, tri pune etaže, koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m, te
- $S+VP+Pks$ odnosno, dvije pune etaže, koje čine suteran (visoki podrum) i visoko prizemlje te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m.

U okviru potkrovlja može biti samo jedna etaža.

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

Etaža *obiteljske kuće* koja je potpuno ili djelomično ukopana u teren, i to tako da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne pročelne zidove zgrade i nije udaljen od zgrade potpornim zidovima kako bi se oblikovala potpuna ili djelomična škarpa u kojoj zgrada stoji dijelom, ili potpuno slobodnostojeći, smatra se ili **podrumom (P_0) ili suteranom (S)**, odnosno visokim podrumom, ovisno o ukopanosti.

2.2.2.3. Smještaj obiteljske kuće na građevnoj čestici

Članak 36.

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

Može se dopustiti i drukčiji smještaj građevina na građevnoj čestici ako oblik terena i oblik građevne čestice te tradicijska organizacija građevne čestice ne dopuštaju način gradnje određen u prethodnom stavku ovoga članka.

Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice, odnosno čestice.

U slučaju gradnje *obiteljske kuće* pri čemu su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama građene na regulacijskoj liniji i ta nova *obiteljska kuća* mora se graditi na regulacijskoj liniji (niz). U

suprotnom, u zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Poreču.

Na vlastitoj građevnoj čestici obiteljske kuće obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

2.2.3. Stambene zgrade

Članak 37.

Primjenjuju se članci od 6. do 31. poglavlja 2.2.1. *opće odredbe*.

Pod *stambenom zgradom* podrazumijeva se građevina stambene ili mješovite (stambeno – poslovne ili poslovno – stambene) namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše podrumom (P₀) i dvije nadzemne etaže (P+1 / i +Pks ako je nadozid do propisane visine/) s **jednom** do uključivo **četiri** samostalne uporabne cjeline, a u čiju se površinu uračunava i površina pomoćnih građevina, ako se grade na istoj građevnoj čestici.

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

- a) **jedna osnovna zgrada stambene namjene**, ili jedna zgrada mješovite namjene, te
- b) **pomoćna i (ili) gospodarska građevina**.

Za obavljanje djelatnosti iz stavka 5. ovoga članka mogu se koristiti i prostorije, ili zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog prostora.

Stambene zgrade mogu se graditi, ili postojeće zgrade rekonstruirati i kao **obiteljski pansioni** namijenjeni turističkom poslovanju.

2.2.3.1 Veličina i izgrađenost građevne čestice stambene zgrade

Članak 38.

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

-	U planiranim građevnim područjima naselja:		
	Stambene zgrade		
	- slobodnostojeće građevine	min	500
m²			
	- dvojne građevine	min	400
m²			
	- gradnja niza (planirani niz)	min	300 m²
-	U izgrađenim građevnim područjima naselja:		
	Stambene zgrade		
	- slobodnostojeće građevine	min	350
m²			
	- dvojne građevine	min	250
m²			
	- građevine u nizu (ugrađene zgrade)	min	150 m²

Bruto izgrađenost građevne čestice za gradnju slobodnostojećih i dvojnih stambenih zgrada u **planiranim građevnim područjima mora biti u skladu sa vrijednostima iz Tablice 1.**

TABLICA 1

**ODNOS VELIČINE GRAĐEVNE ČESTICE I UKUPNOG POSTORKA BRUTO IZGRAĐENOSTI
GRAĐEVNE ČESTICE ZA STAMBENU IZGRADNJU**

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI		IZGRAĐENA POVRŠINA ČESTICE				POSTOTAK IZGRAĐENOSTI		
OD	DO			DONJA POV.		GORNJA POV.		SRED.V R. POVRŠI N. ZGRAD E.		
M2	M2	min	max	min	max	min	max	M2	min %	max %
400	450	0,1300	0,3200	52,13	128,32	58,50	144,00	98,07	13,0	32,0
451	500	0,1200	0,3000	54,12	135,30	60,00	150,00	102,06	12,0	30,0
501	550	0,1100	0,2850	55,11	142,79	60,50	156,75	105,93	11,0	28,5
551	600	0,1000	0,2750	55,10	151,53	60,00	165,00	110,05	10,0	27,5
601	650	0,1000	0,2650	60,10	159,27	65,00	172,25	116,18	10,0	26,5
651	700	0,1000	0,2600	65,10	169,26	70,00	182,00	123,55	10,0	26,0
701	750	0,1000	0,2500	70,10	175,25	75,00	187,50	128,80	10,0	25,0
751	800	0,1000	0,2400	75,10	180,24	80,00	192,00	133,55	10,0	24,0
801	850	0,1000	0,2300	80,10	184,23	85,00	195,50	137,80	10,0	23,0
851	900	0,1000	0,2200	85,10	187,22	90,00	198,00	141,55	10,0	22,0
901	950	0,1000	0,2100	90,10	189,21	95,00	199,50	144,80	10,0	21,0
951	1000	0,1000	0,2030	95,10	193,05	100,00	203,00	149,05	10,0	20,3
1001	1050	0,1000	0,1950	100,10	195,20	105,00	204,75	152,43	10,0	19,5
1051	1100	0,1000	0,1930	105,10	202,84	110,00	212,30	158,70	10,0	19,3
1101	1150	0,1000	0,1900	110,10	209,19	115,00	218,50	164,30	10,0	19,0
1151	1200	0,1000	0,1850	115,10	212,94	120,00	222,00	168,55	10,0	18,5
1201	1250	0,1000	0,1800	120,10	216,18	125,00	225,00	172,55	10,0	18,0
1251	1300	0,1000	0,1750	125,10	218,93	130,00	227,50	176,30	10,0	17,5
1301	1350	0,1000	0,1700	130,10	221,17	135,00	229,50	179,80	10,0	17,0
1351	1400	0,1000	0,1700	135,10	229,67	140,00	238,00	186,55	10,0	17,0
1401	1451	0,1000	0,1700	140,10	238,17	145,10	246,67	193,39	10,0	17,0
1451	1500	0,1000	0,1700	145,10	246,67	150,00	255,00	200,05	10,0	17,0
1501	2000	0,1000	0,1700	150,00	255,17	200,00	340,00	245,00	10,0	17,0

Ako je površina građevne čestice **stambene zgrade** veća od 2 000 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevne čestice kao da je građevna čestica veličine 2000 m². Na takvim građevnim česticama ostatak površine je "**negrađivi dio građevne čestice**" koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt, ili voćnjak.

Bruto izgrađenost građevne čestice u **izgrađenim građevnim područjima** naselja:

Stambene zgrade	izgrađena g.p.
- slobodnostojeće građevine	do 45
%	
- dvojne građevine	do 50
%	
- građevine u nizu (ugrađene zgrade)	do 65 %

iako se u gusto izgrađenim starim jezgrama za ugrađene zgrade može dozvoliti i bitno viši postotak što ovisi o procjeni mjerodavnih službi.

Na građevnim česticama mogu se **sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće stambene zgrade**. U tim se slučajevima ne smije pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl.

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

2.2.3.2. Visina (etažnost) i katnost stambene zgrade

Članak 39.

Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao:

- c) $P_0+P+1+Pks$ odnosno, tri pune etaže, koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m, te
- d) $S+VP+Pks$ odnosno, dvije pune etaže, koje čine suteren (visoki podrum) i visoko prizemlje te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m.

U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

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

Članak 40.

Etaža **stambene zgrade** koja je potpuno ili djelomično ukopana u teren tako da se okolni prirodni, ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne pročelne zidove zgrade i nije udaljen od zgrade potpornim zidovima na način da se oblikovala potpuna ili djelomična škarpa u kojoj zgrada stoji dijelom, ili potpuno slobodnostojeći, smatra se ili **podrumom (P_0)**, ili **suterenom (S)**, odnosno visokim podrumom, ovisno o ukopanosti.

Maksimalna visina vijenca stambene zgrade iznosi 9 metara.

2.2.3.3. Poslovni prostori stambenim zgradama

Članak 41.

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

- a) **trgovina** (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- b) **ugostiteljstvo i turistički smještaj** (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, apartmani i sl.),
- c) **zanatstvo i osobne usluge** (krojač, obučar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, mini uljare i sl.),
- d) **ostalo** (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne djelatnosti (obrada drva i sl.), djelatnosti koje proizvode prašinu (obrada kamena i sl.), smrad (uzgoj krznaša i sl.) ili možebitno opasne djelatnosti (proizvodnja pirotehničkih sredstava i sl.)

moraju biti smještene u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih građevina, kojima bi navedene djelatnosti mogle biti štetne ili opasne.

2.2.3.4. Smještaj stambenih zgrada na građevnoj čestici

Članak 42.

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

Može se dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici ukoliko oblik terena i oblik građevne čestice te tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovoga članka.

Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice, odnosno čestice.

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

Članak 43.

Na vlastitoj građevnoj čestici stambene zgrade koja se gradi s namjenom obiteljskog pansiona obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i svaku smještajnu jedinicu.

2.2.4. Višestambene zgrade

Članak 44.

Primjenjuju se članci od 6. do 31. poglavlja 2.2.1. *opće odredbe*.

Pod pojmom "*višestambene zgrade*" podrazumijeva se stambena zgrada (tipa "*kolektivnog stanovanja*") s pet do osam stambenih jedinica u koje se ulazi iz jedne zajedničke zatvorene vertikalne komunikacije. Može biti namijenjena turističkom poslovanju (apartmani) i (ili) stalnom stanovanju i (ili) radu.

Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi najviše kao:

- a) P_0+P+2 odnosno, četiri pune razine (etaže), koje čine podrum (P_0), prizemlje (razizemlje) (P) i dva kata (+2), te
- b) $P_0+P+1+P_{ks}$ odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum (P_0), prizemlje (razizemlje) (P) i jedan kat (+1), te stambeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine od 1 metra (P_{ks}).

Maksimalna visina vijenca višestambene zgrade iznosi 11 m.

Pri gradnji nove višestambene zgrade ili većoj rekonstrukciji postojeće (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost višestambenih zgrada, stambenih zgrada (ili zgrada), **ako između njih prolazi cesta**, ne može biti manja od visine sljemena krovišta veće zgrade, ali ne manja od:

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

gdje je

- D_{\min} najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;
- H_1 visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
- H_2 visina druge zgrada mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj,

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

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

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

Za građevine iz ovoga članka navedeni postotak izgrađenosti građevne čestice u Tablici 1 članka 38 za pojedinu veličinu građevne čestice smije se povećati do 10%. Veličina građevne čestice smije biti do 2000 m².

2.2.5. Pomoćne i gospodarske građevine

Članak 45.

U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim *obiteljskim kućama* i stambenim zgradama, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice, mogu se uz osnovnu građevinu graditi i:

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

Ad a) pomoćne građevine u domaćinstvu

Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za automobile, poljodjelske i slične strojeve (visina ovisi o stroju), drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava, septičke jame i kućni bazeni. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade.

- **Septičke jame** ne smiju se u planiranom građevnom području graditi na manjoj udaljenosti od 3,0 m od susjedne građevne čestice, a u izgrađenom građevnom području otvor septičke jame ne smije biti na manjoj udaljenosti od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice.
- **Otvoreni kućni bazeni** mogu se graditi do minimalno 1,0 m od međe susjedne građevne čestice.

Ad b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe:

Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja: šupe, staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja. U sklopu građevnih područja naselja za koja nije ovim Planom predviđena izrada prostornih planova užih područja, odlukom Općinskog vijeća,

mogu se graditi i gospodarske građevine u domaćinstvu s izvorom zagađivanja **za vlastite potrebe**: staje, svinjci, kokošinjci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. na način kojim one svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju čovjekovu okolinu u naselju niti ugrožavaju svoje susjede, a što se određuje općinskom Odlukom o komunalnom redu.

Ad c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima

U okviru građevnih područja naselja mogu se graditi građevine za proizvodnju manjeg obima. Potreba izrade procjene utjecaja na okoliš određuje namjene koje se ne mogu izgrađivati u građevnim područjima naselja već u za to planiranim građevnim područjima za gospodarsku izgradnju. U građevnim područjima naselja nije moguće obavljati niti djelatnosti iz stavka 3. članka 41. ovih odredaba.

Građevina iz stavka 5. ovoga članka može imati ukupno do 400 m² bruto razvijene površine svih zgrada na građevnoj čestici, ako se planira veća građevina ili ako se to planira u budućnosti razvojem, izgradnja se mora smjestiti u gospodarsku zonu. Tlocrtna površina zgrada smije biti do 250 m². Udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m. Udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m. Visina do vijenca 6,0 m, a visina do sljemena krova 7,5 m. Nagib krovne plohe do 20⁰. Na vlastitoj parceli moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama. Bruto izgrađena površina građevne čestice treba biti u skladu s Tablicom 1.

U sklopu građevnih područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 6. ovoga članka mogu se i detaljnije (strože) odrediti.

U sklopu građevnih područja naselja za koja **nije** ovim Planom predviđeno donošenje prostornih planova užih područja, **odlukom Općinskog vijeća u odabranim naseljima** (dijelovima naselja), izvan predjela zaštite krajobraza mogu se graditi **gospodarske građevine za poljodjelsku proizvodnju (preradu) manjeg obima preko vlastitih potreba sa i bez izvora onečišćenja** (tovilišta, štale, peradarnici, prerada vlastitih poljodjelskih proizvoda /maslina, grožđa, smokava/ i sl.). Izgradnja mora biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i standardima.

Ako se građevina iz stavka 5. i 8. ovoga članka gradi u predjelu (zoni) posebnih ograničenja za korištenje, gdje se za sve gradnje (a ne samo za gospodarske), zahtjeva suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine potrebno je zatražiti i njihovu suglasnost.

Članak 46.

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

Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom do vijenca od 3,0 metra s tim da visina od kote konačno zaravnatog terena do sljemena krova ne prelazi visinu sljemena ulične jednostambene zgrade, a ne više od 5,0 m,

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

- a) najmanja udaljenost je 4,0 m od međe građevne čestice susjedne jednostambene zgrade, a ako se građevina gradi od vatrostalnog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici,
- b) najmanja udaljenost je 5,0 m od međe susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugog zapaljivog materijala,
- c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do iznad ravnine višeg krova,
- d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.

- e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,0 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
- f) tavan se može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda vlastitog poljodjelskog gospodarstva.

Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljeni od te građevne čestice, odnosno čestice najmanje 3,0 m.

Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m krov mora imati oluke.

Članak 47.

Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju **za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja** mora biti udaljena najmanje 10,0 metara od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici, odnosno 15,0 metara od stambene ili javne zgrade na susjednoj građevnoj čestici.

Postojeće

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

Članak 48.

U gospodarskim građevinama u domaćinstvu za proizvodnju **za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja - tovišta** (uzgoj i tov stoke i peradi) na jednoj građevnoj čestici, odnosno u sklopu jednog poljodjelskog domaćinstva, ukupan broj tovljenika treba biti u skladu s općinskom Odlukom o komunalnom redu.

Članak 49.

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

U uvjetima uređenja prostora za gradnju gospodarskih građevina u domaćinstvu za proizvodnju manjeg obima preko vlastitih potreba, u kojima se obavljaju djelatnosti koje onečišćuju okoliš, odredit će se posebne mjere zaštite čovjekove okoline u skladu s važećim propisima i standardima.

Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 5,0 m od susjedne građevne čestice ako su okrenuti toj građevnoj čestici, a najmanje 3,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

Članak 50.

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

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

Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižeg 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 zagladene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

Članak 51.

REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM (DIJELOVIMA) NASELJIMA

U okviru zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje", radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 52. ovih provedbenih odredaba.

Članak 52.

Tlorisne i visinske veličine i vanjski izgled građevine koja se rekonstruira i uređuje, obvezno moraju ostati potpuno istovjetni stanju kao prije rekonstrukcije. Unutrašnjost građevina, ako je nužno, može pretrpjeti bitne promjene.

Mogu se obavljati sljedeći građevni zahvati:

- a) konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnoga gabarita građevine i čestice zgrade,
- b) preinake unutrašnjeg prostora bez povećanja volumena (promjena instalacija, promjena namjene prostora; izgradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.),
- c) popravak postojećeg krovišta (ravnog i kosog) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
- d) izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo u svrhu poboljšanja fizike zgrade,
- e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,0 metar za prizemnice i katnice, ali samo u svrhu poboljšanja fizike zgrade,
- f) uređenje građevne čestice postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi osiguranja terena),
- g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da nezadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko tehničke mjere, a po nalogu nadležnih inspekcijskih službi,
- h) izgradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, izgradnja cisterni (gustirni, šterni) za vodu građevina i za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj čestici,
- i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
- j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

2.3. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

Članak 53.

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

- (a) gospodarska zona "Višnjan 1",
- (b) gospodarska zona "Višnjan 2",
- (c) gospodarska zona "Milanezi",
- (d) gospodarska zona "Gambetić",
- (e) gospodarska zona "Radovani".

U navedenim gospodarskim zonama obvezatno se izgrađuju pogoni koji za izgradnju moraju imati studiju zaštite okoliša, ali i djelatnost navedene u stavku 3. članka 41.

Razmještaj i veličinu građevnih područja za gospodarsku izgradnju prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4.: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

Članak 54.

U gospodarskim zonama planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:

- a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije, uljare i sl.),
- b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje sve zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u okviru građevnih područja naselja.

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

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

- a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- b) građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine 5,0 m ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izdana lokacijska dozvola.
- c)

Članak 55.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u poželjnom 1:2 do 1:3 te najmanje širine fronte 20 metara.

Granica obuhvata građevnog područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji određena je u načelu međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik, stoga će rubne čestice nužno djelomice imati nepravilne obodne međe.

Članak 56.

USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

Članak 57.

VISINA GRAĐEVINA

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

Upravna građevina, ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,5 m.

Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 7,0 metara.

Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 0,7 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 10,0 metara mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njoj višoj strani.

Članak 58. OBLIKOVANJE

Krovište mora, u pravilu, biti koso, nagiba 15-20°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

Uređenje okoline i vrta gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, gmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrta i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto sa nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvore ili visoku živicu.

Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograda prema susjednim građevnim česticama je metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najviše 1,80 m ako su providne odnosno 1,30 m ako su neprovidne. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim zonama je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvore.

Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema pozitivnim zakonskim propisima pravilnicima i normama.

Članak 59. PROMETNI UVJETI

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

Parkirališta se planiraju na samim građevnim česticama.

Na gospodarskoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Do 100 m² i na svih daljnjih 100 m² bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------------------|
| a) industrija i skladišta | 3 parkirališnih mjesta/100 m ² , |
| b) trgovine | 4-6 parkirališnih mjesta/100 m ² , |
| c) ostale građevine za rad | 3-5 parkirališnih mjesta/100 m ² . |

2.4. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA TURISTIČKU IZGRADNJU

Članak 60.

Položaj građevnih područja za turističku izgradnju koja se nalaze izvan građevnih područja naselja kao zasebne građevne površine, određuje ovaj Plan, a prikazana su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih turističkoj namjeni u načelu je riješen u građevnim područjima za turističku namjenu. Nove površine za turističku

izgradnju mogu se planirati i u građevnim područjima naselja za koja se predviđaju prostorni planovi užih područja (Urbanistički plan uređenja).

Građevna područja za turističku namjenu smještena su unutar *turističke zone*.

Turističkom zonom se smatra predio za koje se ovim Planom planira izrada detaljnog plana uređenja (DPU-a), a čija se granica obuhvata ne mora nužno poklapati s granicom građevnog područja za turističku namjenu već može obuhvaćati i širi prostor u okviru kojega se mogu smjestiti dodatni športski i rekreacijski sadržaji u prirodnom ambijentu kraja, a koji se mogu graditi izvan građevnoga područja. Planirane su turističke zone:

- a) turističko-znanstvena zona "**Tićan**" u okviru koje je planirano građevno područje za smještaj i za izgradnju zvjezdarnice, a cijela turistička zona služi znanstvenom i izletničkom turizmu.,
- b) turistička zona – geno park "**Stancija Boškarin**".

Članak 61.

Obvezna je izrada detaljnog plana uređenja (DPU-a) za turističku zonu. Izradi DPU za turističku zonu može se pristupiti kad je u cjelini poznat program izgradnje. Uvjeti uređenja prostora mogu se utvrditi samo na temelju detaljnog plana uređenja (DPU-a).

Iznimno za turističku zonu «**Stancija Boškarin**» zbog njene veličine, organizacije i dostignute razine izgradnje nije potrebno izraditi detaljni plan uređenja (DPU), pa se i bez njega mogu utvrđivati uvjeti uređenja prostora.

Članak 62.

Obuhvat detaljnog plana uređenja turističke zone obuhvaća:

- a) **urbanističko rješenje građevnih područja i**
- b) **prilagodbu turističkoj ponudi površina izvan građevnog područja** za turističku izgradnju u sklopu planirane turističke zone, odnosno, prirodnih i poljodjelskih površina, koje su već ovim Planom uočene kao vrijedne, i moraju biti izvorno sačuvane i ne smiju biti namijenjene nikakvoj izgradnji (ali su kao takove korisne za ugradnju u rješenje detaljnog plana uređenja turističke zone kao cjeline) i sl.

Članak 63.

Ukupna izgrađenost građevnog područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju smije biti najviše 25%.

2.5. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU

Članak 64.

U granicama planiranog građevnog područja za šport "**Pineta**" smještenog u okviru naselja Višnjan predviđa se izgradnja:

- a) **športskih terena** (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima),
- b) **građevina prateće namjene** (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),

- c) **građevina pomoćne namjene** (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja)

Planira se izgrađenost građevnog područja od **najviše 15%**. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% svoje površine namijenjeno nasadima.

Visina zgrada iz stavka 1. ovoga članka:

- a) ad. alineja b) - smije biti najviše P + Pks, odnosno razizemlje (prizemlje i potkrovlje, koje treba imati nadozid do propisane visine od 1,0 m, odnosno ukupne visine do vijenca 4,5 m mjereno na višoj strani zgrade,
- b) ad. alineja c) - smije biti najviše P,

Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno tradicijskoj arhitekturi kraja.

Kod zatečenih športskih površina preuzima se zatečeno stanje izgrađenosti.

3. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 65.

U građevnom području naselja Višnjani uz *obiteljske kuće* i stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim i poslovnim namjenama, što podrazumijeva građevine namijenjene:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
b) zdravstvu,
c) socijalnoj zaštiti,
d) kulturi i fizičkoj kulturi,
e) upravi,
f) poslovanju, uslugama, trgovini, administraciji i sl.

Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevine iz stavka 1. ovoga članka alineje a) – f), potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² bruto (ili proporcionalno) razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

- | | |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove) | 5-10 parkirališnih mjesta, |
| b) zdravstvu | 10 parkirališnih mjesta, |
| c) socijalnoj zaštiti | 10 parkirališnih mjesta, |
| d) kulturi i fizičkoj kulturi | 5 parkirališnih mjesta, |
| e) upravi, administraciji | 10 parkirališnih mjesta, |
| f) poslovanju | 15 parkirališnih mjesta, |
| g) uslugama | 12 parkirališnih mjesta, |
| h) trgovini | 20 parkirališnih mjesta |
| i) ugostiteljstvu | 25 parkirališnih mjesta |
| | (ili 1,5 parkirališno mjesto/ stol) |
| j) hotelu/apartmanskoj zgradi | 25 parkirališnih mjesta |
| | (ili 1,5 parkirališno mjesto/apartman) |

Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno

ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa najmanje širine od 1,5 metara.

Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu obvezno je osigurati vrtno-parkovne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 65 %.

Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene, može biti najviše 65%. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao zelena površina.

4. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Članak 66.

Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja kao što su:

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

moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i **krajobraza**.

Izvan građevnog područja, osim građevina određenih stavkom 1. ovoga članka, a u skladu s člankom 88 ovih Odredaba, može se odobriti izgradnja i građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju izgradnju izvan građevnog područja, kao što su: **gospodarske građevine** koje:

a) služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji:

a1/ za obavljanje intenzivne ratarske (farme) i intenzivne stočarske i (ili) peradarske proizvodnje (tovilišta):

a2/ pojedinačne zgrade u funkciji poljodjelske proizvodnje:

1. poljodjelske kućice ,
2. staklenici i plastenici,
3. spremišta za alat i sl.,

b) služe rekreaciji, a koriste prirodne izvore:

b1/ lovačke kuće ,

b2/ kampovi kao rekreacijski sadržaji,

b3/ zgrade uz prostore za konjičke sportove i uzgoj konja,

b4/ streljana na glinene golubove.

Pod intenzivnom stočarskom, peradarskom i ratarskom proizvodnjom podrazumijeva se proizvodnja koju obavlja:

- a) fizička osoba kojoj je to jedini izvor prihoda,
- b) pravna osoba kojoj je to pretežita djelatnost u odnosu na strukturu ukupnog prihoda.

Građevine iz stavka 2. alineja a2) ovoga članka, poljodjelske kućice i spremišta za alat, ne mogu se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struju, vodu, plin).

Građevine koje se moraju ili mogu graditi izvan zacrtanih građevnih područja moraju se smjestiti, projektirati, izvoditi i koristiti na način

- a) da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, te korištenje drugih građevina izvan građevnog područja kao i
- b) da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekove okoline, **osobito krajobraza** što poglavito vrijedi za: staklenike, plastenike, tovilista i farme, koji se ne smiju graditi u zaštićenim predjelima krajobraza određenim ovim Planom.

Kad na određenom poljodjelskom zemljištu postoje uvjeti za gradnju pojedinačne gospodarske građevine, lokacijska dozvola se ne može utvrditi, ako je to zemljište nepodesno za gradnju u smislu čimbenika ograničenja i zaštite sukladno članku 4. stavku 8.

Osnovna, poljodjelska namjena, temeljem koje su podignute gospodarske građevine u smislu članka 66. stavak 2., alineja a1) i a2), točke 1., 2. i 3. **ne može se niti dijelom promijeniti u stambenu namjenu.**

Površine za kamp kao rekreacijski sadržaj iz članka 66., stavak 2., alineja b, točka b2), koji se može urediti izvan građevnog područja, ne može promijeniti namjenu i postati građevno područje.

Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:

- a) očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
- b) očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju,
- c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
- d) osigura što veća površina građevne čestice, a što manja površina građevnih cjelina,
- e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način.

Članak 67.

FARME I TOVILIŠTA

U dijelu sklopa koji služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji iz članka 66., stavak 2., alineja a1/ mogu se graditi samo gospodarske građevine u svrhu poljodjelske i stočarske proizvodnje.

Gospodarske zgrade izvan građevnog područja naselja, treba graditi na tragu lokalne tradicije izdvojenih ratarskih i stočarskih gospodarstava (stancija, dvorova, stanova i sl.). U prostornoj zamisli rješenja ustrojstva gospodarstva i oblikovanja zgrada te upotrijebljenih materijala, treba slijediti načela uklopivosti u sredinu ruralnog krajobraza. Farme i tovilista moguće je graditi na mjestima koja nisu izložena pogledu s glavnih cesta i vidikovaca. Ne smiju se graditi u predjelima zaštite (osobito ne u zaštićenim dolinama), na mjestima gdje bi mogle narušiti sliku krajobraza i tamo gdje bi mogle dovesti do onečišćenja vodotoka.

Udaljenosti gospodarskih zgrada iz stavka 1. ovoga članka za intenzivnu stočarsku proizvodnju od granice građevnog područja naselja iznosi najmanje 500 metara zračne linije. Moguće su i manje udaljenosti, ali ne manje od 200 m uz odobrenje Općinskog vijeća.

Za građevine koje služe za tovilista stoke i peradi u uvjetima uređenja prostora utvrđuju se i mjere zaštite okoliša.

U lokacijskoj dozvoli za gradnju farme ili tovilišta odredit će se uvjeti:

- a) za opskrbu vodom,
- b) za djelotvorno sabiranje, odvodnju i prečišćavanje otpadnih voda i mjere zaštite okoliša,
- c) za odlaganje i otpremanje otpada,
- d) za sadnju zaštitnog drveća.

Tovilišta se smiju graditi kao prizemnice s krovštem bez nadozida izvedene tako da se usklade s lokalnom tradicijskom izgradnjom i sa slikom krajolika. Za pokrov se zabranjuje upotreba lima i salonita sa azbestom.

Osnovna namjena, na temelju koje je podignuta postojeća zakonito sagrađena građevina iz ovoga članka, a koja ne zadovoljava uvjete iz stavka 3. ovoga članka, može promijeniti svoju osnovnu namjenu u skladu s ovim odredbama, a građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima, ali niti dijelom ne može dobiti stambenu namjenu.

Članak 68.

POLJODJELSKA KUĆICE

Na poljodjelskim površinama većim od 10000 m² (jedan hektar) može se izgraditi poljodjelska kućica do 12 m².

Poljodjelska kućica može se graditi samo kao prizemnica.

Na poljodjelskim površinama manjim od površine određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:

- a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
- b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
- c) krov mora biti dvostrešan, između 18° i 24° stupnja nagiba,
- d) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida.

Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine, obvezno usporedno sa slojnicama terena.

Poljodjelska se kućica ne može priključiti na komunalnu infrastrukturu (struja, voda i sl.)

Članak 69.

SPREMIŠTA ALATA

Na poljodjelskim površinama većim od 5000 m² (livadama, oranicama i sl.) moguće je graditi prizemna spremišta alata čija površina ne može biti veća od 12 m². Spremište mora biti pokriveno kosim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskoga oblikovanja. Nije dopuštena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevnih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što neupadljivijem mjestu. Preporučuje se da bude uz rub šume, uz skupinu drveća, zaklonjeno od pogleda s ceste, ali ne uz potok ili bujicu.

Spremište za alat ne može se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struja, voda i sl.).

Članak 70.

OSTALE POLJODJELSKE GRAĐEVINE

Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, mogu se graditi samo ako nisu vidljivi s državnih i županijskih cesta i ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi, uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja. Mogu se graditi samo ako nisu na vizualno istaknutim pozicijama vidljivim s državnih i županijskih cesta, ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

Za građevine iz stavka 1 i stavka 2 ovog članka potrebna je suglasnost Vijeća Općine.

Članak 71.

LOVAČKI DOMOVI

Lovački domovi mogu se graditi, ili obnavljati postojeći.

Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga Plana sukladno odredbama koje određuju dimenzije (gabarite) obiteljskih kuća, te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade. Mogu ih isključivo podizati šumarije, planinarska i lovačka društva.

Mogu ih isključivo podizati lovačka društva na vlastitim parcelama u okviru lovnih područja.

Članak 72.

KAMPOVI KAO REKREACIJSKI SADRŽAJI IZVAN GRAĐEVNOG PODRUČJA

Kampovi kao rekreacijski sadržaji koji se mogu graditi izvan građevnog područja smiju imati samo prijemnu kancelariju (portu) do 6.0 m² ukupne površine i 2,6 metra visine i to kao montažnu građevinu (kiosk) te sanitarnu grupu. Može se riješiti i nadstrešnica za spremanje obroka. Nije dozvoljena nikakva druga izgradnja. Ova kategorija kampa koja se može organizirati izvan građevnog područja ne može se prenamijeniti u građevno područje.

Kampovi kao rekreacijski sadržaji iz stavka 1. ovoga članka ne moraju nužno biti u okviru građevnog područja za turističku izgradnju, ali moraju biti u okviru planirane *turističke zone* u okviru koje je planirano i građevno područje za turističku izgradnju.

Članak 73.

STRELJANA NA GLINENE GOLUBOVE

U Općini Višnjan postoji streljana na glinene golubove. Ona se može rekonstruirati ili proširiti da bi zadovoljila standarde.

Članak 74.

ZGRADE ZA KONJIČKI SPORT

Zgrade za konjički sport mogu izgrađivati isključivo konjička društva u okviru turističke zone i SRC-a..

Prostorije društva i štala za konje trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dozvoljena je izgradnja samo razizemlja s visinom vijenca do 4,0 metra i nagibom krovišta do 20⁰. Pokrov treba biti crijep.

Građevnu dozvolu za izgradnju može dobiti samo prethodno već registrirano konjičko društvo.

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

Članak 75.

JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

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

Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili poduže parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

Da bi se uži središnji predio (središnja zona naselja) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezatno je:

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

Članak 76.

INFRASTRUKTURNI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.

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

Za građevine i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i turističku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.

Štiti se koridor trase «*Parencane*» u skladu s PP Istarske županije.

Članak 77.

CESTOVNI PROMET

Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjerna površina" i na grafičkom listu br. 2a: "Promet" u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje, izgradnje u okviru njih i uređenja propisan je Zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima.

Članak 78.

CESTOVNI POJASEVI

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

U pojasu javnih cesta u građevnom pojasu naselja, mogu se graditi uslužne građevine u prometu:

- a) benzinske postaje,
- b) praonice vozila i servisi vozila,
- c) ugostiteljski sadržaji, u svrhovitoj vezi s prethodne dvije točke ovoga stavka.

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

- 5 m za stambenu zgradu;
- 9 m za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti;
- 9 m za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;
- 15 m za pčelinjak;
- 20 m za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja;

Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar.

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

Zaštitni pojas zemljišnog pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka izgradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa ceste u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:

- a) za državnu cestu 10 metara,
- b) za županijske 9 metara,
- c) kod lokalne 5 metara.

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

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 3,5 metra, a u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m. Na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup manje od 3,0 m.

U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima.

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

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

Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:

- a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150 m ugradi ugibalište,
- b) slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100 metara na preglednom, odnosno 50 metara na nepreglednom dijelu,
- c) u jednosmjernim ulicama,
- d) u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.

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

Najmanja širina kolnika u građevnim područjima Općine je:

- a) za jednosmjerni automobilski promet iznosi 4 m,
- b) širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi 6,0 m,
- c) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 3,5 m.

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

Članak 79.

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

Članak 80.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: "Pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000.

Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure istarskog krajobraza. O tome svoj sud daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli i sl.)

Za isti ili slično *pokriven* prostor smije biti postavljen samo jedan antenski stup GSM mreže. Jedan antenski stup GSM mreže koji *pokriva* određeni prostor treba koristiti više korisnika.

Članak 81.

ELEKTROOPSKRBA

Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2c: "Elektroopskrba" u mjerilu 1:25.000.

Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih pojaseva moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.

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

Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:

- | | | |
|----|----------------------|-------|
| a) | 110 kV ZDV (43+43 m) | 86 m, |
| b) | 35 kV ZDV (30+30 m) | 60 m, |
| c) | 10 kV ZDV (16+16 m) | 32 m. |

Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

Članak 82.

VODOOPSKRBA

Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2d: "*Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda*" mjerilu 1:25.000.

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

Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za izgradnju građevina stanovanja, kada se iste grade u područjima gdje nema pitke vode određuje se obvezna izgradnja cisterni. 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 locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

Članak 83.

ODVODNJA

U Općini samo naselje Višnjan ima dijelom kanalizacioni sustav.

Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno sa možebitnim pročištačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju. Ukoliko se treba izgraditi pročištač unutar građevnog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš

Položaj trasa kanalizacionih vodova određen je na grafičkom listu br. 2d: "*Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda*" mjerilu 1:25.000.

Članak 84.

BUJICE I LOKVE

Položaj lokava, koje se zaštićuju, određen je na grafičkom listu br. 2e. "*Vodnogospodarski sustav*" mjerilu 1:25.000.

Članak 85.

GROBLJA

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

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

Članak 86.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,

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

Povijesne naseobinske, graditeljske i vrtno-perivojne cjeline, prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim česticama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti **podrazumijeva ponajprije sljedeće:**

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
- c) Zadržavanje povijesnih trasa putova;
- d) Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 87.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Ovim Planom utvrđuje se, na temelju *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/94 i 72/94), **pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu:**

- a) U kategoriji *Zaštićeni krajolik* zaštićuju se:
 - 1/ cijela Općina ;
 - 2/ kao "*osobito vrijedan predio*" štite se kultivirane poljodjelske površine sjeverno od naselja Višnjana u okviru vizurnog polja što ga određuju obodne šume u pogledu sa županijske ceste Ž-5040 u dolasku iz pravca Labinaca.
- b) U kategoriji *Spomenik prirode* zaštićuje se:
 - 1/ kraške jame Golubinke, Jamine, Pavlovica i Strašnica i njihov neposredan okoliš;

2/ jedan primjerak hrasta medunca smješten uz županijsku cestu Ž-5042 pored odvojka za

lokalitet Tićan.

3/ kraške lokve: Bačva (Bačvanka), Deklevi, Markovac (lokva Rupa), Rapavel (lokva Korneda), Sinožići (lokva Paškvanka), Smolići, Višnjani (dvije lokve);

4/ izvor "Badavca" i izvor Fabci i njihov neposredan okoliš;

5/ kraški dolci: Funtanela, Ščikovac, Palovac i Jezero;

Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanom dijelu Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3a: "Uvjeti korištenja i zaštitu prostora" u mjerilu 1:25000, grafičkom listu br.3b: "Prirodno nasljeđe" u mjerilu 1:25000 i grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mjerilu 1:5000.

Članak 88.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Izvan planiranih građevnih područja za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski sagrađenih građevina iz članka 66. stavak 2. alineja a/ i b/ u predjelima zaštićenog krajobraza, a to je cijela Općina, potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnost mjerodavnih: Uprave za zaštitu prirode i okoliša te Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel. Gradnju je potrebno temeljiti na zakonima, uredbama, pravilnicima i standardima u dijelovima koji su mjerodavni za izgradnju u područjima *zaštićenog krajobraza*. Projekti moraju imati obrađen segment utjecaja na okoliš osobito u krajobraznom smislu. Na melioriranim i reguliranim površinama rijeke Mirne nije dozvoljena nikakva izgradnja (osim zadržavanja postojećih zakonito izgrađenih građevina i njihove rekonstrukcije u okviru postojećih gabarita).

Iz odredbe stavka 1. ovoga članka izuzimaju se poljodjelske kućice i spremišta za alat za koje nije potrebno u elaboratu imati segment utjecaja na okoliš.

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

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

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

Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *«osobito vrijednog predjela»* kultiviranog krajolika navedenog u članku 87. stavak 1., alineja a) točka 2/ mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja. Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

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

Članak 89.

ČUVANJE SLIKE NASELJA

Mjere za očuvanje **slike naselja**, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim obuhvaća i:

- a) čuvanje prepoznatljive i svojstvene siluete istarskih gradića na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika koja ne smije biti poremećena nikakvim drugim visokim gradnjama (kao što je to slučaj sa silosom u Višnjaju. **Niti u kojem slučaju nije moguće da ove vizure pokvare bilo kakve građevine (antenski stupovi GSM mreže, visoke građevine, silosi i sl.)**
- b) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama,
- c) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,
- d) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno),
- e) krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 18° i 24° ,
- f) krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama,
- g) ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde,
- h) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje cvijeća i grmlja, primjerene kraju,
- i) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja,
- j) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.,
- k) treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

Članak 90.

MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA

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

Ovim Planom je određena obveza odgovarajuće državne službe:

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

Članak 91.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

Planom su utvrđene šumske predjeli. Prema namjeni i značaju dijele se na:

- a) gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
- b) ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.

Članak 92.

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

Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:

- a) pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unapređenja ambijenta;
- b) izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- c) pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
- d) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 93

OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa, pravilnika i norma.

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

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

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

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

- a) *posebne uvjete* (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
- b) *prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevinske dozvole)
- c) *nadzor* u svim fazama radova (na koje se odnose *posebni uvjeti* i *prethodna odobrenja*) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

Građevine kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se one koje su u ovom Planu popisane kao:

- (a) *registrirane (R) i*
- (b) *predložene za registraciju (PR)*
- (c) *evidentirane kao potencijalna arheološka nalazišta (Ev)*

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

Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovog Plana, uz ranije registrirane (R) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenja Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su na kartama i tablicama označeni za zaštitu (PR, Ev), a sukladno njihovoj predloženoj razini zaštite. Do donošenja odgovarajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

Članak 94

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

Sastavni dio odredbi za provođenje je popis spomenika i drugih vrednijih kulturno-povijesnih elemenata, u kojemu je utvrđen odgovarajući spomenički status (R, PR i Ev), kao i razina zaštite.

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

TABLICA 30

PREGLED REGISTRIRANIH KULTURNIH DOBARA S OVIM PLANOM POPISANIM I VALORIZIRANIM NOVIM KULTURNIM DOBRIMA PREDLOŽENIM ZA REGISTRACIJU

R-	Kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara Kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara
PR	Predlaže se <i>ovim planom</i> registracija kulturnog dobra
+++	Predlaže se zaštita na državnoj razini (01)
++	Predlaže se zaštita na županijskoj razini (02)
+	Zaštita na općinskoj razini (03-04), zaštita PPUO
<u>Ev</u>	Evidentirano arheološko kulturno dobro koje je potrebno istražiti Evidentirano arheološko kulturno dobro koje je potrebno istražiti
1.0. Povijesna naselja i dijelovi naselja	
1.1.	Gradsko seoskih obilježja dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i

1	Povijesna jezgra Višnjana	R 325
1.2.	Seoskih obilježja	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1.	<i>Dio povijesnog naselja Anžići (33-01)</i>	PR ++
2	<i>Dio povijesnog naselja Bačva (33-02)</i>	PR ++
3	<i>Dio povijesnog naselja Barat (33-03)</i>	PR ++
4	<i>Dio povijesnog naselaj Barići (33-04)</i>	PR ++
5	<i>Dio povijesnog naselja Bucalovići (33-05)</i>	PR ++
6	<i>Dio povijesnog naselja Diklići (33-06)</i>	PR ++
7	<i>Dio povijesnog naselja Fabci (33-07)</i>	PR ++
8	<i>Dio povijesnog naselja Kolumbera (33-08)</i>	PR ++
9	<i>Dio povijesnog naselja Košutići(33-09)</i>	PR ++
10	<i>Dio povijesnog naselja Kurjavići (33-10)</i>	PR ++
11	<i>Dio povijesnog naselja Legovići (33-11)</i>	PR ++
12	<i>Dio povijesnog naselja Markovac (33-12)</i>	PR ++
13	<i>Dio povijesnog naselja Prhati (33-13)</i>	PR ++
14	<i>Dio povijesnog naselja Pršurići (33-14)</i>	PR ++
15	<i>Dio povijesnog naselja Radovani (33-15)</i>	PR ++
16	<i>Dio povijesnog naselja Radoši (33-16)</i>	PR ++
17	<i>Dio povijesnog naselja Rapavel (33-17)</i>	PR ++
18	<i>Dio povijesnog naselja Sinožići (33-18)</i>	PR ++
19	<i>Dio povijesnog naselja Srebrnići (33-19)</i>	PR ++
20	<i>Dio povijesnog naselja Štuti (33-20)</i>	PR ++
21	<i>Dio povijesnog naselja Zoričići (33-21)</i>	PR ++
22	<i>Dio povijesnog naselja Žužići (33-22)</i>	PR ++
2.0.	Povijesne građevine i sklopovi	
2.1.	Sakralne građevine – crkve i kapele	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Crkva sv. Jakova, Bačva (41-01)	R 82
2	Župna crkva Karmelske Gospe, Bačva (41-02)	PR ++
3	Crkva sv.Blaža, Barat (41-03)	PR ++
4	Crkva sv.Matije, Cerion, groblje (41-04)	PR ++
5	Crkva sv.Jelene, Markovac (41-05)	PR ++
6	Crkva sv.Jurja ,Radovani (41-06)	PR ++
7	Crkva sv.Ivana, Sv.Ivan (41-07)	PR ++
8	Župna crkva sv.Kvirika i Julite, Višnjana (41-08)	PR ++
9	Crkva sv.Antuna, Višnjana (41-09)	R103
10	Crkva sv.Marije Magdalene, groblje Višnjana (41-10)	PR ++
11	Crkva sv.Roka, Višnjana (41-11)	PR ++
12	Crkva sv.Duha, Vrhjani (41-12)	PR ++
13	Crkva sv.Marka i Panteleona, Tićan (41-13)	PR ++
	Sakralne građevine - kapelice - poklonci	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Kapelica poklonac, Markovac (42-01)	PR +

2	Kapelica poklonac, Stancion (42-02)	PR	+
3	Kapelica poklonac, Rapavel (42-03)	PR	+
4	Kapelica poklonac, Sinožići (42-04)	PR	+

2.2.	Stambene građevine	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
1	Stancija Tičan (45-01)	PR	++
2	Kaštel-dvorac Sveti Ivan od Šterne (45-02)	PR	++

2.3.	Građevine javne namjene	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
1	Zgrada željezničke stanice <i>Parenzane</i> , Farini (44-01)	PR	++
2	Zgrada željezničke stanice <i>Parenzane</i> , Stancion (44-02)	PR	++
3	Sinčićeva palača, Višnjan (44-03)	PR	++
4	Nekadašnja škola, Vranići (44-04)	PR	++

3.0. Elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima

3.1.	Tehničke i građevine niskogradnje s uređajima	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
1	Trasa željezničke pruge Parenzane	PR	++

4.0. Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe

4.1.	Groblja i grobne građevine	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
1	Groblje Bačva (51-01)	PR	++
2	Groblje Cerion (51-02)	PR	++
3	Groblje Sveti Ivan od Šterne (51-03)	PR	++
4	Groblje Višnjan (51-04)	PR	++

4.2.	Mjesto i obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
1	Spomenik NOB-a, Anžići (53-01)	PR	+
2	Spomenik NOB-a, Tičan (53-02)	PR	+

5.0. Arheološki lokaliteti i zone

5.1.	Arheološki lokaliteti	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
-------------	------------------------------	--------------------------------------------------	--

1	Crkva sv.Agneze, Anžići - Muntejana (21-01) (Urediti kao arheološki park)	PR	++
2	Vila Rustika, Fabci (21-02)	PR	++
3	Figere, uz trasu Parenzane (21-03)	PR	++
4	Korlevići (21-04)	PR	++
5	Kaštel Sveti Ivan od Šterne (21-05)	PR	++
6	Gradina Montemez (21-06)	PR	++
7	Petrovac (21-07)	PR	++

6.0. Područja kultiviranog krajobraza i prostornih sklopova

6.1.	Područja kultiviranog krajobraza	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
1	Cijela Općina temeljem PP Istarske Županije	PR	++
6.2.	Područja kultiviranog krajobraza	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i	
	<i>Potezi vrijedni za panoramske vrijednosti krajobraza</i>		
1	Padine koje uokviruju Višnjan sa zapada, juga i istoka	PR	+
2	Padine s južne strane Markovca	PR	+
3	Padine oko Svetog Ivana od Šterne	PR	+
4	Područje oko stаницe Tičan	PR	+
5	Padine s jugozapadne strane Barata	PR	+
6	Područje oko crkve sv.Duha, Vrhjani	PR	+

Članak 95.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

Određene su zone zaštite:

A/ Zona stroge zaštite:

- pojedinačna kulturna dobra visoke vrijednosti kod kojih je postupak zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog neposrednog okoliša. Intervencije su moguće isključivo u obliku rekonstrukcije temeljem istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.
- isti postupak primjenjuje se i na zaštićene cjeline.

B/ Zona umjerene zaštite

- pojedinačna kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti u režimu zaštite koja uvjetuje očuvanje izvornih svojstvenosti pojedinih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenom mogućnošću građevnih intervencija.
- isti se kriteriji režima umjerene zaštite odnose i na zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara, odnosno kulturnih dobara uz poštivanje postojećih ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti prostora.

C/ Zona zaštite sklopa - kao složenog oblika zaštite u sebi sadržava:

- zonu stroge zaštite koja obuhvaća kulturno dobro i njegovu neposrednu okolinu (u načelu njegovu građevnu česticu /e/) i
- zonu kontaktnog prostora na koju se **proširuje režim stroge zaštite.**

Sklop predstavlja jedinstvenu oblikovnu cjelinu građevine ili građevina naselja i izvornog, ili modificiranog neposrednog okolnog prirodnog prostora (kontaktnog prostora) u kojemu je dotična građevina, ili su građevine naselja tijekom vremena nastale. Smatra se vrlo važnim zaštititi i građevinu (građevine) i prostor u kojemu je ona nastala, ili su one nastale, kao jednu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu, odnosno sklop, u izvornom smislu.

Mjere zaštite kulturno povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema zonama zaštite i klasifikaciji povijesnih građevina - kulturnih dobara, koje se zaštićuju na temelju *Zakona*. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim zonama ili za pojedine građevine.

Zone zaštite, odnosno, prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite, prostorno su određene na grafičkom listu br. 3a: "*Uvjeti za korištenje i zaštitu prostora*" u mjerilu 1:25000 te na grafičkom listu br. 4: "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*", prikazu na katastarskim podlogama i u mjerilu 1:5000.

Za *arheološke lokalitete* koji su evidentirani (Ev) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, a za sada ne postoje utvrđene granice zaštite ne propisuju se direktivne mjere zaštite. Prilikom izvođenja građevnih radova u blizini nalazišta, lokalna tijela uprave zadužena za poslove graditeljstva dužne su upozoriti izvoditelje radova na mogućnost nalaza i pojačani oprez. U slučaju da se kod izvođenja građevnih radova na bilo kojem lokalitetu (i na onima koji nisu poznati ni evidentirani kao arheološka zona) pojave nalazi, izvoditelj je dužan odmah privremeno obustaviti radove i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Poreču zbog nadzora i utvrđivanja uvjeta za daljnju gradnju.

Lokalitet crkve Sv. Agneze (6. st.) potrebno je urediti i prezentirati kao arheološki park zbog izuzetne vrijednosti spomenika.

Na uzvisinama unutar cijelog područja obuhvata Plana u pravilu treba očekivati arheološke nalaze prapovijesnih gradina. Prilikom planiranja infrastrukture ili izgradnje na takvim mjestima potrebno je izvršiti stručnu arheološku reambulaciju područja u suradnji s Konzervatorskim odjelom u Puli ili Zavičajnim muzejom Poreča.

Za svaku *pojedinačnu povijesnu građevinu* kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisnoj listi) kao najmanje granica zaštite utvrđuje se pripadna građevna čestica ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na zaštićene prostore, prostorne sklopove i građevine (građevne čestice) koji su: *zaštićene* (R) ili su ovim Planom *predviđene za zaštitu* (PR).

Za sve ostale građevine zaštićene na lokalnoj razini (na razini Općine) mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave na temelju općih preporuka i odredbi ovoga Plana, a osobito se primjenjuju slijedeće planske mjere:

- a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
- b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice (fiskalne povoljnosti, oslobođenje od komunalnih doprinosa i sl.) nužno je poticati obnovu i održavanje vrijednih starih, umjesto izgradnje novih kuća;
- c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (R, PR) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču iz državnog proračuna

zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

Na jednoj građevnoj čestici mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju kada se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na građevnoj čestici u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, pomoćni ili poslovni prostor u turističke svrhe (seoski turizam, tradicijsko zanatstvo).

Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, s tim da se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva.

Poljske poljodjelske kućice treba ponajprije raditi od kamena (tradicijska *kažuna*), u krajnjem slučaju kao zidane zgrade.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 96.

Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije. Do tada je prihvaćeno postojeće privremeno odlagalište otpada.

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

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

Članak 97.

OTPADNE VODE

Planiraju sustavi odvodnje otpadnih voda s BIO pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u podzemlje ili čak njihovo korištenje u poljodjelstvu za sva naselja. Treći stupanj pročišćavanja bit će potrebno uspostaviti ako se pokvari kakvoća vode na izvoristima. Planirano rješenje ovim Planom shematskog je karaktera. U svom kvantitativnom izrazu izgradnja kapaciteta odredit će se kad se budu odredili i stvarni kapaciteti sukladno planovima investitora.

Obavezno je da turističke zone i gospodarske zone imaju svoje sustave otpadnih voda s BIO pročišćavanjem. Za turističko-znanstvenu zonu Tićan ekonomska studija će obzirom na njeni veličinu odrediti sustav odvodnje (BIO ili septičku jamu).

Nadalje, vrijede obaveze:

- a) Kad se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizaciona mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju.
- b) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji javna kanalizaciona mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
- c) Tamo gdje se neće biti moguće priključiti na kanalizacioni sustav ili do njegove izgradnje:
 - na dijelu općine koji je unutar zona sanitarne zaštite izvorišta Gradole zabranjeno je upuštanje otpadnih voda u tlo, te se preporuča da se otpadne vode iz domaćinstva prikupljaju u vodonepropusne septičke trokomorne jame ili jednokomorne sabirne jame bez ispuštanja izlaznog efluenta u tlo, odnosno sa pražnjenjem istih pomoću autocisterni i odvozom na odgovarajući uređaj za biološku obradu
 - na dijelu Općine koji je izvan zona sanitarne zaštite izvorišta Gradole.otpadne vode moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati metodom autopurifikacije u septičkim jamama.
- d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacionih sustava s BIO pročišćavanjem) prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem se nalazi recipijent odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Općinskog vijeća.
- e) Režimi ponašanja u zonama sanitarne zaštite izvorišta Gradole, propisani su nadalje relevantnim Zakonima, propisima i standardima.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 98.

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

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

Članak 99.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
- b) Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
- c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.), posebno na području Općine u zoni sanitarne zaštite izvorišta, gdje je način upotrebe pesticida propisana relevantnim Zakonima, propisima i standardima.

Članak 100.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- a) Potrebno je osigurati trasu istarskog "Y"-a nepropusnim slojem (folijom) kako bi se u slučaju havarija mogao prikupiti prolivena materija i kako bi se zaštitile podzemne vode.
- b) Na djelotvorni način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- c) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.).
- d) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
- e) Planirati rasvjetu prostora oko lokacije turističko-znanstvene zone "Tićan" kako bi se spriječio utjecaj odsjaja na istraživanje neba teleskopom.

Članak 101.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

U cilju unapređenja okoliša potrebno je:

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

Članak 102.

MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati sljedeće:

- a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se vrši.
- b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
 - ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara,
 - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksplozive planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
- d) Prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu.
- e) 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,
- f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
- g) Predvidjeti lokacije za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.

Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Sa

stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.

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

- a) Na 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 specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
- b) Na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

Članak 103.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

9.2.

Članak 104.

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

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

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

- a) Urbanističkog plana uređenja (UPU) za naselje Višnjan, koji će odrediti eventualno prostore za izradu detaljnih planova uređenja (DPU);
- b) Detaljnog plana uređenja (DPU) turističke zone "Tićan";

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

Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavka 2. ovog članka, urisane su na grafičkom listu br. 3a: "*Uvjeti korištenja i zaštitu prostora*" u mjerilu 1:25000, na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*" u mjerilu 1:5000.

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

Uvjeti gradnje **u građevnom području** naselja za građevine namijenjene za stanovanje (višestambene zgrade), javnu namjenu (školstvo, zdravstvo, uprava itd.), mogu se odrediti samo na temelju detaljnog plana uređenja (DPU). Ako takav plan nije donesen treba ga donijeti za građevnu česticu određene građevine i neposredne okolne građevne čestice, odnosno čestice koje s njom tvore cjelovit smislen sklop. Prostor u okviru kojega se to može raditi određen je obuhvatom planiranih planova u stavku (2), alineja a) i b) ovoga članka.

Granice predjela za koje je predviđena izrada prostornih planova niže razine (urbanistički plan uređenja - UPU i detaljni plan uređenja - DPU) prikazane su na grafičkom listu br. 3a: "Uvjeti korištenja i zaštita prostora" u mjerilu 1:25000 i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mjerilu 1:5000.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 105.

Način izgradnje u predjelima za koje se ne predviđaju planovi niže razine utvrđuje se ovim provedbenim odredbama osim ako nije određeno drugačije.

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

Članak 106.

Moguća rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) **postojećih** zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada odnosi se na zakonski izgrađene građevine, a čija je namjena protivna ovom Planu.

Moguća rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) **postojećih** zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada određena je člancima 51 i 52 ovih provedbenih odredaba.

Članak 107.

Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započela u vrijeme izrade ovoga Plana, a bez uredno pribavljene lokacijske i/ili građevne dozvole smatraju se nedozvoljenom izgradnjom i moraju se odmah ukloniti o trošku vlasnika ako je njihova namjena u suprotnosti s ovim Planom. Ako su te zgrade (građevine) izgrađene u predjelima gdje je ovim Planom predviđena takva namjena, tada izdavanje lokacijske i građevne dozvole treba uvjetovati preinakama kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga Plana.

10 ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 108.

Ova odluka stupa na snagu s danom objave u "Službenom glasniku Grada Poreča".

Klasa:023-05/02-01/3
Ur.broj:2167/03-01/02-20
Višnjan, 25.03.2002.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠNJAN

**PREDSJEDNICA VIJEĆA
Nevija Poropat, v.r.**