

**OPĆINA VIŽINADA****I. Općinsko vijeće****1.**

Na temelju odredbe članka 24. *Zakona o prostornom uređenju* (NN 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02), *Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Vižinada* (Službeni glasnik Grada Poreča 8/03) i članka 25. *Statuta Općine Vižinada* (Službeni glasnik Grada Poreča 12/01) Općinsko vijeće Općine Vižinada na svojoj 37. sjednici održanoj 26. veljače 2004. godine donosi

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

**Članak 1.**

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

**Članak 2.**

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

1. Tekstualnog dijela:

UVOD

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

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

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA DRŽAVNOG I ŽUPANIJSKOG ZNAČENJA

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA - RJEŠENJE

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

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.4. UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.6. POSTUPANJE S OTPADOM

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

- II ODREDBE ZA PROVOĐENJE*
- 1 UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA
  - 2 UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
    - 2.1 GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU
    - 2.2 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
    - 2.3 GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU
    - 2.4 GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA IZLETNIČKO-REKREACIJSKU  
I  
TURISTIČKU IZGRADNJU
    - 2.5 GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU
  - 3 UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
  - 4 IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH  
PODRUČJA
  - 5 UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA POVRŠINA  
PROMETNIH I DRUGIH  
INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
  - 6 MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH  
VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
    - 6.1 MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI
    - 6.2 MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I  
GRAĐEVINA
  - 7 POSTUPANJE S OTPADOM
  - 8 MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA  
NA OKOLIŠ
  - 9 MJERE PROVEDBE PLANA
    - 9.1 OBAVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA
    - 9.2 PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA
    - 9.3 REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE  
NAMJENA  
PROTIVNA PLANIRANOJ

2. Grafičkog dijela:

**1. PRILOGA "B"**

List 0: Položaj Općine u Županiji  
1:300000

**1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

List:1: Korištenje i namjena površina  
1:25000

**2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE**

List 2a: Promet  
1:25000

List 2b: Pošta i telekomunikacije  
1:25000

- List 2c: Elektroenergetika i plinoopskrba  
1:25000
- List 2d: Vodoopskrba i odvodnja  
1:25000
- 3 UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
- List 3a: Uvjeti korištenja i zaštite prostora  
1:25000
- List 3b: Prirodna baština  
1:25000
- List 3c: Kulturna dobra  
1:25000
- List 3d: Područja posebnih ograničenja u korištenju  
1:25000

### PRILOGA "C"

- 4 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
- Pregledni list - Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje
- List 4a-1- 12: Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje (sekcija)  
1: 5000
- List 4b-1 – 3: Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje – Detaljni listovi  
1: 2500

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

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

#### Članak 3.

#### OBUHVAT I PLANSKA RAZDOBLJA

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

(2) Ukupno plansko razdoblje Plana iznosi dvadeset godina, dakle do godine 2024.

(3) Planom je predviđeno i nekoliko planskih razdoblja - novelacija Plana u sklopu kojih je moguće, ali i potrebno provesti određene izmjene i dopune Plana kako bi se ispravili ovim Planom postavljeni ciljevi u skladu s novim saznanjima i potrebama za odgovarajućim novim prostorno-planskim rješenjima. Svakih tri do pet godina, što je duljina *planskih razdoblja - novelacija*, u sklopu *ukupnoga planskog razdoblja* bit će

moguće izvršiti izmjene i dopune Plana. Planira se da će se u ukupnom planskom razdoblju provesti 4-6 novelacija.

(4) Kumuliranjem nekoliko *novelacija* i većeg broja novih saznanja, u određenom trenutku bit će potrebno izraditi i novi PPUO, ne čekajući nužno završetak ovim Planom planiranoga ukupnoga planskog razdoblja od dvadeset godina.

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

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

1. načela održivog razvoja,
2. načela zaštite kulturnoga i prirodnoga naslijeđa,
3. načela racionalnoga, svrsishodnoga i razboritog planiranja i korištenja prostora,
4. načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
5. pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobraznoplanerske struke.

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

#### Članak 4.

##### NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

(1) Prostor Općine namijenjen je:

**1. površinama za građevna područja i to za:**

- građevna područja naselja,
- građevno područje za gospodarsku izgradnju,
- građevna područja za sadržaje turizma;
- građevna područja za sportske namjene;

**2. površinama izvan građevnih područja, i to za:**

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

**3. prometnim i komunalnim površinama i infrastrukturnim koridorima i to za:**

- prometne koridore cesta i planirane željeznice,
- površine groblja;
- koridore i parcele infrastrukturnih sustava.

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

- (2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli, prometni pojasevi, gospodarske, izletničke, turističke, sportske i rekreacijske zone. U zonama osnovne namjene mogu se sagraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu tiče građevina infrastrukture i vodoprivrede.
- (3) Prevladavajuću namjenu ima prostor koji koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. U zonama s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti. Primarno su to građevna područja naselja, koja imaju za cilj zadovoljavanje funkcija stanovanja i svih drugih spojivih funkcija sukladnih važnosti i značenju naselja kao što su rad, trgovina, zdravstvo, prosvjeta, kultura, šport, uprava, servisi i sl.
- (4) Na građevnoj čestici za koju je Planom izričito navedena namjena, ne može se obavljati nikakva druga djelatnost ili izgradnja umjesto predviđene.
- (5) Postojeći zakoniti korisnik prostora nakon stupanja na snagu ovoga Plana može nastaviti koristiti taj prostor na isti način i nadalje sve do konačna privođenja zemljišta planiranoj namjeni, ako to korištenje nema negativnih utjecaja na okoliš.
- (6) Granice građevnih područja utvrđene su u pravilu u granicama katastarskih čestica na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000
- (7) Ako kod utvrđivanja izgrađena dijela građevnog područja postoji dvojba o tome koji dio prostora, ili veće parcele pripada izgrađenom dijelu građevnog područja naselja, izgrađenim dijelom građevnog područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće parcele) smatrat će se dio područja ili parcele, udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom tvori funkcionalnu cjelinu.
- (8) Građevno područje se ne može širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:
- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
  - b) klizišta,
  - c) eksploatacijska polja,
  - d) zemljišta nedovoljne nosivosti,
  - e) predjeli ugrožene elementarnim i drugim nepogodama,
  - f) zemljište s visokim podzemnim vodama,
  - g) plavljena zemljišta,
  - h) šume i šumska zemljišta,
  - i) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
  - j) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
  - k) područja dometa onečišćenja određenim gospodarskim aktivnostima,
  - l) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
  - m) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34<sup>0</sup>),
  - n) zemljište koje zbog njegova položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

---

### 2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

#### Članak 5.

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

- a) Državna cesta D-21 (Buje-Vižinada-Baderna);
- b) Državna cesta D-44 (Buje-Buzet)
- c) *Trasa "Parencane"*
- d) Planirana cesta *Istarski ipsilon* faza 1B: Nova Vas - Višnjan ;

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

- a) Županijska cesta Ž-5042 (Poreč-Višnjan-D-21-Karobjba);
- b) *Istarski vodovod* (izvorište Gradole - prema Poreču i Puli);

### 2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

#### 2.2.1. Opće odredbe

#### Članak 6.

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

(2) Planom su određena

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

(3) U građevnim područjima naselja smješteni su:

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

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

#### Članak 7.

(1) Zadržavaju se zakonito izgrađene stambene zgrade, koje su ostale izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 4. stavak 8. Takve stambene zgrade sa svojom pripadajućom

građevnom česticom (čija je veličina sukladna odnosima danim u Tablici 1.), smatrat će se izdvojenim dijelom građevnog područja.

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

(3) Iznimno poradi poboljšanja uvjeta stanovanja, stambene zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se i prigraditi prigradnjom do 20 m<sup>2</sup> bruto florisne površine, a ako su prizemne i nadogradnjom izvedbom nastanjenog potkrovlja (Pks) iznad prizemlja (P) s nadozidom do 1,0 m. Sve u istom materijalu i istim načinom gradnje kao zatečena građevina.

#### Članak 8.

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

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

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

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

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

#### Članak 9.

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

##### 2.2.1.1. Građevna čestica

#### Članak 10.

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

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

a) u neizgrađenom dijelu građevnog područja naselja i

b) izvan građevnog područja naselja za građevine koje su tamo zatečene, ili se ovim Planom mogu graditi, potrebno je pristup riješiti sukladno pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima. Kod dvije ili više grupiranih građevnih čestica potrebno je izlaz na državnu, odnosno županijsku cestu riješiti ne pojedinačno već putem *sabirne* ulice i po mogućnosti jednim izlaskom na državnu odnosno županijsku cestu.

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

#### ***2.2.1.2. Građevna i regulacijska linija, udaljenosti od susjeda i određenje izgrađenosti građevne čestice***

##### **Članak 11.**

(1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od *privatne* (u smislu režima korištenja). Građevna linija određuje poziciju na kojoj se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,0 m.

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

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka parkirališta treba smjestiti u bočnom ili stražnjem dijelu predmetne parcele.

##### **Članak 12.**

(1) Sve građevine, koje se grade na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice.

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

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

- a) 6,0 m u izgrađenim dijelovima naselja za prizemne stambene građevine najveće katnosti  $P_0+P+P_{ks}$ ,
- b) 8,0 m u izgrađenim dijelovima naselja za sve ostale građevine.

(4) Zgrada se može graditi na međi:

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

(5) U slučaju kad se zgrada gradi na postranoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugađenom i moguće je na susjednoj međi izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme



krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i bez krovnog vijenca.

- (6) Izgrađenost građevne čestice jest zbroj površina:
- horizontalne projekcija osnovne građevine i
  - horizontalnih projekcija svih ostalih građevina na parceli.
- Projekcija strehe ne ulazi u obračun ukoliko je streha istaknuta 0,5 m.

### 2.2.1.3. Visina

#### Članak 13.

(1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnata i uređena terena na njegovu nižem dijelu uz zgradu do sljemena krova.

(2) Visina do vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od konačno zaravnata i uređena terena uz zgradu na njegovu najnižem dijelu do vijenca. Visinom vijenca se smatra kota gornjeg ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

#### Članak 14.

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

- broj etaža zgrade i
- visina do vijenca zgrade.

(2) **Etaže zgrade su:**

- Podrum koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>";
- Prizemlje (razizemlje) koje se označava skraćeno s "P";
- Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja ili visokog prizemlja;
- Potkrovlje koje može biti:
  - **nestambeno potkrovlje, koje se u navođenju katnosti zgrade ne označava i ne može imati nadozid,**
  - **stambeno potkrovlje uređeno za stanovanje koje se kao takvo označava oznakom "Pks" i može imati nadozid do propisane visine od 1,0 m.**

(3) **Etaže zgrade mogu biti i:**

- suteren koji se označava skraćeno sa "S",
- visoko prizemlje iznad suterena koje se označava s "VP".

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

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

(6) Konstruktivna visina podruma zgrade ( $P_0$ ) smije biti najviše 2,6 m, konstruktivna visina suterena (S) i svih ostalih etaža (VP, P, etaža /katova/ iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,0 m. Minimalna konstruktivna visina svih etaža iznosi 2,5 m. Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija, ne može odrediti je li nešto podrumaska ili neka druga etaža.

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

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

- a) ako je nadozid do propisane visine od 1 metra,
- b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanog nagiba,
- c) ako su krovni prozori izvedeni kao nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), **jednovodni** -pokriveni plohom krova smanjenog nagiba krovne plohe, a koji dio takve krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjeg nagiba od krovišta), **dvovodni** istog nagiba krovni ploha kao krovišta,
- d) ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovišta i
- e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.

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

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

(11) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti stavaka 7., 8., 9. i 10. ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na eventualno poštovanu visinu zgrade do vijenca.

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

(13) Ako je zgrada na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Činjenicom da je ulaz visinom na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini (etaži) zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine (etaže) ispod nje smatraju etažama podruma ( $P_0$ ) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (etažama) (+1), itd. Različita pozicija ulaza u zgradu prema visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina (etaža) zgrade, niti njenu apsolutnu dopuštenu visinu iskazanu u metrima.

#### 2.2.1.4. **Oblikovanje i urbana oprema**

**Članak 15.****OBLIK NASELJA**

- (1) Gustoća naseljenosti u naseljima ne bi trebala biti veća od 40 stanovnika po hektaru.
- (2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja ne treba se spajati nekoliko naseobinskih grupacija u jedno površinom veliko naselje. Osobito se moraju izbjegavati **neprekinuta** građevna područja duž cesta i putova. Stvaranje velikih linearnih stambenih naselja neprekinute izgradnje mora se onemogućiti prekidima građevnih područja poljodjelskim ili šumskim površinama (voćnjacima, vrtovima, gajevima i slično).
- (3) Preporučuju se tradicijski tlorisi stambenih zgrada u obliku pravokutnika i jednostavnog volumena. Ti oblici imaju ishodište u tradicijskom graditeljstvu istarskog kraja. Obvezan je smještaj dulje strane zgrade usporedno sa slojnicama (osobito kod tlorisno izduženih zgrada).
- (4) Ne preporučuje se kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade.
- (5) Preparcelaciju građevne čestice zakonito sagrađene stambene građevine moguće je izvesti u slučaju ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija.

**Članak 16.****OBLIKOVANJE ZGRADA**

- (1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:
  - a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
  - b) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
  - c) Na kosom krovu dopuštena je izgradnja nadozidanih krovniha prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovniha oblika;
  - d) Preporučuje se da se sljeme krovništa postavi po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
  - e) Preporučuje se da se duža strana zgrade na nagnutu terenu više od 15% postavi paralelno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
  - f) Krovništa moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18 i 24 stupnja;
  - g) Nagib krovne plohe nadozidanih krovniha prozora može biti od 13 do 20 stupnjeva;

- h) Krovšte mora biti pokriveno valovitim crijepom. U sklopu tradicijskih sredina gdje se zadržao još pokrov kamenim pločama kao čest preporučuje se korištenje takvoga pokrova;
- i) Preporučuje se izbjegavanje visokoga zabatnog zida već izvedba krovne ploha u njegovu gornjem dijelu.

(2) Trebalo bi koristiti motiv *baladure* u oblikovanju novih jednostambenih zgrada. Na uličnom pročelju su moguće terase i iznimno balkoni, ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0 m i ako je ispred zgrade predvrt.

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

### Članak 17.

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

### Članak 18.

#### OGRADNE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI

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

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

- (3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u gradovima, a koje je strano istarskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne vrste drveća, cvijeća i grmlja.
- (4) U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporučuje se sadnja uresnoga grmlja.
- (5) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati (osobito uočljive pinije) i omogućiti nastajanje novih, kao što su, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoređi duž cesta, staza, i sl.

### Članak 19.

#### KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

- (1) Unutar granice obuhvata Plana, u i izvan građevnih područja, na javnim površinama i privatnim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.
- (2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, Odlukom o kioscima i pokretnim napravama i Planom rasporeda kioska i pokretnih naprava na području Općine, te drugim odgovarajućim aktima.
- (3) **Kiosk se smatra**, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (4) **Pokretnim napravama smatraju se**, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slične zabavne radnje, prenosni WC-i i sl. One se postavljaju temeljem odobrenja mjerodavnog upravnog odjela Općine, odredaba ove Odluke i drugih odgovarajućih odluka.
- (5) Mjesto za postavljanje kioska može se koristiti do ostvarenja ovoga Plana, odnosno ovim Planom planiranog plana niže razine.
- (6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

### Članak 20.

#### KROVIŠTE

- (1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom do 0,5 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu

može biti do 0,20 m. Preporučuje se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

#### Članak 21.

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

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

#### 2.2.1.5. Prometni uvjeti

#### Članak 22.

##### PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

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

(2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik, ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1,0 m).

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

(4) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili već jest neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje **dostavnoga** vozila na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće takovo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa javne ulice (ako širina ulice to dopušta), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalište (PR). Nikako se ne dopušta rješavanje takvog slučaja "*bez rješenja*", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom traku ulice. U slučaju da se ne zadovolje navedeni uvjeti:

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

#### Članak 23.

##### GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE

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

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

(3) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 2,6 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.

(4) Prostor ispred garaže namijenjene osobnom vozilu u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Najveća dopuštena veličina garaže utvrđuje se sa 3,5 x 6,0 m (neto) za jednostruku, odnosno 6,0 x 6,0 m za dvostruku garažu.

#### **2.2.1.6. Komunalno opremanje**

##### **Članak 24.**

###### **ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA**

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

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

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

##### **Članak 25.**

###### **PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

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

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

(3) Vodovodna okna trebaju biti sagrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena.

##### **Članak 26.**

###### **PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU**

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

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

#### **Članak 27.**

##### **PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU**

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

(2) Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivu mjestu.

#### **Članak 28.**

##### **ODVODNJA**

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na gradski sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće mjerodavno za gradsku odvodnju.

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

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti što onečišćuju okoliš, u određivanju uvjeta uređivanja prostora treba odredit posebne mjere zaštite okoliša.

(4) Poželjna je ugradnja i korištenje biopročistača.

#### **Članak 29.**

##### **VODOOPSKRBA**

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

(2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je obvezna riješiti opskrbu pitkom vodom: iz šterne na građevnoj čestici ili iz najbližeg valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

#### **Članak 30.**

##### **VODNOGOSPODARSTVO**

(1) Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke ili bujice, gradit će se u skladu s vodoprivrednim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite je 15,0 m od međe čestice vodotoka ili na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.



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

(3) Za zgrade koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi uvjete za gradnju od mjerodavnih državnih institucija, u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

### Članak 31.

#### ZAŠTITA OD POŽARA

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

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

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

### 2.2.2. Obiteljske kuće

#### Članak 32.

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

(2) Pod **obiteljskom kućom** podrazumijeva se građevina **isključivo stambene namjene** na zasebnoj građevnoj čestici razvijene građevne bruto površine do 400 m<sup>2</sup> s najviše podrumom (P<sub>0</sub>) i dvije nadzemne etaže (P+1 /+Pks ako je nadozid do propisane visine/) i ne više od dvije samostalne stambene jedinice (stana), a u koju se površinu uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremište i sl.) ako se grade na istoj građevnoj parceli. Ako *obiteljska kuća* izađe iz navedenih okvira primjenjuju se pravila za stambene zgrade.

#### 2.2.2.1 Veličina građevne čestice obiteljske kuće i veličina obiteljske kuće

#### Članak 33

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

a) U planiranim građevnim područjima naselja:

#### Obiteljske kuće

- slobodnostojeće građevine	<b>min</b>	<b>750 m<sup>2</sup></b>
- dvojne građevine	<b>min</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
- gradnja niza (tada je obvezatan detaljni plan uređenja DPU)	<b>min</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>

b) U izgrađenim građevnim područjima naselja:

**Obiteljske kuće**

- slobodnostojeće građevine	<b>min</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
- dvojne građevine	<b>min</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
- gradnja u nizu (kao ugrađene zgrade)	<b>min</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>

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

**Obiteljske kuće**

- slobodnostojeće i dvojne građevine površine	<b>min</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	bruto razvijene
	<b>max</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>	bruto razvijene
			površine
- niz i gradnja u nizu	<b>min</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	
	<b>max</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>	

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

**Obiteljske kuće**

- slobodnostojeće građevine	<b>do</b>	<b>45 %</b>
- dvojne građevine	<b>do</b>	<b>50 %</b>
- niz i gradnja u nizu	<b>do</b>	<b>60 %</b>

- (4) Obiteljska kuća može postati stambena zgrada ako može zadovoljiti uvjete za stambene zgrade ovih Odredaba.

**Članak 34**

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

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

**2.2.2.2. Visina (etažnost) i katnost obiteljske kuće****Članak 35.**

- (1) Obiteljske kuće mogu se graditi najviše kao:
- P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>ks</sub> odnosno, tri pune etaže, koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (P<sub>ks</sub>), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m, te
  - S+VP+P<sub>ks</sub> odnosno, dvije pune etaže, koje čine suteran (visoki podrum) i visoko prizemlje te stambeno potkrovlje (P<sub>ks</sub>), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m.
- (2) U okviru potkrovlja može biti samo jedna etaža.

(3) Pod stambenim katom (etažom) stambene zgrade smatra se prizemlje (P) i kat iznad prizemlja (+1), ili visoko prizemlje (VP) (a ne podrum (P<sub>0</sub>) i potkrovlje bez nadozida), ili stambeno potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (Pks).

(4) Etaža **obiteljske kuće** koja je potpuno ili djelomično ukopana u teren, i to tako da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne pročelne zidove zgrade i nije udaljen od zgrade potpornim zidovima kako bi se oblikovala potpuna ili djelomična škarpa u kojoj zgrada stoji dijelom, ili potpuno slobodnostojeći, smatra se ili **podrumom (P<sub>0</sub>)** ili **suterenom (S)**, odnosno visokim podrumom, ovisno o ukopanosti.

### 2.2.2.3. *Smještaj obiteljskih kuća na građevnoj čestici*

#### Članak 36.

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

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

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

(4) U slučaju gradnje *obiteljske kuće* pri čemu su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama građene na regulacijskoj liniji i ta nova *obiteljska kuća* mora se graditi na regulacijskoj liniji (niz). U suprotnom, u zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Poreču.

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

### 2.2.3. **Stambene zgrade**

#### Članak 37

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

(2) Pod **stambenom zgradom** podrazumijeva se građevina stambene ili mješovite (stambeno – poslovne ili poslovno – stambene) namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše podrumom (P<sub>0</sub>) i dvije nadzemne etaže (P+1 /+Pks ako je nadozid do propisane visine/) s **jednom** do uključivo **četiri** samostalne uporabne cjeline, a u čiju se površinu uračunava i površina pomoćnih građevina, ako se grade na istoj građevnoj čestici.

(3) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji stambene zgrade, mogu se graditi građevine, koje čine funkcionalnu cjelinu:

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

(4) Za obavljanje dodatnih (poslovnih) djelatnosti iz stavka 3. ovoga članka mogu se koristiti i prostorije, ili zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene toj djelatnosti u čitavom ili dijelu stambenog prostora.

### 2.2.3.1 Veličina i izgrađenost građevne čestice stambene zgrade

#### Članak 38

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

- U planiranim građevnim područjima naselja:

#### Stambene zgrade

- |                                |     |                    |
|--------------------------------|-----|--------------------|
| - slobodnostojeće građevine    | min | 750 m <sup>2</sup> |
| - dvojne građevine             | min | 600 m <sup>2</sup> |
| - gradnja niza (planirani niz) | min | 500 m <sup>2</sup> |

- U izgrađenim građevnim područjima naselja:

#### Stambene zgrade

- |                                      |     |                    |
|--------------------------------------|-----|--------------------|
| - slobodnostojeće građevine          | min | 600 m <sup>2</sup> |
| - dvojne građevine                   | min | 500 m <sup>2</sup> |
| - građevine u nizu (ugrađene zgrade) | min | 450 m <sup>2</sup> |

(2) Izgrađenost građevne čestice za gradnju slobodnostojećih i dvojnih stambenih zgrada u planiranim građevnim područjima mora biti u skladu sa vrijednostima iz Tablice 1.

TABLICA 1

#### ODNOS VELIČINE GRAĐEVNE ČESTICE I UKUPNOG POSTOTKA BRUTO IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE ZA STAMBENU GRADNJU

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI		IZGRAĐENA POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE				POSTOTAK IZGRAĐENOSTI		
OD	DO			DONJA POV.		GORNJA POV.		SREDNJEVRIJED.		
M2	M2	min	max	min	max	min	max	M2	min %	max %
750	800	0,1000	0,2400	75,10	180,24	80,00	192,00	133,55	10,0	24,0
801	850	0,1000	0,2300	80,10	184,23	85,00	195,50	137,80	10,0	23,0
851	900	0,1000	0,2200	85,10	187,22	90,00	198,00	141,55	10,0	22,0
901	950	0,1000	0,2100	90,10	189,21	95,00	199,50	144,80	10,0	21,0
951	1000	0,1000	0,2030	95,10	193,05	100,00	203,00	149,05	10,0	20,3
1001	1050	0,1000	0,1950	100,10	195,20	105,00	204,75	152,43	10,0	19,5

1051	1100	0,1000	0,1930	105,10	202,84	110,00	212,30	<b>158,70</b>	10,0	19,3
1101	1150	0,1000	0,1900	110,10	209,19	115,00	218,50	<b>164,30</b>	10,0	19,0
1151	1200	0,1000	0,1850	115,10	212,94	120,00	222,00	<b>168,55</b>	10,0	18,5
1201	1250	0,1000	0,1800	120,10	216,18	125,00	225,00	<b>172,55</b>	10,0	18,0
1251	1300	0,1000	0,1750	125,10	218,93	130,00	227,50	<b>176,30</b>	10,0	17,5
1301	1350	0,1000	0,1700	130,10	221,17	135,00	229,50	<b>179,80</b>	10,0	17,0
1351	1400	0,1000	0,1700	135,10	229,67	140,00	238,00	<b>186,55</b>	10,0	17,0
1401	1451	0,1000	0,1700	140,10	238,17	145,10	246,67	<b>193,39</b>	10,0	17,0
1451	1500	0,1000	0,1700	145,10	246,67	150,00	255,00	<b>200,05</b>	10,0	17,0
1501	2000	0,1000	0,1700						10,0	17,0

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

(4) Bruto izgrađenost građevne čestice u **izgrađenim građevnim područjima** naselja:

**Stambene zgrade**

- slobodnostojeće građevine do 45 %
- dvojne građevine do 50 %
- građevine u nizu (ugrađene zgrade) do 65 %

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

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

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

**2.2.3.2. Visina (etažnost) i katnost stambene zgrade ili obiteljskog pansiona**

**Članak 39.**

(1) Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao:

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

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

(3) Pod stambenim katom (etažom) stambene zgrade smatra se prizemlje (P) i kat iznad prizemlja (+1), ili visoko prizemlje (VP) (a ne podrum (P<sub>0</sub>) i potkrovlje bez nadozida), ili stambeno potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (Pks).

#### Članak 40

(1) Etaža **stambene zgrade** koja je potpuno ili djelomično ukopana u teren tako da se okolni prirodni, ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne pročelne zidove zgrade i nije udaljen od zgrade potpornim zidovima na način da se oblikovala potpuna ili djelomična škarpa u kojoj zgrada stoji dijelom, ili potpuno slobodnostojeći, smatra se ili **podrumom (P<sub>0</sub>)**, ili **suterenom (S)**, odnosno visokim podrumom, ovisno o ukopanosti.

(2) Maksimalna visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,0 m.

#### 2.2.3.3. Poslovni prostori u stambenim zgradama

#### Članak 41.

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

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

(2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, postoje li za to tehnički uvjeti.

(3) Bučne djelatnosti (obrada drva i sl.), djelatnosti koje proizvode prašinu (obrada kamena i sl), smrad (uzgoj krznaša i sl.) ili možebitno opasne djelatnosti (proizvodnja pirotehničkih sredstava i sl.) moraju biti smještene u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih građevina, kojima bi navedene djelatnosti mogle biti štetne ili opasne.

#### 2.2.3.4. Smještaj stambenih zgrada na građevnoj čestici

#### Članak 42.

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

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

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

(4) U slučaju gradnje *stambene zgrade* pri čemu su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama građene na regulacijskoj liniji i ta nova *stambena zgrada* mora se graditi na regulacijskoj liniji (niz). U suprotnom, u zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Poreču.

#### Članak 43.

(1) Na vlastitoj građevnoj čestici stambene zgrade kao obiteljskog pansiona obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu.

#### 2.2.4. Višestambene zgrade

#### Članak 44.

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

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

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

- $P_0+P+2$  odnosno, četiri pune razine (etaže), koje čine podrum ( $P_0$ ), prizemlje (razizemlje) (P) i dva kata (+2), te
- $P_0+P+1+Pks$  odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum ( $P_0$ ), prizemlje (razizemlje) (P) i jedan kat (+1), te stambeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m (Pks).

(4) Maksimalna visina vijenca višestambene zgrade iznosi 11,0 m.

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

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

gdje je

$D_{\min}$  najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;

$H_1$  visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

## H<sub>2</sub> visina druge zgrada mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj,

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

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

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

(9) Za građevine iz ovoga članka navedeni postotak izgrađenosti građevne čestice u Tablici 1 članka 38 za pojedinu veličinu građevne čestice smije se povećati do 10%. Veličina građevne čestice smije biti do 2000 m<sup>2</sup>.

### 2.2.5. Pomoćne i gospodarske građevine

#### Članak 45.

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

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

#### *Ad a) pomoćne građevine u domaćinstvu*

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

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

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



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

(4) **Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja.** U sklopu građevnih područja naselja za koja **nije** ovim Planom predviđena izrada prostornih planova užih područja, odlukom Općinskog vijeća, mogu se graditi i gospodarske građevine u domaćinstvu s izvorom onečišćenja **za vlastite potrebe:** staje, svinjci, kokošinjci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. na način kojim one svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju čovjekovu okolinu u naselju niti ugrožavaju svoje susjede, a što se određuje općinskom Odlukom o komunalnom redu.

***Ad c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg opsega***

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

(6) U sklopu građevnih područja naselja za koja **nije** ovim Planom predviđeno donošenje prostornih planova užih područja, **odlukom Općinskog vijeća u odabranim naseljima** (dijelovima naselja), izvan predjela zaštite krajobraza mogu se graditi **gospodarske građevine za poljodjelsku proizvodnju (preradu) manjeg opsega preko vlastitih potreba sa i bez izvora onečišćenja** (štale, peradarnici, prerada vlastitih poljodjelskih proizvoda /maslina, grožđa, smokava/ i sl.). Tlocrtna površina građevine smije biti do 50 m<sup>2</sup>. Gradnja mora biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i standardima.

(7) Ako se građevina iz stavka 5. i 6. ovoga članka gradi u predjelu (zoni) posebnih ograničenja za korištenje, gdje se za sve gradnje (a ne samo za gospodarske), zahtjeva suglasnost mjerodavnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine potrebno je zatražiti i njihovu suglasnost.

**Članak 46.**

(1) Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne etaže .

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

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

- a) najmanja udaljenost je 4,0 m od međe građevne čestice susjedne obiteljske i stambene zgrade, a ako se građevina gradi od vatrostalnog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora onečišćenja na susjednoj građevnoj čestici,

- b) najmanja udaljenost je 5,0 m od međe susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drveta i drugoga zapaljiva materijala,
- c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do iznad ravnine višeg krova,
- d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.
- e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,0 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
- f) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 1,0 m ako se građevina gradi od opeke ili betona i ako nije zamišljena kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene),
- g) tavan se može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda vlastitoga poljodjelskog gospodarstva.

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

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

#### Članak 47.

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

#### (2) Postojeće

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe,

koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati u sklopu svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

#### Članak 48.

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

#### Članak 49.

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

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

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

#### **Članak 50.**

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

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

(2) Bunari se moraju graditi od nepropusna materijala, i to 0,5 m iznad razine terena, te 0,2 m ispod najnižeg vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenske bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

#### **Članak 51.**

##### **REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM NASELJIMA**

(1) U zaštićenim dijelovima naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*", radi odvijanja normalnog života i osiguranja nužnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost mjerodavne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel, dopustiti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 52. ovih provedbenih odredaba.

#### **Članak 52.**

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

(2) Mogu se obavljati sljedeći građevni zahvati:

- a) konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnoga gabarita građevine i čestice zgrade,
- b) preinake unutrašnjeg prostora bez povećanja volumena (promjena instalacija, promjena namjene prostora; gradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.),
- c) popravak postojećeg krovišta (ravnoga i kosoga) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
- d) izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo u svrhu poboljšanja fizike zgrade,

- e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,0 metar za prizemnice i katnice, ali samo u svrhu poboljšanja fizike zgrade,
- f) uređenje građevne čestice postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi osiguranja terena),
- g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da ne zadovoljavaju propise iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko tehničke mjere, a prema nalogu mjerodavnih inspeksijskih službi,
- h) gradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, gradnja cisterni (gustirni, šterni) za vodu građevina i za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj čestici,
- i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja opskrbe potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
- j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

### 2.3. GRAĐEVNO PODRUČJE ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

#### Članak 53.

- (1) Na području obuhvata Plana predviđeno je jedno građevno područje za razvoj gospodarskih djelatnosti;

(a) gospodarska zona "Vižinada",

U navedenoj gospodarskoj zoni obvezatno se moraju graditi pogoni čiji je godišnji kapacitet 25% kapaciteta za koji se mora izraditi studija utjecaja na okoliš, ali i djelatnosti navedene u stavku 3. članka 41.

- (2) Razmještaj i veličinu građevnih područja za gospodarsku gradnju prikazani su na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" i na grafičkom listu br. 4.: "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*".

#### Članak 54.

- (1) U gospodarskim zonama planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:
- a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prije svega vezanih uz prerađu poljodjelskih proizvoda (vinarije, uljare i sl.),
  - b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje sve zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u građevnim područjima naselja.
- (2) Pogoni iz stavka 1. ovog članka, s obzirom na veličinu, ali i s obzirom na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj gradnji.

- (3) Građevine iz stavka 1. ovog članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
  - građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora biti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine 5,0 m ili uz buduću prometnicu predviđenu Planom.

#### **Članak 55.**

##### **OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE**

- (1) Najmanja površina građevne čestice može biti 800 m<sup>2</sup>. Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 50%.
- (2) Oblik građevne čestice za gospodarsku gradnju treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u poželjnom odnosu 1:2 do 1:3 te najmanje širine fronte 20,0 m.
- (3) Granica obuhvata građevnog područja namijenjenoga gospodarskoj gradnji određena je, u načelu, međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilan oblik, stoga će rubne čestice nužno djelomice imati nepravilne obodne međe.

#### **Članak 56.**

##### **USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE**

- (1) Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, međutim, treba biti postavljeno tako da:
- u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
  - iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijski-uredski dio,
  - u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni dio.

#### **Članak 57.**

##### **VISINA GRAĐEVINA**

- (1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih građevina određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (vinarije ili visine raznih spremišta-silosa na pr.), a treba je odrediti na temelju analize slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.
- (2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dopušta tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dviju međustropnih konstrukcija i ne smije iznositi više od 3,5 m.
- (3) Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 7,0 m, osim iznimno ako to zahtijeva veličina stroja koji se smješta u građevinu.

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

(6) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 10,0 m mjereno od konačno zaravnatoga i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani.

### **Članak 58.**

#### **OBLIKOVANJE**

(1) Krovšte mora, u pravilu, biti koso, nagiba 15-20°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

(2) Uređivanje okoliša i vrta gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovu rasporedu, te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti pokriveno nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored ili visoku živicu.

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

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

### **Članak 59.**

#### **PROMETNI UVJETI**

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

(2) Parkirališta se planiraju na samim građevnim česticama.

(3) Na gospodarskoj građevnoj čestici namijenjenoj gradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Do 100 m<sup>2</sup> i na svakih daljnjih 100 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a) industrija i skladišta	1	parkirališnih mjesta/100 m <sup>2</sup> ,
b) trgovine	1-1,5	parkirališnih mjesta/100 m <sup>2</sup> ,
c) ostale građevine za rad	1-2	parkirališnih mjesta/100 m <sup>2</sup> .

## 2.4. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA TURISTIČKU IZGRADNJU

### Članak 60.

(1) Položaj građevnog područja za turističku gradnju, koje je izvan građevnih područja naselja kao zasebna građevna površina, određuje ovaj Plan, a prikazano je na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje".

(2) Smještaj i gradnja građevina namijenjenih turističkoj namjeni u načelu je riješen u građevnim područjima za turističku namjenu. Nove površine za turističku izgradnju mogu se planirati i u građevnim područjima naselja za koja se predviđaju prostorni planovi užih područja.

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

4 (4) **Turističkom zonom** se smatra predio za koje se ovim Planom planira izrada detaljnog plana uređenja (DPU-a), a čija se granica obuhvata ne mora nužno poklapati s granicom građevnog područja za turističku namjenu nego može obuhvaćati i širi prostor u sklopu kojega se mogu smjestiti dodatni športski i rekreacijski sadržaji u prirodnom ambijentu kraja, a koji se mogu graditi izvan građevnoga područja, kao što je slučaj s turističkom zonom. Planiraju se turističke zone T1, T2, T3:

- a) turistička zona «Sv. Toma»,
- b) turistička zona «Medulin»,
- c) turistička zona «Lašići»

Planiraju se dva područja za agroturizam T3 (AT):

- d) Lokacija «Bukori»
- e) Lokacija «Oršići»

Mogućnost realizacije agroturističkih kapaciteta na navedenim lokacijama ovisi o zadovoljavanju kriterija postavljenih Prostornim planom Istarske županije (Odredbe za provođenje, članak 51. s kriterijima danim u točki 3.4.4. Tekstualnog obrazloženja Prostornog plana Istarske županije). Zacrtane lokacije predstavljaju jezgru (građevno područje za agro-turističku namjenu) za smještaj potrebnih građevina, ali se ne isključuje eventualna potreba pripajanja dodatnih površina poljoprivrednog zemljišta radi zadovoljavanja minimalnih kriterija za ostvarenje agroturističkog gospodarstva, odnosno turističke ponude na navedenim lokacijama sukladno kriterijima PPIŽ.

(5) Građevine napuštenih tradicijskih starih naselja Mastelići, Trombali i Piškovica mogu se urediti za turističko poslovanje. U tome slučaju naselje predstavlja apartmansko naselje i potrebno je za obuhvat izgrađenog dijela koji predstavlja turističku zonu, u okviru koje je građevno područje za turističku izgradnju, izraditi DPU.

### Članak 61.

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

**Članak 62.**

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

**Članak 63.**

- (1) Ukupna izgrađenost građevnog područja za turističku izgradnju smije biti najviše 25%.

**2.5. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU****Članak 64.**

- (1) U Općini se planiraju dvije površine za izgradnju ŠRC:

1. ŠRC «Vižinada»,
2. ŠRC «Lašići»

- (2) U granicama planiranih građevnih područja za ŠRC predviđa se gradnja:

- a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima),
- b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
- c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja), **sve u suglasju s raspoloživim prostornim mogućnostima.**

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

- (4) Visina zgrada iz stavka 2. ovoga članka:

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

- (5) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno tradicijskoj arhitekturi kraja.

- (6) Kod zatečenih športskih površina preuzima se zatečeno stanje izgrađenosti.



### 3. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 65.

(1) U građevnom području naselja uz zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim i poslovnim namjenama, što podrazumijeva građevine namijenjene:

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

(2) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevine iz stavka 1. ovoga članka alineje a) – f), potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> bruto (ili proporcionalno) razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

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

(3) Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisna standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa najmanje širine od 1,5 metara.

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

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

#### **4. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA**

##### **Članak 66**

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

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

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

(2) Izvan građevnog područja, osim građevina određenih stavkom 1. ovoga članka, a u skladu s člankom 88. ovih Odredaba, može se odobriti izgradnja i građevina koje svojom namjenom zahtijevaju gradnju izvan građevnog područja, kao što su: **gospodarske građevine** koje:

**a) služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji:**

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

**a2/ pojedinačne zgrade u funkciji poljodjelske proizvodnje:**

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

**b) služe rekreaciji, a koriste prirodne izvore:**

**b1/ lovačke kuće ,**

**b2/ kampovi kao rekreacijski sadržaji,**

**b3/ vidikovci na privlačnim mjestima određenim ovim Planom,**

**b4/ zgrade uz prostore za konjičke sportove i uzgoj konja,**

(3) Pod primarnom intenzivnom:

- a) ratarskom i stočarskom proizvodnjom podrazumijeva se proizvodnja na posjedu minimalne veličine 5,0 hektara, a koju obavlja:
  - fizička osoba kojoj je to jedini izvor prihoda,
  - pravna osoba kojoj je to pretežita djelatnost u odnosu prema strukturi ukupnog prihoda.
- b) ratarskom proizvodnjom za uzgoj voća ili voća i povrća podrazumijeva se posjed minimalne veličine 4,0 hektara;

- c) ratarskom proizvodnjom za uzgoj povrća ili vinove loze podrazumijeva se posjed minimalne veličine 3,0 hektara;

**(4) Građevine iz stavka 2. alineja a2) točke 1., 2. i 3. ovoga članka, odnosno poljodjelske kućice, staklenici i plastenici, spremišta za alat i sl., ne mogu se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struju, vodu, plin).**

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

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

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

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

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

- (9) Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
- a) očuva obliče terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
- b) očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju,
- c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
- d) osigura što veća površina građevne čestice, a što manja površina građevnih cjelina,
- e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organiziran i siguran način.

### **Članak 67.**

#### **FARME I TOVILIŠTA**

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

(2) Gospodarske zgrade izvan građevnog područja naselja, treba graditi na tragu lokalne tradicije izdvojenih ratarskih i stočarskih gospodarstava (stancija, dvorova, stanova i sl.). U prostornoj zamisli rješenja ustrojstva gospodarstva i oblikovanja zgrada te upotrijebljenih materijala, treba slijediti načela uklopivosti u sredinu ruralnog krajobraza. Farme i tovilišta moguće je graditi na mjestima koja nisu

izložena pogledu s glavnih cesta i vidikovaca. Ne smiju se graditi u predjelima zaštite (osobito ne u zaštićenim dolinama), na mjestima gdje bi mogle narušiti sliku krajobraza i tamo gdje bi mogle dovesti do onečišćenja vodotoka.

(3) Udaljenosti gospodarskih zgrada iz stavka 1. ovoga članka za intenzivnu stočarsku proizvodnju od granice građevnog područja naselja iznosi najmanje 1000 metara zračne linije.

(4) Za građevine koje služe za točilišta stoke i peradi u uvjetima uređenja prostora utvrđuju se i mjere zaštite okoliša.

(5) U lokacijskoj dozvoli za gradnju farme ili točilišta odredit će se uvjeti:

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

(6) Tovilišta se smiju graditi kao prizemnice s krovom bez nadozida, izvedene tako da se usklade s lokalnom tradicijskom gradnjom i sa slikom krajolika. Za pokrov se zabranjuje upotreba lima i salonita s azbestom.

(7) Osnovna namjena, na temelju koje je podignuta postojeća zakonito sagrađena građevina iz ovog članka, a koja ne zadovoljava uvjete iz stavka 3 ovog članka, **može promijeniti svoju osnovnu namjenu** u skladu s ovim odredbama, a građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima.

### Članak 68.

#### POLJODJELSKE KUĆICE

(1) Na poljodjelskim površinama većim od 10000 m<sup>2</sup> (jedan hektar) može se izgraditi poljodjelska kućica do 12 m<sup>2</sup>.

(2) Poljodjelska kućica može se graditi samo kao prizemnica.

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

(4) Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:

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

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

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

### Članak 69.

#### SPREMIŠTA ALATA

(1) Na poljodjelskim površinama većim od 5000 m<sup>2</sup> (livadama, oranicama i sl.) moguće je graditi prizemna spremišta alata čija površina ne može biti veća od 12 m<sup>2</sup>. Spremište mora biti pokriveno kosim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskoga oblikovanja. Nije dopuštena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevnih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što neupadljivijem mjestu. Preporučuje se da bude uz rub šume, uz skupinu drveća, zaklonjeno od pogleda s ceste, ali ne uz potok ili bujicu.

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

### Članak 70.

#### STAKLENICI I PLASTENICI

(1) Staklenici i plastenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, mogu se graditi samo ako nisu vidljivi s državnih i županijskih cesta i ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša. Zaštićene doline ne smiju se koristiti za podizanje navedenih poljodjelskih građevina (dolina Mirne).

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

(3) Za građevine iz stavka 1 i stavka 2 ovog članka potrebna je suglasnost Poglavarstva Općine.

### Članak 71.

#### LOVAČKI DOMOVI

(1) **Lovački** domovi mogu se graditi ili obnavljati postojeći.

(2) Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga Plana sukladno odredbama koje određuju dimenzije (gabarite) obiteljskih kuća, te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade.

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

### Članak 72.

#### KAMPOVI KAO REKREACIJSKI SADRŽAJI IZVAN GRAĐEVNOG PODRUČJA I VIDIKOVCI

(1) **Kampovi** kao rekreacijski sadržaji koji se mogu graditi izvan građevnog područja smiju imati samo prijemnu kancelariju (portu) do 6,0 m<sup>2</sup> ukupne površine i 2,6 metra visine te sanitarnu grupu. Može se riješiti i nadstrešnica za spremanje

obroka. Nije dopuštena nikakva druga gradnja. Ova kategorija kampa koja se može organizirati izvan građevnog područja ne može se prenamijeniti u građevno područje.

(2) Kampovi kao rekreacijski sadržaji iz stavka 1. ovoga članka planirani su samo u sklopu turističke zone i ne moraju nužno biti u okviru njenog građevnog područja za turističku izgradnju.

(3) Na istaknutim reljefnim pozicijama, koje imaju atraktivan pogled mogu se graditi **vidikovci** u obliku uređenih odmorišta.

### **Članak 73.**

#### **ZGRADE ZA KONJIČKI SPORT**

(1) Zgrade za konjički sport mogu graditi isključivo konjička društva u okviru turističke zone i SRC-a.

(2) Prostorije društva i štala za konje trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dopuštena je gradnja samo razizemlja s visinom vijenca do 4,0 m i nagibom krovišta do 20°. Pokrov treba biti crijep.

(3) Građevnu dozvolu za gradnju može dobiti samo prethodno registrirano konjičko društvo.

### **Članak 74.**

#### **ISKOP MINERALNIH SIROVINA**

(1) Iskop mineralnih sirovina moguć je jedino na potencijalnim lokacijama predviđenima ovim Planom u skladu sa PPIŽ, Zakonom, pravilnicima, uredbama i standardima.

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

### **Članak 75.**

#### **JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE**

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

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

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

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

- b) osigurati odvijanje prometnog sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata,
- c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

#### Članak 76.

##### INFRASTRUKTURNI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

**(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.**

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

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

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

(5) Štiti se koridor trasa *Parencane* u skladu sa PP Istarske Županije.

#### Članak 77.

##### CESTOVNI PROMET

(1) Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjerna površina*" i na grafičkom listu br. 2a: "*Promet*" u mjerilu 1:25.000, a način njihove gradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

#### Članak 78.

##### CESTOVNI POJASEVI

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

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

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

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

- |        |  |
|--------|--|
| 5,0 m  | za stambenu zgradu;  |
| 9,0 m  | za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti; |
| 9,0 m  | za gospodarsku građevinu bez izvora onečišćenja;   |
| 15,0 m | za pčelinjak;  |
| 20,0 m | za gospodarsku građevinu s izvorima onečišćenja;   |

(4) Najmanja širina nogostupa je 1,5 m, a iznimno 1,0 m.

(5) **Iznimno** od stavka 3. ovog članka udaljenost može biti i manja kada je to nužno u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja.

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

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

- |    |                  |         |
|----|------------------|---------|
| a) | za državnu cestu | 10,0 m, |
| b) | za županijske    | 9,0 m,  |
| c) | kod lokalne      | 5,0 m.  |

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

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

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

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

(12) Nije dopušteno gradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštrog zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(13) Samo jedna vozna traka može se graditi izuzetno i to:



- a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150,0 m ugradi ugibalište,
- b) slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100,0 m na preglednom, odnosno 50,0 m na nepreglednom dijelu,
- c) u jednosmjernim ulicama,
- d) u izgrađenim dijelovima naselja, ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.

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

(15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima Općine je:

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

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

#### **Članak 79.**

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

#### **Članak 80.**

##### **POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE**

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

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

#### **Članak 81.**

##### **ELEKTROOPSKRBA**

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

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

(3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne budu ograničavajući čimbenik izgradnji naselja, odnosno drugim infrastrukturnim građevinama.

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

- a) 110 kV ZDV (43,0+43,0 m) 86,0 m,
- b) 35 kV ZDV (30,0+30,0 m) 60,0 m,
- c) 10 kV ZDV (15,0+15,0 m) 30,0 m.

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

### **Članak 82.**

#### **VODOOPSKRBA**

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

(2) Gradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno mjerodavnog ureda za vodoopskrbu.

(3) Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za gradnju građevina stanovanja, kada se one grade u područjima gdje nema pitke vode, određuje se obvezna gradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti sagrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih onečištača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

### **Članak 83.**

#### **ODVODNJA**

(1) U Općini nema kanalizacijskog sustava.

(2) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s možebitnim prečistačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima mjerodavne ustanove zadužene za odvodnju. Ako treba izgraditi prečistač unutar građevnog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš

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

### **Članak 84.**

#### **BUJICE I LOKVE**

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

**Članak 85.**  
**GROBLJA**

(1) Planom nisu planirana nova groblja, nego je ostavljena mogućnost proširenja postojećih.

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

**Članak 86.**  
**OPĆA NAČELA ZAŠTITE**

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

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

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

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

## 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

### Članak 87.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

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

U kategoriji **zaštićeni krajolik** - osobito vrijedan **prirodni** krajobraz:

- 1/ **dolina potoka Krvar;**
- 2/ **strmi šumoviti obronci** prema rijeci Mirni;

a) U kategoriji **zaštićeni krajolik** – osobito vrijedni **kultivirani** krajobraz:

- 1/ **cijela Općina** kao kultivirani krajolik *istarskog ravnjaka* i *crvene Istre*.

U okviru kultiviranog krajolika Općine kao osobito vrijedni predjeli ističu se lokacije:

1a/ terasasti poljodjelski krajolik padina uz dolinu rijeke Mirne;

1b poljodjelske površine doline uz rijeku Mirnu;

b) U kategoriji podebni rezervat – **posebni rezervat šumske vegetacije**

- 1/ **Motovunska šuma**

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

### Članak 88.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

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

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

(3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone

šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

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

**(4) Graditi šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama,.**

(5) U krajobraznom smislu vrijedno poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od prenamijene. Na poljodjelskom zemljištu mogu se graditi gospodarske građevine, u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja, ako nisu u suprotnosti s odredbama stavka 2. ovoga članka.

Članak 89.

**ČUVANJE SLIKE NASELJA**

(1) Mjere za očuvanje **sluke naselja**, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim, obuhvaćaju i:

- a) čuvanje prepoznatljive i svojstvene siluete istarskih gradića na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika koja ne smije biti poremećena nikakvim drugim visokim gradnjama (kao što je to slučaj sa silosom u Višnjanu),
- b) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izdužen pravokutnik duže stranice paralelne sa slojnicama,
- c) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,
- d) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno),
- e) krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između  $18^{\circ}$  i  $24^{\circ}$ ,
- f) krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama,
- g) ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima i drukčije ograde,
- h) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti vrste cvijeća i grmlja, primjerene kraju,
- i) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporučuje se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja,

- j) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi (čempresa, borova) i dr.,
- k) treba poticati i promicati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

#### **Članak 90.**

##### **MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOG ZEMLJIŠTA**

- (1) Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban status i zaštitu. Poljodjelsko zemljište mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu graditi samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.
- (2) Ovim Planom je određena obveza odgovarajuće državne službe:
  - a) da vodi popis površina i vrijednosti ukupnoga poljodjelskog zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenoga poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
  - b) da obavlja poslove u vezi s davanjem u zakup neiskorištenoga poljodjelskog zemljišta u državnom vlasništvu,
  - c) da provodi politiku razborita iskorištavanja poljodjelskog zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

#### **Članak 91.**

##### **MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA**

- (1) Planom su utvrđeni šumski predjeli. Prema namjeni i značenju dijele se na:
  - a) gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
  - b) ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.

#### **Članak 92.**

- (1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajolika i drugih šuma odvija se na temelju šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (2) Za provođenje ovog Plana bitne su sljedeće mjere:
  - a) pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i poboljšanja ambijenta;
  - b) gradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
  - c) pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
  - d) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina, ako takvih Općini ima u.

## 6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

**Članak 93**

## OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa, pravilnika i normi.
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:
- a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,*
  - b) građevnim sklopovima,*
  - c) arheološkim lokalitetima,*
  - d) građevnim česticama na kojima su spomeničke građevine, te*
  - e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.*
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na elementima kulturne baštine: *popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim građevnim česticama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.*
- (4) U skladu s važećim zakonima, pravilnicima i normama za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod mjerodavne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
- a) posebne uvjete* (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
  - b) prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevinske dozvole)
  - c) nadzor* u svim fazama radova provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine (za građevine za koje su izdani *posebni uvjeti i prethodna odobrenja*).
- (5) Građevine kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se one koje su u ovom Planu popisane kao:
- (a) registrirane (R) i*
  - (b) predložene za registraciju (PR) na razini države (1), na razini županije (2)*
  - (c) zaštita ovim Planom (ZPP)*
- Pri tome nije presudan trenutni formalno-pravni status građevine u dokumentaciji Službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi na temelju odredbi iz ovog Plana i Zakona.
- (6) Na temelju evidencije (inventarizacije) provedene prigodom izrade ovog Plana, uz ranije registrirane (R) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču prema službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja i donošenja Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i

lokalitete koji su na kartama i tablicama označeni za zaštitu (PR). Do donošenja odgovarajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

### Članak 94

#### STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis spomenika i drugih vrednijih kulturno-povijesnih elemenata, u kojemu je utvrđen odgovarajući spomenički status (R i PR) je Tablica 2..

**TABLICA 2**  
**PREGLED REGISTRIRANIH KULTURNIH DOBARA S OVIM**  
**PLANOM POPISANIM I VALORIZIRANIM**  
**NOVIM KULTURNIM DOBRIMA PREDLOŽENIM ZA**  
**REGISTRACIJU**

<b>R</b>	Kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih
<b>PR</b>	Predlaže se ovim planom registracija kulturnog dobra
<b>ZPP</b>	Zaštita ovim Planom kulturnog dobra
<b>E</b>	Evidentirano arheološko nalazište koje treba istražiti i odrediti

#### VREDNOVANJE

<b>1</b>	Predlaže se zaštita na državnoj ili makroregionalnoj razini (01-
<b>2</b>	Predlaže se zaštita na županijskoj ili mikroregionalnoj razini
<b>3</b>	Zaštita na općinskoj ili lokalnoj i mjesnoj razini (04-05) ovim

<b>1.0.</b>	<b>Povijesna naselja i dijelovi naselja (definicije u funkciji vrednovanja zaštite)</b>		
<b>1.1.</b>	<b>Gradsko-seoskih obilježja</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
1.1.1	Povijesna jezgra naselja Vižinada	<b>PR</b>	<b>2</b>
<b>1.2.</b>	<b>Seoskih obilježja</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
1.2.1	Povijesna jezgra naselja Bajkini	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.2	Povijesna jezgra naselja Baldaši	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.3	Povijesna jezgra naselja Brdo	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.4	Povijesna jezgra naselja Brig	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.5	Povijesna jezgra naselja Čuki	<b>ZPP</b>	<b>3</b>



1.2.6	Povijesna jezgra naseljaDanci	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.7	Povijesna jezgra naseljaKaši	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.8	Povijesna jezgra naseljaNarduči	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.9	Povijesna jezgra naseljaOhnići	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.1	Povijesna jezgra naseljaStaniši	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.1	Povijesna jezgra naseljaŠurani	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.1	Povijesna jezgra naseljaVranje selo	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
1.2.1	Povijesna jezgra naseljaŽudetići	<b>ZPP</b>	<b>3</b>

## 2.0. Povijesne građevine i sklopovi

2.1.	Sakralne građevine – crkve i kapele	Status zaštite /dokument zaštite	Kategorija zaštite
2.1.1	Crkva sv.Marije Snježne, Božje Polje	<b>R 153</b>	
2-1-	Župna crkva sv. Jeronima, Vižinada	<b>2. PR</b>	<b>2</b>
2.1.3	Crkva sv. Barnabe, Vižinada	<b>3. PR</b>	<b>2</b>
2.1.4	Crkva sv.Ane, Medigova stancija	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.1.5	Crkva sv.Roka, Vižinada	<b>4. PR</b>	<b>2</b>
2.1.6	Crkva sv.Lovre, Ferenci	<b>5. PR</b>	<b>2</b>
2.1.7	Crkva sv.Ivana Krstitelja, Vižinada	<b>6. PR</b>	<b>2</b>
2.1.8	Crkva sv.Vital, Brig	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.1.9	Crkva sv. Vital, Brig, groblje	<b>7. PR</b>	<b>2</b>
2.1.1	Crkva BDMarije, Jadruhi	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.1.1	Kapelica poklonac, Ferenci	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.1.1	Kapelica poklonac uz cestu Bukori	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.1.1	Kapelica- poklonac Vizinada	<b>ZPP</b>	<b>3</b>

2.2.	Stambene građevine	Status zaštite /dokument zaštite	Kategorija zaštite
2.2.1	Stambeno gospodarski sklop Piškovica	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.2.2	Stancija Ferenac	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.2.3	Stambene građevine, Fabrika	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.2.4	Cestarska kuća, Vižinada	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.2.5	Stancija Klis	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
2.2.6	Stambeno gospodarski sklop Freškići	<b>ZPP</b>	<b>3</b>

2.3.	Građevine javne namjene	Status zaštite /dokument zaštite	Kategorija zaštite
2.3.1	Stara škola, Filipi	<b>I. ZPP</b>	<b>3</b>
2.3.2	Stara škola, Bajkini	<b>II. ZPP</b>	<b>3</b>
2.3.3	Zgrada željezničke stanice, Vižinada	<b>III. ZPP</b>	<b>3</b>

2.4.	Gospodarske i industrijske građevine	Status zaštite /dokument zaštite	Kategorija zaštite
2.4.1	Klaonica, Vižinada	<b>IV. ZPP</b>	<b>3</b>

<b>3.0. Elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Tehničke i građevine niskogradnje s uređajima</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
3.1.1	Stara trafo stanica, Vižinada	<b>V. ZPP</b>	<b>3</b>
3.1.2	Trasa i oprema vezana uz željezničku prugu	<b>VI. ZPP</b>	<b>3</b>
<b>4.0. Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe</b>			
<b>4.1.</b>	<b>Spomenik i obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
4.1.1	Spomenik palim u 2. svjetskom ratu, kipar	<b>VII. ZPP</b>	<b>3</b>
<b>4.2.</b>	<b>Groblja i grobne građevine</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
4.2.1	Groblje Sveti Vital	<b>8. PR</b>	<b>2</b>
4.2.2	Groblje, Božje Polje	<b>9. PR</b>	<b>2</b>
<b>5.0. Arheološki lokaliteti i zone</b>			
<b>5.1.</b>	<b>Arheološki lokaliteti</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
5.1.1	Brdo Gradina, dolina Mirne	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.2	Lokalitet Gradole	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
5.1.3	Ferenci, brdo Gradina, kaštel Montelino	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.4	Ferenci, Polačina, ostaci crkve i grobova	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.5	Brdo Ružar, ostaci crkve sv. Marije,	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.6	Brdo istočno od Vižinade, kaštel Rosario	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.7	Brdo Medulin, ostaci crkve sv. Luke	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.8	Vižinada, brdo sv. Toma	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
5.1.9	Vižinada, ostaci kaštela	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.1	Vižinada, urbana arheologija, antika	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.1	Sv. Vital, crkva i njen okoliš	<b>E</b>	<b>2</b>
5.1.1	Božje Polje, Crkva i njezin okoliš	<b>E</b>	<b>2</b>
<b>5.2.</b>	<b>Arheološke zone</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
5.2.1	Središnji dio Općine	<b>E</b>	<b>2</b>
<b>6.0. Područja kultiviranog krajobraza i prostornih sklopova</b>			
<b>6.1.</b>	<b>Područja kultiviranog krajobraza</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>

6.1.1	Cijela Općina	<b>PR</b>	<b>2</b>
<b>6.2.</b>	<b>Područja prostornih sklopova</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
6.2.1	Sveti Vital, crkva i njezin okoliš	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
6.2.2	Božje Polje, crkva i njezin okoliš	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
<b>6.3.</b>	<b>Zaštićene vizure</b>	<b>Status zaštite /dokument zaštite</b>	<b>Kategorija zaštite</b>
6.3.1	Zaštićena vizura s lijeve strane ceste L-5041 na Sv. Anu i čiri okoliš duž ceste u pravcu Poreča	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
6.3.2	Zaštićena vizura s desne strane ceste L-5041 na Božje Polje i čiri okoliš u pravcu Poreča	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
6.3.3	Područje oko crkve i groblja Sv. Vital Prema Sabadini	<b>ZPP</b>	<b>3</b>
6.3.4	Pogled na padine prema dolini Mirne i potoku Krvar	<b>ZPP</b>	<b>3</b>

(2) Pojedinačne građevine, sklopovi, čestice i predjeli zaštite, koji se ovim Prostornim planom smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim priložima i pojedinačno su iskazani u tablici 2 iz 1. stavka ovoga članka.

### Članak 95.

#### MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Određene su zone zaštite kulturnog dobra u okviru kojih se daju posebni uvjeti za gradnju od strane Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Poreču.

(2) Zone zaštite kulturnog dobra, odnosno, prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite, prostorno su određene na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje", prikazu na katastarskim podlogama i u mjerilu 1:5000.

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

(4) Za svaku *pojedinačnu povijesnu građevinu* kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisnoj listi) kao najmanje granica zaštite utvrđuje se pripadna građevna čestica ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na

zaštićene prostore, prostorne sklopove i građevine (građevne čestice) koji su: *zaštićene* (R) ili su ovim Planom *predviđene za zaštitu* (PR).

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

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

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

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

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

(9) Poljske poljodjelske kućice treba ponajprije raditi od kamena (tradicija *kažuma*), u krajnjem slučaju kao zidane zgrade.

## **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

---

### **Članak 96.**

(1) Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutoga otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije. Do tada je planirano privremeno odlagalište otpada u drugoj Općini.

(2) U svakoj radnoj zoni predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja takva odlagališta potrebno je da mjerodavno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav skupljanja otpada.

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

### **Članak 97**

#### **OTPADNE VODE**

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

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

(3) Vrijede obveze:

- a) Kad se na dijelu građevinskog područja sagradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju.
- b) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
- c) Tamo gdje se neće biti moguće priključiti na kanalizacijski sustav ili do njegove izgradnje otpadne vode iz domaćinstva moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati metodom autopurifikacije u septičkim jamama.
- d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom onečišćenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije gradnje kanalizacijskih sustava s BIO pročišćavanjem) prije upuštanja u recipijent pročistiti do stupnja na kojem je recipijent, odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Općinskog vijeća.

---

## **8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**

---

### **Članak 98.**

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

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

**Članak 99.****MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:**

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) Sagraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečištači;
  - b) Redovito treba čistiti naselje od krutoga i krupnoga otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
  - c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

**Članak 100.****MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA**

- (1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) Na djelotvorni način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
  - b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.).
  - c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja novčanom potporom i općinskim odlukama.

**Članak 101.****MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA**

- (1) U svrhu poboljšanja stanja okoliša potrebno je:
  - a) Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
  - b) Dobro osmišljenim turističkim programima promicati zaštitu prostora;
  - c) U svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

**Članak 102****MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA**

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati sljedeće:
  - a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se obavlja.
  - b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina gradi kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):

- ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne tiče se ravnog krova) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara,  
-ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negoriva materijala najmanje na dužini konzole.
- c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksplozive planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
  - d) Prigodom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ako ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu.
  - e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od mjerodavne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite,
  - f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja u vezi sa zaštitom od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost u vezi sa zaštitom od požara od mjerodavne policijske uprave.
  - g) Predvidjeti lokacije za gradnju cisterni za akumulaciju vode.

(2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada s obzirom na to da je trenutačno stanje u vezi s zbrinjavanjem i načinom postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Sa stajališta zaštite od požara postojeća odlagališta su stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.

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

- a) Na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora Županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na tim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
- b) Na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

### Članak 103

#### MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

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

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

---

### 9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 104

- (1) Planom su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora:
- a) prostornim planovima užih područja;
  - b) ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora nužna je izrada, smišljenom etapnom realizacijom ovoga Plana, detaljnijih planova užih prostornih cjelina Općine i to:
- a) Urbanistički plan uređenja (UPU) naselja Vižinade
  - b) Detaljnog plana uređenja (DPU) turističkih zona .

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih detaljnih planova uređenja (DPU) i njihov precizni obuhvat.

(3) Za sve detaljne planove uređenja (DPU) do njihova donošenja u sklopu njihovih planiranih obuhvata nije moguća nikakva gradnja, pa se do donošenja prostornih planova ovih užih prostornih cjelina ne mogu za te cjeline niti izdavati uvjeti uređenja prostora.

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

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

(6) Uvjeti gradnje u **građevnom području** naselja za građevine bruto površine veće od 500 m<sup>2</sup>, a namijenjene za stanovanje (višestambene zgrade), javnu namjenu (školstvo, zdravstvo, upravu itd.), mogu se odrediti samo na temelju detaljnog plana uređenja (DPU). Ako takav plan nije donesen treba ga donijeti za građevnu česticu određene građevine i neposredne okolne građevne čestice, odnosno čestice koje s njom tvore cjelovit smislen sklop. Prostor u okviru kojega se to može raditi određen je obuhvatom planiranog plana niže razine u stavku (2) alineja a) ovoga članka.

### 9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

#### Članak 105.

(1) Način gradnje u predjelima za koje se ne predviđaju planovi niže razine utvrđuje se ovim provedbenim odredbama osim ako nije određeno drukčije.



9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

**Članak 106.**

(1) Moguća rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) **postojećih** zgrada zbog osiguranja nužnih uvjeta života i rada tiče se zakonski izgrađenih građevina, a čija je namjena protivna ovom Planu.

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

**Članak 107**

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

**10. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 108.**

(1) Radnje za gradnju započete zahtjevom za izdavanje lokacijske dozvole ili građevne dozvole u vrijeme važenja Prostornog plana općine Poreč, (Službeni glasnik općine Poreč, br. 7/92.) završavaju se u skladu s odredbama i rješenjima toga plana.

**Članak 109**

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

Klasa: 011-01/04-01/37  
Urbroj: 2167/05-01-04-2  
Vižinada, 26.02.2004.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŽINADA**

**PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Aldo Ritoša v.r.**