



SLUŽBENI GLASNIK GRADA POREČA

Poreč, 07.07.2004.	Broj: 7/04	GODINA: XXIX	PRETPLATNIČKA CIJENA 150,00 KUNA CIJENA PO KOMADU 30,00 KUNA
IZDAVAČ: Ured Gradonačelnika Grada Poreča UREDNIŠTVO: OBALA MARŠALA TITA 5/I POREČ ODGOVORNI UREDNIK: Danilo Sredanović IZLAZI PO POTREBI ŠTAMPA: Upravni odjel za društvene djelatnosti, upravne, opće, pravne i imovinske poslove			

S A D R Ź A J

OPĆINA SV. LOVREČ I. Općinsko vijeće

5. Odluku o donošenju urbanističkog plana uređenja naselja Sv. Lovreč..... 386

OPĆINA SV. LOVREČ**I. Općinsko vijeće****5.**

Na temelju odredbe članka 24. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine RH" br. 30/94; 68/98; 35/99; 61/100 i 32/02), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Sv. Lovreč ("Službeni glasnik Grada Poreča" br. 8/98) i članka 21. Statuta Općine Sv. Lovreč ("Službeni glasnik Grada Poreča" br. 8/01) Općinsko vijeće Općine Sv. Lovreč na sjednici održanoj 05.07.2004. godine donosi

**ODLUKU
DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
NASELJA SV. LOVREČ**

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Sv. Lovreč (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) kojeg je izradio "PLANIS" d.o.o. iz Poreča (br. elaborata: 09/99).

Članak 2.

Urbanistički plan uređenja naselja Sv. Lovreč (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) definira prostor i određuje organizaciju, korištenje, namjenu, oblikovanje područja i zemljišta, obnovu i sanaciju prostora stare jezgre, mjere unapređenja i zaštite okoliša, valorizaciju i zaštitu graditeljskog nasljeđa i prirodnih vrijednosti na području naselja Sv. Lovreč.

Urbanističkim planom utvrđuju se temelji razvitka u prostoru, ciljevi prostornog uređenja, namjena prostora, smjernice, mjere i uvjeti korištenja, zaštite i uređivanja prostora.

Članak 3.

Granica obuhvata Urbanističkog plana definirana je Prostornim planom uređenja Općine Sveti Lovreč te obuhvaća područje površine 61,25 ha.

Granica obuhvata iz stavka 1. ovog članka prikazana je na grafičkim prikazima u mjerilu 1:5000 koji su navedeni u članku 4. – GRAFIČKI DIO.

Članak 4.

Urbanistički plan iz članka 1. nalazi se u elaboratu Urbanistički plan uređenja naselja Sveti Lovreč koji se sastoji od:

A) *TEKSTUALNI DIO*

0 Općenito

0.1. Rješenje o osnivanju trgovačkog društva

- 0.2. Izvod iz Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Sv. Lovreč (Sl. glasnik Grada Poreča broj: 8/98)
- 0.3. Zaključak o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Sv. Lovreč

I Obrazloženje

1. Polazišta

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru općine
- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene kulturno povijesne cjeline ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske

podatke te prostorne pokazatelje

2. Ciljevi prostornog uređenja

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
- 2.1.1. Demografski razvoj
- 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
- 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
- 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja
- 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. Plan prostornog uređenja

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površine
- 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
- 3.6.2. Mjere zaštite vrijednosti i posebnosti kulturno-povijesne cjeline
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne,

- telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Prometnice
 - 5.1.2. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje pošte i telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
 7. Mjere zaštite kulturno povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 8. Postupanje s otpadom
 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
 11. Prijelazne i završne odredbe

III Posebni uvjeti građenja

1. Hrvatska uprava za ceste – Zagreb
Ispostava Rijeka – Cestovni uvjeti građenja
2. Županijska uprava za ceste Istarske županije - Posebni uvjeti građenja
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko istarskih slivova – Vodnogospodarsko mišljenje
4. Hrvatska elektroprivreda pogon Poreč – Posebni uvjeti građenja
5. MUP; PU Istarska; Odjel zaštite od požara i civilne zaštite
6. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ured u Poreču

B) GRAFIČKI DIO – Kartografski prikazi

list br. 0 Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč
1: 5000

list br. 1 Korištenje i namjena površina
1: 5000

list br. 2 Prometna i komunalna infrastrukturna mreža 1: 5000
1 – Cestovni promet
2 – Pošta i telekomunikacija
3 – Elektroenergetika

list br. 2a Prometna i komunalna infrastrukturna mreža 1: 5000
4 – Vodoopskrba
5 – Odvodnja otpadnih voda

list br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
1: 5000

Kartografski prikazi i tekst Odredbi za provođenje temeljni su dokumenti za primjenu Urbanističkog plana.

II Odredbe za provođenje

Članak 5.

U smislu ovog Urbanističkog plana uređenja naselja Sv. Lovreč, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju preuzeti su iz Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč i imaju slijedeće značenje:

1. **općina Sv. Lovreč** – označava teritorijalno-upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave.
2. **Naselje** – struktura naselja gradskog karaktera, sela ili drugog oblika stanovanja i pratećih funkcija u planiranom ili zatečenom (izgrađenom) opsegu.
3. **Granica građevinskog područja naselja** – definira površinu građevinskog područja naselja.
4. **Građevinsko područje naselja** – su izgrađene površine i površine na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja, a unutar njega smještaju se osim stanovanja i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, ugostiteljsko-turistička, gospodarska namjena (zanatska, poslovna, proizvodna, površine infrastrukturnih sustava, groblja itd.), turistička namjena, sportsko-rekreacijska namjena, vjerske građevine, zdravstvene građevine i javne zelene površine.
5. **Izgrađeni dio naselja** – podrazumijeva se izgrađeni i djelomično izgrađeni dio prostora (postojeće naselje) za koji postoje osnovni infrastrukturni uvjeti priključenja građevina (mogućnost priključka na prometnu, vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu).
6. **Površine izvan naselja za izdvojene namjene** – izdvojene namjene su specifične funkcije koje svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja odudaraju od naselja. U površinama za izdvojene namjene ne može se planirati novo stanovanje. Grupe izdvojenih namjena su: gospodarska - poslovna namjena (K), sportsko-rekreacijska namjena (R) i groblja (G).
7. **Građevina osnovne namjene** – građevina na građevnoj čestici iste namjene koja je i predviđena ovim Prostornim planom.
8. **Građevine stambene namjene** utvrđene ovim Prostornim planom dijele se na obiteljsku kuću, stambene građevine i višestambene građevine.
 - **Obiteljska kuća** – (definirana Zakonom o gradnji) kuća isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj parceli s najviše 2 stana i najviše dvije nadzemne etaže (P+1) s mogućnošću izgradnje podruma.
 - **Stambena građevina** – građevina sa 1 - 4 stambene odnosno funkcionalne jedinice, visine podrum i najviše dvije nadzemne etaže (P+1) na ravnom terenu, odnosno najviše tri nadzemne etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) na kosom terenu, s mogućnošću smještaja poslovnih sadržaja u prizemlju (tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 db noću i 55 danju), uz uvjet

da ukupna površina poslovnog prostora ne prelazi ukupnu površinu stambenog prostora.

– **Višestambena građevina** – građevina sa 5 - 6 stambene odnosno funkcionalne jedinice, visine podrum i najviše tri nadzemne etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje), s mogućnošću smještaja poslovnih sadržaja u prizemlju i na katu (tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 db noću i 55 danju), uz uvjet da je obavezna pretežito stambena namjena.

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

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

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

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

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

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

10. **Pomoćne građevine** su garaže, drvarnice, spremišta poljoprivrednih alata i strojeva i sl.

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

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

13. **Poljoprivredne gospodarske građevine** su:

- bez izvora zagađenja: sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl.
- s izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kunićnjaci i sl.

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

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

15. **Tavan** – prostor ispod krovne konstrukcije, krovšte se na krovnu konstrukciju postavlja izravno, bez nadozida.
16. **Potkrovlje** – prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad stropa posljednje etaže građevine. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm za prizemne objekte, odnosno 120 cm za višekratne (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22° , mjereno u visini nadozida i može se koristiti u stambene svrhe.
17. **Etaža** – etažom se smatraju:
- stambene ili poslovne prostorije svijetle visine prostorije minimalno 2,4 m,
 - prizemlje i bilo koji kat građevine ali ne i podrum,
 - potkrovlje.
18. **Gradivi dio čestice** – dio građevne čestice na kojem je dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina prema odredbama ovog Prostornog plana.
19. **Koeficijent izgrađenosti (K_{ig})** je odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih dijelova građevine na građevnu česticu. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase na terenu, nadstrešnice otvorene minimalno s tri strane i parkirališne površine.
20. **Koeficijent iskorištenosti (K_{is})** je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine svih etaža u građevinama i površine građevne čestice. Podrum i tavan ne uzimaju se u izračun bruto izgrađene površine građevine.
21. **Visina građevine (V)** u metrima je udaljenost mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida kod potkrovlja. Kota konačno zaravnatog terena smije odstupati najviše $\pm 0,50$ m od kote prirodnog terena.
22. **Regulacijska linija** – granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna cesta, trg i dr.) i građevne čestice osnovne namjene.
23. **Građevna linija** je vertikalna projekcija najistaknutijeg dijela pročelja prema čestici javne površine.
24. **Površina tlocrtne projekcije građevine** – površina dobivena vertikalnom projekcijom zatvorenih nadzemnih prostora građevine.
25. **Bruto razvijena površina** građevine je ukupna površina zatvorenih prostora svih etaža građevine.
26. **Lokalni uvjeti** – lokalnim uvjetima smatraju se:
- reljef, zelenilo;
 - posebno vrijedne građevine i područja prirodne i kulturne baštine;
 - karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta;
 - ambijentalne vrijednosti;
 - veličina i izgrađenost građevnih čestica;
 - način gradnje, te visina i površina izgrađenih građevina;
 - komunalna oprema;
 - opremljenost komunalnom infrastrukturom;
 - druge vrijednosti i posebnosti.

Članak 6.

Urbanistički plan uređenja naselja Sv. Lovreč u daljnjem tekstu Plan je dugoročni prostorno planski dokument koji u skladu s ciljevima i zadacima utvrđenim

važecim prostornim planom šireg područja utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, gospodarskih, kulturno-povijesnih, prirodnih i drugih područja, osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području naselja Sv. Lovreč.

Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora na području naselja Sv. Lovreč u skladu s ciljevima i zadacima društveno gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti,
- mjere zaštite i unapređivanje okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Zone za izgradnju planiraju se unutar granica građevinskog područja određenog važecim prostornim planom uređenja Općine Sv. Lovreč, kao površine izgrađenog dijela naselja i površine predviđene za njegov razvoj, te unutar površina izvan naselja za izdvojenu namjenu. Namjena ostalih površina planira se sukladno posebnim zakonima i prostornim planovima šireg područja.

Zone neizgrađenog i izgrađenog dijela naselja Sv. Lovreč označene su u kartografskom prikazu list br. 0 ovog Plana.

Članak 7.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98 i 61/00) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98).

Svi elementi temeljem kojih će se izdavati dozvole za građenje, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu određuju se temeljem odredbi važeceg prostornog plana šireg područja.

Plan se donosi za područje obuhvata površine cca 61,25 ha.

Članak 8.

Uvjeti gradnje navedeni ovim Planom, uz one iz važeceg prostornog plana šireg područja, daju odrednice za izradu prostornih planova užeg područja čija se izrada uvjetuje ovim Planom i utvrđuju uvjete za izdavanje odobrenja za građenje neposredno temeljem ovog Plana.

Prostornim planovima užeg područja uvjeti gradnje navedeni ovim Planom, mogu se pobliže odrediti i ograničiti.

Na području obuhvata Plana uređenje prostora, izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina, kao i svi zahvati kojima se mijenja stanje u prostoru, moraju biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim temeljem zakona i drugih propisa.

Članak 9.

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

Članak 10.

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

Neposredni pristup građevne čestice na javno prometnu površinu mora se osigurati u širini od najmanje 3,00 m U slučaju interpolacije unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, pristup se može riješiti i uknjiženim pravom služnosti prolaza, a prema lokalnim uvjetima.

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

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

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

Članak 11.

Udaljenost nove građevine od regulacijske linije za nerazvrstane ceste i razvrstane-lokalne ceste ne može biti manja od 5 metara.

Udaljenost nove građevine od regulacijske linije za razvrstane ceste – državne i županijske ne može biti manja od 7 metara, osim ako to nije drugačije propisano posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje županijskim, odnosno državnim cestama.

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

Kod interpolacija novih građevina u izgrađenom dijelu naselja između postojećih susjednih građevina koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih iz stavka 1. ovog članka, udaljenost može biti i manja od one iz stavka 1. uz uvjet da se građevna linija uskladi s postojećim susjednim građevinama vodeći računa o lokalnim uvjetima.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 12.

Površine namijenjene za javne, gospodarske, stambene i druge namjene unutar zone obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Sv. Lovreč (u daljnjem tekstu: Plan) određene su u skladu s programom gradnje i uređenja površina, planovima šireg područja i posebnim uvjetima.

Detaljna namjena površina definirana je grafičkim prikazom (list broj 1 "Korištenje i namjena površina") i tekstualnim dijelom Plana.

Područje Plana namjenski je podijeljeno u više zona za izgradnju i uređenje prostora. Razgraničenje pojedinih zona u grafičkom dijelu Plana prolazi granicama

katastarskih čestica. U slučaju odstupanja, namjena odgovarajuće katastarske čestice jednaka je namjeni zone unutar koje se nalazi veći dio katastarske čestice.

Planom su utvrđeni koridori državnih, županijskih i lokalnih cesta, te sabirnih ulica. Točna lokacija prometnica utvrđuje se u postupku izdavanja dozvola za njihovu izgradnju ili rekonstrukciju pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, katastra i ostalih lokalnih uvjeta.

Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na mjestu dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

Članak 13.

Područje obuhvata Plana podijeljeno je na zone slijedećih namjena:

- zone mješovite namjene, pretežito stambene (M1),
- zone za povremeno stanovanje (M3),
- zone za javnu i društvenu namjenu (D1, D4, D7),
- zone za gospodarsku i poslovnu namjenu (I2, K1, K3),
- zone za športsko rekreacijsku namjenu (R1),
- zone javnih zelenih površina (Z1, Z2, Z),
- groblje (+),
- glavne prometnice i parkirališta (P).

Članak 14.

Mješovita namjena

Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji građevina pretežito stambene namjene, manjih građevina gospodarske i poslovne namjene, te građevina javne i društvene namjene. U tim se zonama mogu graditi i rekonstruirati građevine čija je namjena kombinirana od ranije navedenih pojedinačnih namjena. Građevine navedenih namjena moraju se projektirati u skladu s odredbama ovog Plana koje se odnose na stambenu, gospodarsku, poslovnu, javnu i društvenu namjenu.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi i rekonstruirati ulice, pješačke i parkirališne površine, površine športsko-rekreacijske namjene, uređivati javne zelene površine, te postavljati urbana oprema, a sve u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 15.

Javna i društvena namjena

Zone javne i društvene namjene raščlanjuju se na građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske namjene. Građevine koje će se u ovim zonama graditi ili rekonstruirati mogu pored prostora namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine imati i prostore druge javne i društvene namjene, te izuzetno gospodarske ili poslovne namjene. Građevine navedenih namjena moraju se projektirati u skladu s odredbama ovog Plana koje se odnose na gospodarsku, poslovnu, javnu i društvenu namjenu. U ovim zonama ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

U zonama javne i društvene namjene mogu se graditi i rekonstruirati ulice, pješačke i parkirališne površine, površine športsko-rekreacijske namjene, uređivati javne zelene površine, te postavljati urbana oprema, a sve u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 16.

Gospodarska i poslovna namjena

Zone gospodarske i poslovne namjene raščlanjuju se na pretežno zanatske, pretežno uslužne i komunalno-servisne namjene. U istoj građevini može biti više ranije navedenih namjena. U sklopu ovih građevina moguća je izgradnja jedne stambene jedinice, maksimalne bruto izgrađenosti 120 m².

U zonama gospodarske namjene ne mogu se graditi i rekonstruirati građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju vrijednosti okoliša, odnosno pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama.

Građevine navedenih namjena moraju se projektirati u skladu s odredbama ovog Plana koje se odnose na gospodarsku, poslovnu, zanatsku, uslužnu i komunalno-servisnu namjenu.

U zonama gospodarske i poslovne namjene mogu se graditi i rekonstruirati ulice, pješačke i parkirališne površine, uređivati javne zelene površine, te postavljati urbana oprema, a sve u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 17.

Športsko-rekreacijska namjena

U zonama športsko-rekreacijske namjene mogu se graditi i rekonstruirati građevine namijenjene športskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati športska i rekreacijska igrališta s pratećim sadržajima i građevinama, a sve u skladu s odredbama ovog Plana koje se odnose na tu vrstu građevine. U sklopu građevina športsko-rekreacijske namjene mogu se u manjem dijelu pojaviti sadržaji uslužno-servisne namjene.

Unutar ovih zona ne mogu se pojaviti stambeni prostori niti sadržaji smještajnog karaktera.

U zonama športsko-rekreacijske namjene mogu se graditi i rekonstruirati ulice, pješačke i parkirališne površine, uređivati javne zelene površine, te postavljati urbana oprema, a sve u skladu s odredbama ovog Plana.

Ovim Planom određene su tri zone sportsko-rekreacijske namjene (R) ukupne površine 2,41 ha

- | | | |
|---|----------|------|
| – jedna zona – nogometno igralište (postojeća) (R1 ₁) | površine | 2,2 |
| ha, | | |
| – jedna zona – bočalište (planirana) (R1 ₂) | površine | 0,08 |
| ha, | | |
| – jedna zona – sportski tereni (planirana) (R1 ₃) | površine | 0,33 |
| ha. | | |

Na području zona sportsko-rekreacijske namjene navedene u stavku 4. ovog članka moguća je izgradnja pomoćnih građevina (garderobe, sanitarije). Dopuštena je izgradnja najviše jedne etaže (P), a dopuštena visina građevine iznosi 2,50 m do vijenca građevine.

Na području površine izvan naselja za izdvojene namjene definirane Prostornim planom uređenja Općine Sv. Lovreč kao zona R6 (na kartografskom prikazu list broj 1a i list broj 4) dio se uređuje kao parkiralište u površini 0,55 ha.

Članak 18.

Javne zelene površine

Zone javnih zelenih površina uređivat će se kao javne parkovne površine, dječja igrališta i zaštitne zelene površine. U ovim se zonama mogu uređivati pješačke staze i postavljati urbana oprema, a sve u skladu s odredbama ovog Plana.

U ovim se zonama ne mogu graditi građevine visokogradnje.

Članak 19.

Groblje

Zona groblja namijenjena je gradnji, rekonstrukciji i uređenju groblja sa svim potrebnim građevinama prema standardima i posebnim propisima.

Površina za razvoj groblja unutar obuhvata ovog Plana označena je oznakom (+) i ima površinu cca 1,32 ha.

Na prostoru groblja planiranog ovim Planom mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja kao što su kapele, mrtvačnice i sl., te komunalna infrastruktura izuzev na području postojećeg dijela groblja posebno označenog kao zonu A2 na kartografskom prikazu br. 4. u mj. 1:5.000 Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč, gdje je potrebno sačuvati postojeću građevnu strukturu.

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

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

Glavne prometnice i parkirališta

Planom su definirane koridori postojećih i planiranih razvrstanih cesta (državne, županijske i lokalne) i nerazvrstanih cesta (sabrne ulice). Točna trasa prometnice unutar koridora definirat će se u postupku izdavanja dozvola, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, katastra i sl.

Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana unutar pojedinih zona mogu se graditi ulice i druge prometne površine koje nisu prikazane u grafičkim prikazima, a sve u skladu s odredbama ovog Plana.

Zone parkirališta namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina tako da zadovoljavaju potrebe prometa u mirovanju

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 21.

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

- građevine gospodarske namjene tlocrtne projekcije do 500 m²,

Obavezna izrada Detaljnog plana uređenja (DPU) propisana je za građevine gospodarske namjene tlocrtne projekcije veće od 500 m². Obuhvat, postupak izrade i donošenja DPU-a utvrđuje se u skladu sa zakonom.

Članak 22.

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

Zatečene legalne građevine proizvodne ili poslovne namjene u izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se uz uvjet osiguravanja propisanih mjera zaštite okoliša.

Legalnim građevinama u smislu ovog Plana smatraju se građevine koje postoje u prostoru i izgrađene su temeljem i u skladu s građevnom dozvolom ili su legalizirane temeljem nekih drugih zakonskih odredbi.

Članak 23.

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

Unutar obuhvata Plana mogu se graditi građevine gospodarskih djelatnosti, u pravilu u zonama označenim na kartografskom prikazu list br. 1 kao:

- građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske – I),
- građevine poslovne namjene (pretežito uslužne i komunalno servisne – K),
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar zona ostalih namjena.

Članak 24.

2.1. Građevine proizvodne i poslovne namjene

2.1.1. Izgradnja građevina proizvodne i poslovne namjene u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja označenog na kartografskom prikazu list br. 0 ovog Plana:

- građevine proizvodne ili poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- površina građevne čestice za građevine proizvodne ili poslovne namjene ne može biti manja od 600 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8;
- unutar građevina proizvodne i poslovne namjene dopušten je smještaj jednog stana najveće bruto površine do 120 m² ;
- dozvoljena etažnost građevine proizvodne ili poslovne namjene je najviše 2 etaže (P+1);
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,70 metara;
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5m za nerazvrstane prometnice, odnosno 7m za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi ½ visine građevine (h/2), ali ne manje od 5 metra od granice građevne čestice;
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;
- građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu;
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša;
- ograde se grade kao krute metalne u kombinaciji s kamenom ili betonom i ne mogu biti više od 2 m, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, ali ne više od 2,50 m;
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojećih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu prirodnom ambijentu;
- natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu odredbama ovog Plana. Ako se garažni prostor nalazi u podzemnoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.

Članak 25.

2.1.2. Izgradnja građevina proizvodne i poslovne namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju i interpolaciju građevina proizvodne i poslovne namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog

područja naselja radi popunjavanja postojećih prometnica i blokova. Zona izgrađenog dijela naselja označena je na kartografskom prikazu list br. 0 ovog Plana:

- građevine proizvodne ili poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;
- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina gospodarske namjene propisanih ovim Planom;
- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne uvjetuju lokalni uvjeti;
- udaljenost novoplaniranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 5 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ako posebnim uvjetima nije drukčije određeno;
- izgrađenost može iznositi do najviše 50%, uz osiguranje mjera zaštite i suglasnost susjeda uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i sl., s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori;
- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili iznimno, investitor može osigurati parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini, uz javnu prometnu površinu;

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja rekonstrukcija legalnih postojećih građevina gospodarske, proizvodne i poslovne namjene, sagrađenih u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene postojećih građevina, određuje se prema odredbama ovog Plana. Kada postojeće legalne građevine nije moguće uskladiti sa stavkom 1. ovog članka, njihova rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja, odnosno promjena namjene, moguća je samo u postojećim tlocrtnim gabaritima i zatečenim maksimalnim visinskim gabaritima građevine.

Članak 26.

2.2. Poljoprivredne gospodarske građevine

Postojeće poljoprivredne gospodarske građevine unutar obuhvata Plana, sagrađene temeljem građevnih dozvola ili legalizirane u skladu s prijašnjim propisima, mogu se rekonstruirati samo u postojećim gabaritima. Uz zadovoljavanje uvjeta u smislu zaštite okoliša propisanih Prostornim planom uređenja Općine Sv. Lovreč.

Članak 27.

2.3. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene

Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti.

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

Za građevine veće od 400 m² i više od P+1 obavezna je izrada Detaljnog plana uređenja (DPU). Obuhvat, postupak izrade i donošenja DPU-a utvrđuje se u skladu sa zakonom.

Članak 28.

2.3.1. Izgradnja građevina ugostiteljsko- turističke namjene u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

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

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- površina građevne čestice za građevine ugostiteljsko - turističke iznosi od 600 – 3000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2;
- najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 3 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) na ravnom terenu, odnosno 3 etaže (P+2) na kosom terenu (određuje se na onoj strani na kojoj je veći broj etaža);
- najveća dopuštena visina građevina iznosi 6,70 metara do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida (kod potkrovlja), odnosno 8,00 metara mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže;
- etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 120 cm (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°;
- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom;
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5m za nerazvrstane prometnice, odnosno 7m za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi ½ visine građevine (h/2), ali ne manje od 5 metra od granice građevne čestice;
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, ali moraju biti na terenu.
- najmanje 50% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, u što je uračunata površina bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina iznosi najmanje 30% površine građevne čestice;.
- za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti za arhitektonsko oblikovanje stambenih građevina iz članka 47. ovih Odredbi;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;

- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s odredbama ovog Plana. Ako se garažni prostor nalazi u podzemnoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.

Članak 29.

2.3.2. Izgradnja građevina ugostiteljsko turističke namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju i interpolaciju građevina ugostiteljsko-turističke namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja radi popunjavanja postojećih prometnica i blokova:

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;
- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene propisanih ovim Planom;
- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti;
- udaljenost novoplaniranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 5 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ako posebnim uvjetima nije drukčije određeno;
- izgrađenost može iznositi do najviše 50%, a iznimno za legalne građevine i do 100% uz osiguranje mjera zaštite i suglasnost susjeda uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i sl.;
- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili iznimno, investitor može osigurati parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini, uz javnu prometnu površinu;

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja rekonstrukcija legalnih postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene, sagrađenih u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene postojećih građevina, određuje se prema odredbama ovog Plana. Kada postojeće legalne građevine nije moguće uskladiti sa stavkom 1. ovog članka, njihova rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja, odnosno promjena namjene, moguća je samo u postojećim tlocrtnim gabaritima i zatečenim maksimalnim visinskim gabaritima građevine.

Rekonstrukcija postojećih građevina u užoj povijesnoj jezgri naselja Sv. Lovreč, kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina do izrade DPU-a, moguća je u skladu s njihovim izvornim oblikom, a prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel.

Članak 30.

2.4. Montažne građevine – kiosci, štandovi

Montažne građevine grade se neposrednim provođenjem ovog Plana.

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

Lokacije za postavu kioska na području naselja Sv. Lovreč utvrđuju se planom rasporeda kioska kojeg donosi Općinsko vijeće, a na području ostalih naselja kiosci se postavljaju uz suglasnost nadležnog tijela Općinskog vijeća.

Kiosci se mogu postavljati na javnim površinama ili površinama u vlasništvu općine Sv. Lovreč kao samostalne građevine ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu. Najveća dopuštena tlocrtna veličina kioska je 12 m².

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

Članak 31.

2.5. Izgradnja građevina poslovne namjene u površini izvan naselja za izdvojene namjene

Na području obuhvata ovog Plana nalazi se površina za izdvojene namjene izvan naselja određena Prostornim planom uređenja Općine Sv. Lovreč (na kartografskom prikazima 1a i 4). To je zona poslovne namjene označena ovim Planom kao zona K3₅ (vatrogasna postrojba) površine cca 0,48 ha.

U zoni iz stavka 1. ovog članka, građevine se mogu se graditi pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena prometnica širine kolnika 4,5 m za jednosmjerni, odnos 5,5 m za dvosmjerni promet, odnosno ako je za javno-prometnu površinu navedenog profila prethodno već izdana lokacijska dozvola.

Uz osnovnu djelatnost iz ovog poglavlja moguće je na površinama poslovne namjene razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti. U sklopu osnovne djelatnosti moguća je izgradnja jedne stambene jedinice maksimalne bruto površine 120 m².

Članak 32.

Uvjeti za građenje

Utvrđuju se slijedeći opći uvjeti za izgradnju građevina u zoni K3₅ :

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 1000 m²;
- najmanja dopuštena širina građevne čestice je 20 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 0,5;
- najveća dopuštena visina građevine je 7,0 metara mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže; odnosno dvije etaže;
- od navedenih maksimalnih visina izuzima se toranj za vatrogasne vježbe i strojarske instalacije;
- na parceli je moguća izgradnja više građevina (paviljonska izgradnja) koje čine funkcionalnu cjelinu

Na površinama poslovne namjene mogu se uz građevinu osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su:

- nadstrešnice i trjemovi,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- potporni zidovi,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine i uređaji,
- površine i građevine za šport i rekreaciju,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Osnovne građevine i ostale građevine grade se, u pravilu, unutar gradivog dijela čestice.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- potporni zidovi,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalne građevine i uređaji
- prometne građevine i uređaji.

Obvezni građevni pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 10 m od regulacijskog pravca odnosno granice površine poslovne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice.

Na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 m.

Građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.

Građevine se mogu graditi i kao montažne, prema načelima stavka 1. ovog članka.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.

Vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta.

Na krovu je moguće ugraditi krovne prozore u okviru krovne plohe za prirodno osvijetljavanje te kolektore sunčeve energije.

Ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom.

Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 1,8 m.

Najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je, u pravilu do 2 m.

Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 m, odnosno 2 m, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

Najmanje 30% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila.

Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila iz stavka (1) ovog članka.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici.

Zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.

Kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena.

Parkirališta na površinama poslovne namjene rješavaju se na građevnim česticama, u pravilu, za zaposlene na odvojenom parkiralištu iza ulične ograde građevne čestice, a za posjetitelje ispred ili iza ulične ograde građevne čestice. Broj parkirališnih mjesta određen je odredbama ovog Plana.

Prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 33.

Neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana grade se građevine društvene namjene tlocrtna projekcije do 500 m² i visine do 2 etaže.

Obavezna izrada detaljnog plana uređenja (DPU) propisana je za građevine društvene namjene tlocrtna projekcije veće od 500 m² i više od dvije etaže. Obuhvat, postupak izrade i donošenja DPU-a utvrđuje se u skladu sa zakonom.

Članak 34.

Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene

Građevine društvene djelatnosti unutar obuhvata ovog Plana grade se u pravilu u zonama označenim oznakom D na kartografskom prikazu list br. 1 "Korištenje i namjena prostora) i dijele se na:

- 1.** Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)
 - površina građevne čestice za jednoetažnu građevinu u pravilu je 40 m² po djetetu, za dvoetažnu 25 m² po djetetu,
 - minimalna površina građevne čestice iznosi 2000 m².
- 2.** Osnovne škole
 - bruto površina građevine je oko 4,8 m²/učeniku,
 - na građevnoj čestici potrebno je osigurati površine za školsku zgradu, odmor i rekreaciju, sportske terene, zelene površine i dr.,
 - veličina građevne čestice određena je normativom od 30-40 m²/učeniku za rad škole u jednoj smjeni (iznimno može biti i manja ali ne ispod 15-20 m²).
- 3.** Sport i rekreacija
 - unutar građevinskog područja naselja omogućuje se i građenje zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina (dvorana) i otvorenih sportskih sadržaja,

- kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

4. Zdravstvo, kultura i socijalna djelatnost

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

5. Vjerske građevine

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

Članak 35.

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

Za građevine društvene namjene obavezna je izrada arhitektonskog rješenja s hortikulturnim uređenjem čestice na koje suglasnost daje Općinsko vijeće.

Članak 36.

3.1. Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

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

- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvene namjene treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni i pješačkog hodnika 1,5 m,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5, osim građevne čestice za sport i rekreaciju i vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 0,8;
- građevine društvene namjene (osim vjerskih građevina), mogu se graditi do visine od najviše 2 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje);
- vjerske građevine mogu se graditi prema odobrenom idejnom arhitektonskom rješenju iz stavka (7) točke 3.2.;
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5m za nerazvrstane prometnice, odnosno 7m za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevinskih čestica ne može biti manja od 4m;
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;
- arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima;
- građevine društvene namjene trebaju biti sigurne od požara te elementarnih i drugih opasnosti. Također, one moraju biti osigurane od požara u skladu s važećim propisima i u njima se ne smiju odlagati tvari koje su lako zapaljive ili eksplozivne;

- ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila, visine najviše 150 cm, a mogu biti i prozirne;
- građevna čestica građevine društvene namjene treba biti ozelenjena, a najmanje 30% njene površine treba hortikulturno urediti;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu treba osigurati prostor za parkiranje potrebnog broja vozila u skladu s odredbama ovog Plana;
- udaljenost zgrada škole, dječjeg vrtića i jaslica od drugih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada treba biti najmanje 10,0 m, a od manjih poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada s izvorima zagađenja najmanje 50,0 m.

Članak 37.

3.2. Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

Unutar granica izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Sv Lovreč određenog na kartografskom prikazu list br. 0 ovog Plana u mj. 1:5000 može se dozvoliti izgradnja i interpolacija građevina društvene namjene na slobodnim prostorima.

Uvjeti za smještaj i način gradnje utvrđuju se na slijedeći način:

- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvene namjene treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni i pješačkog hodnika 1,5 m, odnosno ako je za javno-prometnu površinu navedenog profila prethodno već izdana lokacijska dozvola;
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;
- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina društvene namjene propisanih ovim Planom;
- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti;
- udaljenost novoplaniranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 4 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ako posebnim uvjetima nije drukčije određeno;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5, osim građevne čestice za sport i rekreaciju i vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 0,8; Iznimno izgrađenost može iznositi i više uz osiguranje mjera zaštite i suglasnost susjeda uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i sl., s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori;
- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom;

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

Članak 38.

3.3. Uvjeti za rekonstrukciju građevina društvene namjene

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja rekonstrukcija legalnih postojećih građevina društvene namjene, sagrađenih u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene postojećih građevina, određuje se prema odredbama ovog Plana. Kada postojeće legalne građevine nije moguće uskladiti sa točkom 3.2. ovog poglavlja, njihova rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja, odnosno promjena namjene, moguća je samo u postojećim tlocrtnim gabaritima i zatečenim maksimalnim visinskim gabaritima građevine.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 39.

Ovim Planom planirane građevine stambene namjene dijele se na:

- a) obiteljsku kuću (definirano Zakonom o gradnji) koja može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu (tipovi gradnje);
- b) stambenu građevinu koja može biti slobodnostojeća ili dvojna (tipovi gradnje), a sadrži 1- 4 stambene, odnosno funkcionalne jedinice, uz uvjet da ukupna površina poslovnog prostora (poslovni prostor samo u prizemlju) ne prelazi ukupnu površinu stambenog prostora.
- c) višestambenu građevinu koja može biti samo slobodnostojeća (tip gradnje), a sadrži 5 - 6 stambenih odnosno funkcionalnih jedinica, uz uvjet da je obavezna pretežito stambena namjena (poslovni prostor moguć u prizemlju i na katu).

Članak 40.

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

Osim stambene namjene, u sklopu stambene i višestambene građevine omogućava se i prisustvo tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke (jačine veće od 55 db po danu, 45 db po noći tj. prema Zakonu o zaštiti od buke NN 17/90).

Članak 41.

4.1. Uvjeti za izgradnju stambenih građevina u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja

Neizgrađeni dio naselja označen je na kartografskom prikazu list br. 0 ovog Plana. Na građevinskom području neizgrađenog dijela naselja Sv. Lovreč neposrednim provođenjem Odredbi ovog Plana mogu se graditi obiteljske kuće i stambene građevine i to prema vrstama građevina kako slijedi:

Članak 42.

4.1.1. Obiteljska kuća

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

- Površina građevne čestice iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 500 – 1500 m²
 - za dvojne građevine: 350 – 1000 m²
 - za građevine u nizu: 250 – 500 m²
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 80 m²
 - za dvojne građevine: 60 m²
 - za građevine u nizu: 50 m²
- Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće iznosi 150 m² za sve tipove gradnje.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) određuje se:
 - za slobodnostojeće građevine: 0,30
 - za dvojne građevine: 0,40
 - za građenje u nizu: 0,50
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 0,60
 - za dvojne građevine: 0,80
 - za građenje u nizu: 1,00

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

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

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

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

Članak 43.

4.1.2. Stambena građevina

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

- Površina građevne čestice iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 600 – 2000 m²
 - za dvojne građevine: 500 – 1000 m²
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 100 m² za sve tipove gradnje.
- Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 180 m²
 - za dvojne građevine: 150 m²
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,40 za sve tipove gradnje.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 1,20 za sve tipove gradnje.

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

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

Najveća visina građevine na ravnom terenu iznosi 7,20 m (za prizemlje+1kat+potkrovlje) mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida.

Najveća visina građevine na kosom terenu (prizemlje+2 kata) iznosi 8,00 m mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže.

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

Članak 44.

4.1.3. Višestambena građevina

Izgradnja višestambenih građevina u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja Sv. Lovreč moguća je uz obaveznu izradu Detaljnog plana uređenja (DPU). Obuhvat, postupak izrade i donošenja DPU-a utvrđuje se u skladu sa zakonom.

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

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

Na građevnim česticama višestambenih građevina mora se osigurati min. 1,5 parkirališnih mjesta po stambenoj odnosno funkcionalnoj jedinici.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina:

- Površina građevne čestice iznosi 1000 – 2000 m² ;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,30, a najmanji 0,15;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 1,20;
- Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 200 m².

Od odredbe iz stavka 5. ovog članka izuzimaju se sve postojeće i nove višestambene građevine koje će se graditi u izgrađenim građevinskim područjima naselja.

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

Najveća visina građevine na ravnom terenu iznosi 7,20 metara mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida.

Najveća visina građevine na kosom terenu (prizemlje+2kata) iznosi 8,00 m mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže.

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

Članak 45.

Udaljenost građevina stambene namjene od ruba građevnih čestica

Građevine stambene namjene koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje pola visine ($h/2$) od susjedne građevine osnovne namjene i ne manje od 4,0 metra od granice susjedne građevne čestice.

Građevine stambene namjene koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljene od granice susjedne građevine osnovne najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 4,0 metra od granice građevne čestice.

Građevine koje će se graditi u nizu, bočnim će stranama biti prislonjene na susjedne građevine građevnih čestica, moraju sa svoje dvije slobodne strane biti udaljene najmanje pola visine ($h/2$) od susjedne građevine osnovne namjene, ali ne manje od 4,0 metara od granice građevne čestice.

Balkoni, terase i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 m od susjedne građevne čestice.

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

Članak 46.

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

Odgovarajući prostor za smještaj i parkiranje vozila za potrebe građevina stambene namjene mora se predvidjeti na odnosnoj građevnoj čestici, kao parkirališno mjesto ili u garaži (koja može biti u sklopu građevine stambene namjene ili kao pomoćna građevina).

Odredba iz stavka (1) ovog članka primjenjuje se u postupku ishoda građevne dozvole za neizgrađene čestice ili prenamjenu stambenog dijela građevine u poslovni.

Na građevnim česticama stambenih građevina mora se osigurati min. 1 parkirališno mjesto po stambenoj odnosno funkcionalnoj jedinici.

Građevna čestica mora imati neposredan ili posredan pristup na javnu prometnu površinu.

U slučaju kad se građevna čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz sa te čestice na javnu površinu obvezno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja.

Članak 47.

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene

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

Krovišta građevine moraju biti plitka, kosa, izvedena kao dvostrešna odnosno raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, nagiba između 18° - 22°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta (prometnicom ili građevinskim pravcem).

Izvan zona povijesnih graditeljskih cjelina moguća je u manjem dijelu izvedba upuštenih krovnih terasa, a za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovnih prozora, odnosno prozora na zidovima potkrovnih etaža.

Dozvoljeno je postavljanje "sunčanih" kolektora. Njihova postava mora biti u okviru krovne plohe građevine pri čemu mogu pokriti samo do 50% njezine površine.

Članak 48.

Uređenje građevnih čestica građevina stambene namjene

Prostor na građevnoj čestici građevine stambene namjene uređivati će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom.

Ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila, visine najviše 150 cm, a mogu biti i prozračne. Upotreba pocinčane mreže nije dopuštena.

Ograde između građevinskih parcela ne mogu biti više od 2 metra.

Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 150 cm.

Članak 49.

Priključivanje na komunalnu infrastrukturu građevina stambene namjene

Unutar građevinskog područja naselja Sv. Lovreč nije izgrađen sustav odvodnje, te se za građenje obiteljskih kuća i stambenih građevina uvjetuje se gradnja septičkih nepropusnih jama, a prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

Priključak na vodovodnu, elektroopskrbnu, plinsku i telekomunikacijsku mrežu za obiteljske kuće i stambene građevine utvrđuju se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

Priključak na vodovodnu, elektroopskrbnu, plinsku i telekomunikacijsku mrežu, te sustav odvodnje za višestambene građevine detaljno se obrađuje DPU-om.

Članak 50.

4.2. Uvjeti za izgradnja i interpolaciju građevina stambene namjene - obiteljskih kuća, stambenih i višestambenih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja

Uvjeti za smještaj i način gradnje utvrđuju se na slijedeći način:

Kod izgradnje (interpolacija) novih građevina stambene namjene u postojećim izgrađenim dijelovima naseljima površina građevne čestice utvrđena je veličinama iz članka 42. točke 4.1.1. stavak 1., članka 43. točke 4.1.2. stavak 1. i članka 44. točke 4.1.3. stavak 5., ali iznimno može biti i manja ako je to uvjetovano lokalnim uvjetima (konfiguracija terena, zatečeno stanje katastra, vlasništva i dr.).

Izgrađenost građevnih čestica iz stavka 1. ovog članka može iznositi najviše 50%. Iznimno na česticama manjim od 150 m², kod izgradnje na regulacijskoj liniji (dvojne i građevine u nizu koje se naslanjaju na postojeće susjedne građevine), maksimalna izgrađenost čestice može biti i do 100% uz osiguranje mjera zaštite i suglasnost susjeda uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i slično, s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori (prema lokalnim uvjetima).

Planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina.

Građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od

građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju unutar granica neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja propisanih ovim Planom.

Udaljenost građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 4 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na udaljenosti manjoj od 4 m, odnosno na granici građevne čestice uz suglasnost susjeda, ako posebnim uvjetima propisanim zakonom nije drukčije određeno.

Nalaže se korištenje elemenata regionalne arhitekture.

Smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 51.

4.3. Rekonstrukcija i prenamjena građevina stambene namjene - obiteljskih kuća, stambenih i višestambenih građevina

Rekonstrukcija legalnih postojećih građevina stambene namjene, sagrađenih u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene dijela postojećih građevina, određuje se prema odredbama ovog Plana. Kada postojeće legalne građevine nije moguće uskladiti sa točkama 4.1.(članci 41. do 49.) i 4.2. (članak 50.), njihova rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja, odnosno promjena namjene, moguća je samo u postojećim tlocrtnim gabaritima i zatečenim maksimalnim visinskim gabaritima građevine.

Unutar područja povijesne jezgre naselja Sv. Lovreč za koje je obvezna izrada DPU-a moguća je rekonstrukcija postojećih građevina u skladu s njihovim izvornim oblikom (unutar postojećeg gabarita), a prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel.

Članak 52.

4.4. Pomoćne građevine uz građevine stambene namjene i manje građevine gospodarske - poslovne namjene uz obiteljske kuće i stambene građevine u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja

Pomoćne građevine i manje građevine gospodarske namjene mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne (krovišta bez nadozida), s mogućnošću izgradnje podruma ili dvoetažne ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena i u pravilu površine tlocrtne projekcije znatno manje od građevine osnovne namjene (do 25 %).

Najmanja udaljenost građevina iz stavka 1. ovog članka od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se grade kao dvojne građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislonjene na susjedne građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.

- iznimno se mogu graditi kao slobodnostojeće, a od granice građevne čestice moraju biti udaljene minimalno 1 m bez otvora prema međi. Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom, najveće veličine 60x60 cm i ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.

Građevinski pravac u pravilu je iza građevinskog pravca građevine osnovne namjene.

Iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti.

Ako građevine iz stavka 1. ovog članka imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 4 metra.

Kod građenja građevina gospodarske namjene, odgovarajući prostor za parkiranje osigurati će se u okviru građevne čestice.

Za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz odredbi ovog Plana.

Članak 53.

4.5. Interpolacija i rekonstrukcija pomoćnih, manjih građevina gospodarske namjene u izgrađenim građevinskim područjima naselja

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

Postojeće pomoćne i manje građevine gospodarske-poslovne namjene sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati samo u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom.

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 54.

Urbanistički plan uređenja određuje glavni infrastrukturni sustav kao linije - glavne trase komunalne mreže (opskrba vodom, opskrba električnom energijom-dalekovod i TS, telefonska mreža) i infrastrukturne površine - koridore postojećih i planiranih razvrstanih i nerazvrstanih cesta.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 55.

5.1.1. Prometnice

Objekti prometne mreže grade se i rekonstruiraju u skladu s Odredbama ovog Plana.

Za izgradnju čvrstih građevina i postrojenja uz prometnice treba formirati građevinsku parcelu koja osigurava normalno funkcioniranje građevine.

Unutar područja Plana označene su postojeće i planirane razvrstane (državne, županijske i lokalne) i nerazvrstane ceste (sabirne ulice). Planom su dani koridori svih razvrstanih cesta i sabirnih ulica. Dozvole za građenje novih i rekonstrukciju postojećih prometnica označenih u ovom Planu izdavat će se temeljem idejnih rješenja izrađenih prema smjernicama ovog Plana unutar zadanih koridora. Na idejno rješenje, prije izrade parcelacionog elaborata suglasnost mora dati nadležno Općinsko Vijeće. Moguće je minimalno odstupanje zbog konfiguracije terena, katastra i ostalih lokalnih uvjeta.

Unutar planiranih zona različitih namjena predviđenih ovim Planom, građenje novih i rekonstrukcija postojećih prometnih površina (ulice, servisne ulice, biciklističke staze, pješačke staze i sl.) biti će u skladu s Odredbama ovog Plana. Dozvole za građenje navedenih prometnih površina izdavat će se temeljem idejnih rješenja na koje će prije izrade parcelacionog elaborata suglasnost dati nadležno Općinsko Vijeće.

Članak 56.

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

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

Zaštitni pojas uz državne i županijske razvrstane ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o javnim cestama, a za lokalne razvrstane i nerazvrstane ceste temeljem odluke općine Sv. Lovreč.

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

Članak 57.

Minimalna širina za planirane nerazvrstane ceste iznosi 4,5 metra za jednosmjernu cestu, a 5,5 metara za dvosmjernu cestu.

Iznimno, kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina može biti i manja ako položaj postojećih građevina onemogućava obavezne širine propisane stavkom 1. ovog članka.

Članak 58.

Na dijelovima gdje ceste ulaze u već izgrađenu strukturu naselja (građevine, javne površine i sadržaji) mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolovozu i zaštitnim ogradama.

Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu, je 1,25 m, a za jednostrani nogostup 1,50 m.

Članak 59.

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

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

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

Članak 60.

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

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

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

Članak 61.**5.1.2. Javna parkirališta i garaže**

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

Parkiranje i garažiranje vozila na površinama gospodarske namjene (poslovne i proizvodne), ugostiteljsko-turističke namjene i sportsko-rekreacijske namjene rješava se na građevnoj čestici te namjene ili u njenoj neposrednoj blizini

Ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice. Podzemna etaža može zauzimati 100% površine građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolini teren.

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

Članak 62.

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

Namjena prostora u građevinama		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta
stanovanje	stambena građevina (po jednom stanu)	1
	manje građevine	poslovni prostor (25 m ²)

	gospodarske namjene na građevnoj čestici	trgovina (bruto 110 m ² ; neto 75 m ²)	1
	stambene namjene	restoran (4 sjedala)	1
Namjena prostora u građevinama gospodarske namjene		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m ² bruto-razvijene površine	
proizvodna namjena, poslovna namjena – servisni i skladišni sadržaji		4-8	
trgovački sadržaji		20-40	
uredi		10-20	
drugi poslovni sadržaji		15	
Namjena prostora		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta na broj osoba	
sportske dvorane i igrališta s gledalištima		na 10 sjedala po 3 mjesta	
škole i predškolske ustanove		na jednu učionicu po 1 mjesto	

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.

Postojeće garaže i garažno – parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini građevne čestice.

Na javnim parkiralištima za automobile invalida treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

Članak 63.

U građevinskim područjima naselja ne mogu se formirati parkirališta kao proširenja uz državne i županijske ceste, osim iznimno za posebne službe MUP-a, vatrogasce, hitnu medicinsku pomoć i posebna komunalna vozila, a ovlasti su regulirane posebnim propisima.

Članak 64.

Detaljni uvjeti uređenja javnog parkirališta i pratećih sadržaja za prihvat turista i izletnika zaštićene povijesne jezgre naselja Sv. Lovreč odredit će se DPU-om koji će se raditi unutar zone označene ovim Planom.. Položaj autobusnih postaja za lokalni promet utvrđen je ovim Planom.

Minimalne površine parkirališnih mjesta iznose za:

- osobne automobile 2,50 x 5,00 m,
- autobuse 3,50 x 12,00 m.

Članak 65.

5.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine

Postojeći trgovi u povijesnoj jezgri i na ulazu u naselje, ispred upravne zgrade, zadržavaju se i mogu biti opremljeni objektima urbane opreme u skladu s idejnim rješenjima.

U novim zonama izgradnje po potrebi se mogu formirati manji trgovi.

Sve postojeće pješačke komunikacije se zadržavaju, a nove se planiraju uz postojeće i nove prometnice u novim zonama izgradnje, u zonama zaštitnog zelenila i zonama sporta i rekreacije.

5.2. Uvjeti gradnje pošte i telekomunikacijske mreže

Članak 66.

5.2.1. Pošta

Ovim Planom određuje se smještaj jedinice poštanske mreže u naselju Sv. Lovreč na dosadašnjoj lokaciji u postojećoj građevini.

Članak 67.

5.2.2. Telekomunikacijska mreža

Vodovi i građevine telekomunikacijskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu br. 2 ovog Plana.

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

Rekonstrukcija postojećih pristupnih TK mreža izvoditi će se postupno, najprije zamjena nadzemne kableske mreže podzemnom, a potom na mjestima gdje postoji nedostatak kapaciteta u kableskoj mreži.

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

Gradnja antenskih sustava baznih postaja pokretnih TK mreža (antenski stupovi i prostor za opremu) ne mogu se graditi unutar granica obuhvata ovog Plana.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 68.

Ovim Planom dani su glavni postojeći i planirani infrastrukturni pravci vodovodne mreže i mreže za elektroopskrbu, te planirani pravci i uređaji sustava odvodnje.

Članak 69.

5.3.1. Vodovodna mreža

Kartografskim prikazom list br. 2a utvrđen je sustav vodoopskrbe naselja Sv. Lovreč prikazom glavnih koridora cjevovoda (postojećih i planiranih).

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

U slučajevima kad nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički

dogovor s ostalim vlasnicima, i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.

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

Članak 70.

Ovaj Plan određuje obvezu priključivanja svih građevina na javnu vodovodnu mrežu. Razvod cjevovoda do građevine izvodi se temeljem dozvola propisanih zakonom.

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

Uz javne prometnice izvodi se mreža hidranata. Najveća međusobna udaljenost hidranata je 80 metara.

Korisnici u poslovnoj zoni grade zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu.

Članak 71.

5.3.2. Sustav odvodnje

Ovim Planom, kartografski prikaz list br. 2a utvrđen je planirani sustav i način odvodnje i sabiranja otpadnih voda za područje naselja Sv. Lovreč, te njima pripadajuće građevne instalacije (kolektori, crpke, uređaji za pročišćavanje, ispusti).

Iznimno, na područjima iz stavka 1. ovog članka gdje je obavezna izgradnja odgovarajućeg biološkog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, moguće je kao alternativa izgraditi i uređaj - biljku a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.

Na područjima iz stavka 1. ovog članka do izgradnje sustava javne odvodnje obavezna je izgradnja nepropusnih septičkih jama, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.

Točan položaj trasa fekalne i oborinske kanalizacije odrediti će se na bazi glavnih projekata kanalizacijske mreže.

Prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata kanalizacijske mreže odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture, kako situacijsko tako i visinski, a u ovisnosti o postojećim instalacijama.

Za kanalizacijsku mrežu nije potrebno osiguravati poseban koridor zaštite cjevovoda.

Veličina čestice za smještaj uređaja za pročišćavanje utvrdit će se na bazi glavnih projekata samog uređaja. Uvjeti ispuštanja otpadne vode nakon pročišćavanja utvrdit će se na bazi uvjeta na terenu na kojem se uređaj nalazi i vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda.

U glavnim projektima moguće je i drugačije povezivanje pojedinih naselja na uređaj za pročišćavanje ako se prethodno dokaže studijom odvodnje da je to bolje rješenje.

Članak 72.

Otpadne vode dijelova naselja koja nisu ovim planom povezana sa zasebnim biološkim uređajem, sakupljaju se u septičkim nepropusnim jamama, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.

Oborinske vode iz stambenih naselja i s prometnih površina sakupljaju se u sustav odvojen od fekalne kanalizacije, te se, preko separatora ulja i masti vel. 20% mjerodavnog protoka oborinskih voda slobodno upuštaju u teren.

Upuštanje otpadnih voda svih subjekata u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom predobradom na razinu kućne otpadne vode prema Pravilniku o maksimalnim dopuštenim količinama štetnih tvari (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina).

Članak 73.

5.3.3. Elektroopskrba

Ovim Planom, kartografski prikaz list br. 2. utvrđeni su glavni pravci postojećih i planiranih dalekovoda i postojećih i planiranih TS-a.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi, rasklopno postrojenje i trafostanice), kao i kabliranje vodova određuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na rješenjima Prostornog plana i uvjetima HEP-a. Postojeće i nove VN vodove treba gdje je to moguće, kablirati u trase postojećih i novih putova.

Isključuje se građenje novih građevina u koridoru dalekovoda, osim iznimno, a na temelju posebnih uvjeta koje utvrđuje HEP.

Prostor u koridorima dalekovoda mora biti tako uređen da se spriječi možebitna pojava požara.

Članak 74.

Ovaj Plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete za javne površine u naseljima, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, javne zgrade, prometne površine, spomenici i dr.).

Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskim dozvolama ili na temelju detaljnih planova uređenja i rješenja izrađenih na temelju posebnih uvjeta tijela nadležnih za zaštitu spomenika kulture, HEP-a i nadležnih komunalnih poduzeća.

Članak 75.

Razvod NN vodova (postojećih i novih) nije obrađen ovim Planom, već se izvodi temeljem dozvola propisanim zakonom u trasi putova, gdje je god to moguće.

Članak 76.

Planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetske i gospodarske potencijalima prostora općine.

Dopunski izvori energije su prirodno obnovljivi izvori energije, a prvenstveno sunca.

U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju samostojnih fotonaponskih sustava u rasponu snage od 100 – 1000 kW.

Članak 77.

5.3.4. Plinoopskrba

Ovim Planom u slijedećem razdoblju do 2010. g. ne planira se izgradnja plinovodne mreže, kao ni dovodnog plinovoda (priključka) iz smjera Vrsara, iz razloga

što se ne planiraju jači industrijski sadržaji, a i zbog morfologije terena, te male potrošnje plina na području općine Sv. Lovreč troškovi izgradnje bi bili relativno visoki.

U cilju smanjenja potrošnje ostalih energenata, naročito el. energije, gdje se u distributivnoj mreži smanjuju troškovi održavanja, a ujedno se smanjuje i zagađivanje izazvano izgaranjem loživih ulja, na području općine Sv. Lovreč planiraju se samo ugradnja posebnih spremnika UNP-a kod pojedinačnog potrošača.

UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.

Uvjeti za izgradnju lokalne distributivne mreže (plinovoda) te priključaka za potrošače određuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu, posebnim propisima i suradnji s komunalnim poduzećima.

Pri izgradnji lokalnih distributivnih mreža (plinovoda) te priključaka za potrošače koriste se u nedostatku domaćih normi i standarda uglavnom njemačke odnosno međunarodne DIN, ISO i DVGW norme.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 78.

Javne zelene površine unutar obuhvata Plana dijele se na javne parkove, igrališta i zaštitne zelene površine.

Članak 79.

6.1. Javni parkovi

Javni parkovi će se uređivati trasiranjem pješačkih staza, opremanjem urbanom opremom, postavom javne rasvjete, saniranjem postojećih i sadnjom novih sadnica.

Na lokacijama s većim nagibom terena treba predvidjeti terasasto uređenje terena gradnjom potpornih zidića i sadnjom bilja da se spriječi pojava erozije.

Vodove infrastrukture koji prolaze javnim parkovima treba ukopati tako da se najmanje ugroze postojeća stabla. Nova stabla saditi tako da budu od postojeće podzemne infrastrukture budu udaljena u skladu s posebnim uvjetima nadležnih poduzeća.

Članak 80.

6.2. Igrališta

Igrališta koja se nalaze unutar zelenih površina, planirat će se kao dječja igralište, te će se na njima uređivati pješačke staze i površine za igru. Igralište će se opreмати odgovarajućom opremom za igrališta i urbanom opremom. Površine koje se neće koristiti za igru, ozelenit će se kao travnjaci i na njima će se saditi odgovarajuće vrste bilja.

Članak 81.

6.3. Zaštitne zelene površine

Nove i postojeće zaštitne zelene površine unutar obuhvata Plana uređivat će se saniranjem postojećih i sadnjom novih biljaka, te na njima uređivati pješačke staze uz koje je moguće postaviti urbanu opremu i javnu rasvjetu.

7. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 82.

Graditeljska baština, koja je zaštićena ili predložena za zaštitu određena je na kartografskom prikazu list br. 3 ovog Plana i na kartografskom prikazu br. 4 Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč..

Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara propisane su Zakonom o zaštiti i očuvanja kulturnih dobara (NN 69/99), drugim propisima, Prostornim planom uređenja Općine Sv. Lovreč i odredbama ovog Plana.

Za nadzor provođenja navedenih mjera i odredbi ovog Plana za područja iz stavaka 1. i 2. ovog članka nadležan je Konzervatorski ured u Puli.

Članak 83.

7.1. Zaštita urbanih naselja i građevina

7.1.1. Povijesna jezgra naselja Sv. Lovreč

Uža povijesna jezgra naselja Sv. Lovreč označena na kartografskom prikazu list br. 3 ovog Plana kao graditeljska cjelina i oblikovno vrijedno područje, odnosno područje označeno oznakom A1 na kartografskom prikazu br. 4 Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč, podliježe I. stupnju zaštite. To je prostor povijesne jezgre obuhvaćen do ruba njezine sadašnje izgrađenosti sa zonama postojećeg zaštitnog zelenila. Ujedno to je i arheološka zona na čijem je mjestu bilo prapovijesno naselje i ranosrednjovjekovna utvrda.

Zaštita I stupnja obuhvaća strogo čuvanje povijesne planske matrice, prostornih odnosa unutar naselja i stare građevne strukture.

Nalaže se izrada konzervatorske podloge s analizom i smjernicama za održavanje i obnovu svake pojedine građevine i parcele unutar zone iz stavka 1. ovog članka.

Za dio zone A1 iz stavka 1. ovog članka obvezna je izrada detaljnog plana uređenja. Točan obuhvat određen je na kartografskom prikazu- list br. 3 ovog Plana.

Do donošenja konzervatorske podloge i detaljnog plana uređenja u zoni iz stavka 1. ovog članka, u zoni I stupnja zaštite, temeljem ovog Plana nije dopuštena izgradnja novih građevina niti nadogradnja postojećih. Dopuštene su slijedeće intervencije: izgradnja infrastrukturnih građevina, te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji uz obvezne prethodno utvrđene posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

Nalaže se redovito građevinsko održavanje, uz obvezne konzervatorske istražne radove na pročeljima i interijeru (arhitektonska istraživanja).

Sve građevinske zahvate i redovno održavanje obavezno je provoditi uz suglasnost i konzervatorski nadzor nadležnoga tijela (Ministarstva kulture, Konzervatorski odjel u Puli) koje će izraditi konzervatorsku dokumentaciju, provesti arhitektonsko snimanje i dokumentiranje, arhivska istraživanja, kao i istražne radove na samim građevinama, te odrediti potrebne mjere i uvjete za održavanje i sanaciju.

Povijesna jezgra Sv. Lovreča dijelom je oštećena. Ruševne građevine u njezinome središtu valja rekonstruirati u skladu s njihovim izvornim oblikom, a prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel u Puli.

Članak 84.

7.1.2. Gradsko groblje s crkvom Sv. Lovre

Gradsko groblje s crkvom Sv. Lovre označeno na kartografskom prikazu list br. 3 ovog Plana podliježe I stupnju zaštite i ujedno označava arheološku zonu.

Nalaže se najstroža zaštita, bez nove gradnje, uz očuvanje postojeće građevne strukture na području postojećeg dijela groblja posebno označenog kao zona A2 na kartografskom prikazu broj 4 u mjerilu 1 : 5000 Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč.

Članak 85.

7.1.3. Zaštita fortifikacija

Za gradski fortifikacijski sustav Sv. Lovreča kao i za i dijelove struktura ostalih urbanih i ruralnih cjelina koje su izrasle na nekadašnjim fortifikacijama određuje se:

- istraživanje, očuvanje i održavanje građevina u naslijeđenom obliku,
- zabrana bilo kakvih intervencija kojima se mijenja svojstvo kulturnog dobra.

Članak 86.

7.1.4. Zaštita sakralnih građevina

Sakralne građevine upisane u Registar kulturnih dobara (nacionalnog ili regionalnog značaja) zahtijevaju sustavno održavanje, konzerviranje, restauriranje, te dodatna istraživanja ako nisu provedena. Svi radovi se izvode na temelju konzervatorske dokumentacije koju odobrava nadležni Konzervatorski odjel.

Crkve i kapele regionalnog značaja podliježu najstrožem stupnju zaštite, te se obzirom na to određuje:

- zabrana gradnje u njihovoj neposrednoj blizini,
- sve građevinske intervencije moraju čuvati izvorno stanje spomenika.

Za svaku gradnju i ostale intervencije na objektima iz stavka 2. ovog članka potrebno je ishoditi posebne uvjete uređenja od nadležnog tijela (Konzervatorski odjel u Puli).

Evidencijom nisu obuhvaćene sve tradicijske kamene kapelice (poklonci) koji su očuvani uz stare ceste, no oni zahtijevaju stalnu skrb i održavanje lokane uprave i stanovništva uz potrebnu:

- zabranu nove gradnje u neposrednoj blizini kapelica (komunalni objekti, prometni znakovi, i sl.),
- upotrebu građevnih materijala u skladu s njihovim izvornim oblikom.

Regionalnog su značaja sve srednjovjekovne sakralne građevine i one koje imaju ostatke srednjovjekovne strukture i glagoljske natpise, od kojih su na području ovog Plana:

- kapela sv. Lovre na groblju u Sv. Lovreču,
- crkva sv. Blaža (Sv. Lovreč),
- ostaci crkve sv. Dorliga (Sv. Lovreč),

Članak 87.

7.2. Zaštita ambijentalnih vrijednosti

Zona označena oznakom K na kartografskom prikazu br. 4 Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč je zona zaštite povijesnog kulturnog krajolika u neposrednoj okolini povijesne jezgre i podliježe I. stupnju zaštite, a obuhvaća postojeće očuvane agrarne i druge zelene, tj. neizgrađene površine u neposrednom kontaktu s perimetrom povijesne jezgre koji radi zaštite njezina identiteta i vizualne cjelovitosti trebaju ostati neizgrađeni.

U zoni K iz stavka 1. ovog članka koja podliježe I. stupnju zaštite nalaže se:

- zabrana nove gradnje radi zaštite povijesne jezgre, njezina identiteta i vizualne cjelovitosti,
- održavanje postojećih kultura – povrtnjaci i vinogradi,
- izbjegavanje sadnje visokog zelenila (oblikovanje šumskih površina).

U zoni K moguća je samo izgradnja infrastrukture, odnosno rekonstrukcija, sanacija ili prenamjena legalnih građevina u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 88.

Oznake označene na kartografskom prikazu list br. 3 ovog Plana kao točke i potezi značajni za panoramske vrijednosti krajobraza, odnosno zone označena oznakama E i E1 na kartografskom prikazu br. 4 Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč predstavljaju zone ekspozicije naselja Sv. Lovreč .

U zoni ekspozicije E iz stavka 1. ovog članka nalaže se ograničenje visine gradnje u skladu s odredbama ovog Plana zbog zaštite vizura. U zoni E1 iz stavka 1. ovog članka, lociranoj zapadno od povijesne jezgre, dopušta se izgradnja visine do P+1,

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 89.

Na području naselja i Općine Sv. Lovreč nije planirano reciklažno dvorište ili transfer-stanica, pa se prikupljeni otpad odlaže izvan granice obuhvata Općine Sv. Lovreč. Zbrinjavanje komunalnog otpada rješava se na deponiju komunalnog otpada "Košambra", koje je smješteno na području Grada Poreča.

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

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

Članak 90.

Postupanje s otpadom potrebno je provoditi:

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

Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu i drugih propisa koji se odnose na otpad:

Članak 91.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava općina, odnosno ovlaštena pravna osoba.

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

Članak 92.

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

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

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

Članak 93.

Postupanje s tehnološkim otpadom mora se obavljati u skladu s propisima.

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

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

Članak 94.

Ambalažni otpad proizvođač skuplja odvojeno po vrstama ambalažnog materijala.

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

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

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

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

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

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

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 95.

Na području obuhvata ovog Plana treba poštivati sve mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš propisane Prostornim planom uređenja Općine Sv. Lovreč

Unutar obuhvata Plana nije moguća izgradnja poljoprivrednih gospodarskih građevina.

Naselje Sv. Lovreč nalazi se unutar III zaštitne zone Limskog kanala, te se zbrinjavanje otpadnih voda iz građevina javne, gospodarske i poslovne namjene rješava u skladu s vodoprivrednim uvjetima koje treba u postupku ishoda dozvola za građenje zatražiti od nadležne ustanove.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 96.

Obveza izrade Detaljnih planova uređenja

Izrada detaljnih planova uređenja obvezna je za zone označene na karti – list broj 3 ("Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina").

Osim za zone iz stavka 1. ovog članka detaljni planovi uređenja obvezno se izrađuju za građevine navedene u poglavljima 2., 3. i 4. Odredbi za provođenje ovog Plana.

Svi detaljni planovi uređenja trebaju biti izrađeni u skladu s Odredbama ovog Plana, važećim zakonima i drugim propisima.

Članak 97.

Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Građevine koje su sagrađene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu ovog Plana, a izgrađene su temeljem građevne dozvole ili se temeljem zakona smatraju legalnim građevinama, a čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se adaptirati i rekonstruirati u postojećim gabaritima.

Rekonstrukcija navedenih građevina izvan postojećih gabarita, moguća je samo uz privođenje namjene građevine namjeni predviđenoj ovim Planom.

Prije davanja odobrenja za rekonstrukciju građevina iz stavka 1. ovog članka, treba utvrditi građevinsko stanje građevine.

Članak 98.

Uređenje zemljišta

Ovim Planom određuje se minimalno uređenje građevinskog zemljišta na području naselja Sv. Lovreč koje obuhvaća I. kategoriju uređenosti.

I. kategorija uređenosti podrazumijeva minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pripremu (pripremu zemljišta, izradu prostornih planova, idejna rješenja i rješavanje imovinsko pravnih poslova) i pristupni put, tj. direktni kolni, odnosno javni pristup građevnoj čestici.

Obavezna viša razina uređenosti građevinskog područja određuje se temeljem odluke Općinskog vijeća i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

11. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 99.

Svi zahtjevi za izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju na području obuhvata ovog Plana podnijeti kod nadležnog tijela državne uprave- Ispostava Poreč do dana stupanja na snagu ovog Plana rješavat će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja koji su bili na snazi u trenutku kada je zahtjev podnijet.

Do donošenja detaljnog plana uređenja za područje određeno ovim Planom, moguća je samo sanacija te revitalizacija, rekonstrukcija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji uz obvezne prethodno utvrđene posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 100.

Svi zahtjevi za izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju na području Općine Sv. Lovreč podnijeti kod nadležnog tijela državne uprave – Ispostava Poreč do dana stupanja na snagu ovog Urbanističkog plana rješavat će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja koji su bili na snazi u trenutku kada je zahtjev podnijet.

Članak 101.

Elaborat Urbanističkog plana izrađen je u 6 (šest) primjeraka, ovjerava se potpisom Predsjednika Općinskog vijeća i pečatom Općinskog vijeća Općine Sv. Lovreč.

Elaborat iz stavka 1. ovog članka pohranjuje se u arhivi Jedinostvenog upravnog odjela.

Elaborat iz stavka 1. ovog članka dostavlja se Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Uredu državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove – Ispostava Poreč i Zavodu za prostorno planiranje i zaštitu okoliša Istarske županije.

Članak 102.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Plan uređenja manjeg naselja "Lovreč", ("Službene novine" broj 58/87, 21/89 i 31/89) i Stručne podloge za izgradnju Benzinskog servisa u Sv. Lovreču ("Službeni glasnik" 4a/96 i 8/96).

Članak 103.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana nakon objave u Službenom glasniku Grada Poreča.

Klasa: 350-01/04-01-26

Ur. br.: 2167/04-04-02-1

Sv. Lovreč, 05.07.2004.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE SV. LOVREČ

**PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA**
Branko Zgrablić, v.r.