

16



# DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAŠTELIR-LABINCI

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PPUO KAŠTELIR-LABINCI  
PROČIŠĆENI TEKST

Županija/Grad Zagreb: <b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b> Općina/grad: <b>OPĆINA KAŠTELIR-LABINCI</b>	
Naziv prostornog plana: <p style="text-align: center;"><b>DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAŠTELIR-LABINCI</b></p>	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene novine Općine Kaštelir-Labinci broj 5/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Općine Kaštelir-Labinci broj 2/16
Javna rasprava (datum objave): -	Javni uvid održan: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: -	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: - _____ -
Suglasnost na plan prema čl. 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne broj 153/13): klasa: 350-02/16-04/07      ur.broj: 2163/1-20-01/9-16-03      datum: 06. travanj 2016.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o.	
Zagreb, Đorđićeva 5	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: _____ Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana:	
Suzana Vujčić, dipl.ing.arh. Domagoj Šumanovac, ing.arh. Mladen Kardum, ing. građ. Renata Filipović, dipl.ing.građ.	Julika Bjelobaba, dipl.iur. Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc. Nevenka Dolenc, prof.soc.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ Rozana Petrović
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela



## ODREDBE ZA PROVOĐENJE PPUO KAŠTELIR-LABINCI

### PROČIŠĆENI TEKST

Napomena: Ove Odredbe za provođenje počinju člankom 3. zbog usklađenja s numeracijom Odredbi za provođenje iz Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kaštelir-Labinci (Službeni glasnik Grada Poreča broj 07/02, 08/02 - ispravak, Službeni glasnik Općine Kaštelir-Labinci broj 01/11, 2/16 - dopune)

## 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

### Članak 3.

#### OBUHVAT PLANA

(1) *Prostorni plan uređenja Općine Kaštelir-Labinci* (u daljnjem tekstu - Plan), izrađen je za područje *Općine Kaštelir-Labinci* (dalje Općina) te se primjenjuje unutar zakonski utvrđenih granica Općine.

(2) Plan utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja Općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevnog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te posebno zaštitu kulturnih dobara, vrijednih dijelova prirode i krajobraza, sve u skladu s dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima.

### Članak 3a.

(1) Plan obuhvaća područje Općine kopnene površine 35,3 km<sup>2</sup>. Uključuje 4 katastarske općine:

- a) k.o. Kaštelir;
- b) k.o. Labinci;
- c) k.o. Donja Mirna (dio);
- d) k.o. Vižinada (dio).

od kojih dvije dijeli sa susjednom Općinom Vižinada, te petnaest naselja:

- a) Kaštelir;
- b) Brnobići;
- c) Roškići;
- d) Babići;
- e) Kranjčići;
- f) Rojci;
- g) Valentići
- h) Tadini;
- i) Mekiši kod Kaštelira;
- j) Deklići;
- k) Kovači;
- l) Rogovići;
- m) Cerjani;
- n) Labinci;
- o) Dvori.

### Članak 3b.

#### NAČELA PLANIRANJA

(1) Načela određivanja namjene površina na području Općine, koja nadalje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora (područja) Općine su:

- a) načela održivog razvoja, odnosno racionalnog planiranja korištenja i namjene prostora;
- b) načela zaštite kulturnih dobara i prirodnog naslijeđa;
- c) načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora uz primjenu pravila prostorno-planerske i urbanističke struke;
- d) načelo prikladnosti prostora za mješovite, odnosno isključive planirane namjene.

### Članak 3c.

#### PRIMARNI CILJEVI

- (1) Primarni opći cilj Plana je propisati, omogućiti i potaknuti:
  - a) prostorni razvoj svih naselja Općine zasnovan na demografskom razvitku (koji se temelji na prirodnom priraštaju, te doseljavanju i povratku stanovnika), te uspostava ravnoteže između takvog demografskog razvitka i cjelokupnog prostornog razvoja Općine;
  - b) zaštitu i neophodnu sanaciju različitih oblika vrijednih krajobraza (prirodnih i antropogenih) te nepokretnih kulturnih dobara;



- c) gospodarski razvoj zasnovan na: proizvodnim i prerađivačkim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) s čistim tehnologijama, kvalitetnom turizmu, uslužnim i upravnim funkcijama te poljodjelstvu, osobito vinarstvu;
- d) osigurati prostor i lokacije za proizvodne, infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja.

### Članak 3d.

#### TEMELJNI KRITERIJ PLANIRANJA

- (1) Utvrđivanje namjene površina polazi od:
  - a) vrijednosti pojedinih područja (prirodnih i kulturno-povijesnih);
  - b) zatečenog stanja korištenja prostora;
  - c) prostorno-funkcionalnih cjelina naselja i izdvojenih dijelova naselja.
- (2) Planirano korištenje i namjena površina temelji se na posebnostima pojedinih područja Općine.
- (3) Dodatni uvjeti pri određivanju namjene površina u prostoru Općine bili su:
  - a) da se omogući kontrolirana gradnja građevina izvan granica građevinskog područja u funkciji revitalizacija poljoprivredne proizvodnje, kao važnog poticaja razvitka na području Općine (osobito: uređenje *stancija* i osiguranje uvjeta za podizanje farmi poljoprivrednih domaćinstava te u njihovom sklopu i vinarija);
  - b) da se očuvaju temeljne krajobrazne svojstvenosti prostora (osobito: padine prema dolini rijeke Mirne s dolinom rijeke Mirne).

### Članak 3e.

#### OSNOVNE KATEGORIJE KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA

- (1) U skladu s temeljnim načelima i ciljevima, kao i svim obvezama i ulaznim podacima (polazištima) iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja (PPIŽ), područje Općine je Planom razgraničeno prema osnovnim kategorijama korištenja i namjene površina, što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «*Korištenje i namjena površina*» u mjerilu 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi.
- (2) Površine naselja i površine izvan naselja za izdvojene namjene, posebno su razgraničene kao građevinska područja na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mjerilu 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi. Time su razgraničene od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti, koje se s obzirom na svoju namjenu mogu odvijati izvan građevinskih područja.
- (3) Izvan građevinskih područja, građenje je moguće samo iznimno, a u skladu s odredbama Plana, odnosno dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima.

### Članak 4.

#### KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- (1) Područje Općine je prema korištenju i namjeni površina razgraničeno na sljedeći način:

#### I. UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (GP)

##### a/ **površine naselja** - građevinska područja naselja (GPN)

##### -**GPN Kaštelir** - unutar kojega su razgraničene površine za:

- mješovitu namjenu i
- isključive namjene:
  - sportsko-rekreacijska namjena,
  - gospodarsku ugostiteljsko-turističku namjenu

##### - **GPN Deklići** - unutar kojega su razgraničene površine za:

- mješovitu namjenu
- i isključive namjene:
  - gospodarsku ugostiteljsko-turističku namjenu,

##### - **GPN Kovači** - unutar kojega su razgraničene površine za:

- mješovitu namjenu
- i isključive namjene:
  - sportsko-rekreacijska namjena
  - poslovna – proizvodna namjena – obiteljska vinarija

##### - **GPN Labinci** - unutar kojega su razgraničene površine za:



- mješovitu namjenu
- i isključive namjene:
  - sportsko-rekreacijska namjena
  - gospodarsku ugostiteljsko-turističku namjenu
- **GPN Rojci** - unutar kojega su razgraničene površine za:
  - mješovitu namjenu
  - i isključive namjene:
    - sportsko-rekreacijska namjena
- **GPN Roškići** - unutar kojega su razgraničene površine za:
  - mješovitu namjenu
  - i isključive namjene:
    - poslovna – proizvodna namjena – obiteljska vinarija
- **GPN Mekiši kod Kaštelira** unutar kojega su razgraničene površine za:
  - mješovitu namjenu
  - i isključive namjene:
    - poslovna – proizvodna namjena – obiteljska vinarija
- **GPN Kranjčići** unutar kojega su razgraničene površine za:
  - mješovitu namjenu
  - i isključive namjene:
    - poslovna – proizvodna namjena – obiteljska vinarija
- **GPN Cerjani, GPN Brnobići, GPN Babići, GPN Dvori, GPN Tadini, GPN Valentići i GPN Rogovići u cijelosti utvrđeni za mješovitu namjenu**

**b/ površine izvan naselja za izdvojene namjene:**

- građevinska područja za gospodarsku namjenu – pretežito proizvodnu i poslovnu (I), (I3), (K)
- građevinska područja za sportsko-rekreacijsku namjenu – polivalentni sportsko-rekreacijski centar (R6)
- građevinska područja za groblja (+)

**II. IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA**

**c/ poljoprivredne i šumske površine:**

- šumske površine isključivo osnovne namjene (Š);
- poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene (P);
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ);

**d/ vodne površine:**

- površine vodotoka;

**e/ površine infrastrukturnih sustava:**

- površine predviđene za infrastrukturne koridore:
  - prometne,
  - elektroenergetske,
  - vodnogospodarskog sustava;
- površine predviđene za infrastrukturne građevine.

što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» i kartografskim prikazima serije pod br.2: «Infrastrukturni sustavi» sve u mj. 1:25000 te na kartografskim prikazima serije pod br.4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mj. 1:5000.

(2) Dokumentima prostornog uređenja užih područja planiraju se i utvrđuju daljnja detaljnija razgraničenja prema namjeni površina u skladu s osnovnom namjenom površina utvrđenom ovim Planom.

**Članak 4a.**

**ISKLUJUČIVA I MJEŠOVITA NAMJENA, POVRŠINE NASELJA, POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDOJENE NAMJENE**

- (1) Površina naselja razgraničena na kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mj. 1:25000, te na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mj. 1:5000, odgovara ukupnoj površini građevinskog područja naselja, koja uključuje:
- a) građevinsko područje naselja – mješovite namjene,
  - b) građevinska područja isključive namjene (lokacije) utvrđena ovim Planom u okviru građevinskih područja naselja (GPN)



(2) *Isključivu namjenu* ima površina čije je korištenje podređeno jednoj (osnovnoj) namjeni. Na površini isključive namjene mogu se planovima uređenja užeg područja planirati samo oni drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na površine pratećih sadržaja te infrastrukturne građevine, uz iznimku poslovne – proizvodna namjena – obiteljska vinarija sukladno odredbama članka 49a.

(3) *Mješovitu namjenu* ima površina koja sadržava više različitih namjena, od kojih jedna može biti pretežita. U okviru mješovite namjene minimalno 60% površine mora biti stambene namjene.

(4) *Površine naselja*, odnosno građevinska područja naselja (GPN) utvrđene ovim Planom smatraju se površinama mješovite namjene u kojima prevladava stambena namjena različitih tipova, a sadržavaju i:

- a) površine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.) te posebno otvorene javne površine – trgove, parkove, dječja igrališta, sportsko-rekreacijske površine sa sportskim terenima itd;
- b) manje površine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega i zanatske, komunalno-servisne, obiteljske vinarije) bez nepovoljnih utjecaja na život u dijelu površine naselja mješovite namjene;
- c) površine prometnih građevina i pojaseva s površinama za promet u mirovanju (parkirališta);
- d) površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na život u naselju;
- e) druge namjene i sadržaje koji nisu nespojivi s osnovnom stambenom namjenom te se mogu planirati u naselju,

bilo da su razgraničene ovim Planom, kao površine utvrđene isključive namjene unutar površine naselja (kao lokacije) ili (u skladu s uvjetima ovoga plana) mogu ili moraju biti razgraničene planom užeg područja.

(5) *Površine izvan naselja za izdvojene namjene* odnosno izdvojena građevinska područja (izvan naselja) utvrđena ovim Planom smatraju se površinama isključive namjene. Unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) nije moguće planom uređenja užeg područja planirati površine stambene namjene, a postojeće (zakonito izgrađene) građevine čija je namjena suprotna planiranoj ovim Planom, moraju se uklopiti u urbanističko rješenje.

(6) Unutar površina naselja ili njihovih izdvojenih dijelova, ne mogu se graditi odnosno planom uređenja užeg područja planirati građevine i djelatnosti, koje imaju nepovoljan utjecaj na kakvoću života u naselju.

(7) Na površinama isključive namjene razgraničenim u okviru građevinskog područja naselja, kao i na površinama isključive namjene u okviru građevinskih područja drugih namjena (izvan naselja), nisu ovim Planom, a nije moguće niti planom uređenja užeg područja, planirati površine stambene namjene. Postojeće (zakonito izgrađene) građevine moraju se uklopiti u urbanističko rješenje. Iznimka je dozvoljena samo u okviru isključive namjene - poslovne – proizvodna namjena – obiteljska vinarija sukladno odredbama članka 49a.

(8) Planovima uređenja užih područja, unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (turističkih lokacija (TL)), utvrđenih ovim Planom moguće je planirati površine sportsko-rekreacijske namjene i poslovne-trgovačke namjene kao prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene.

#### **Članak 4b.**

##### **GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO**

(1) Građevinska područja utvrđena ovim Planom dijelovi su područja Općine predviđeni za gradnju i uređenje u skladu s planiranom namjenom, a razgraničena su na:

- a) izgrađeni dio građevinskog područja (područje određeno Planom koje je izgrađeno) i
- b) neizgrađeni dio građevinskog područja (područje određeno Planom planirano za daljnji razvoj).

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja razgraničen je neuređeni dio građevinskog područja.

Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

Osnovna infrastruktura je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža.

Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.





- (2) Na kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:25000 i na kartografskim prikazima serije 4.: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mj. 1:5000 prikazani su:
- izgrađeni dijelovi građevinskog područja,
  - neizgrađeni uređeni dijelovi građevinskog područja i neizgrađeni neuređeni dijelovi građevinskog područja.
- (3) U načelu, granice građevinskih područja utvrđene su granicama katastarskih čestica (gdje je to bilo moguće). Prikazane su na kartografskim prikazima serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mjerilu 1:5000, na katastarskom planu kao podlozi.

#### **Članak 4c.**

##### **KATASTARSKA I GRAĐEVNA ČESTICA (PARCELA)**

- (1) Katastarska čestica (osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina) ili njen dio unutar građevinskog područja nije odmah i građevna čestica (čestica određena za gradnju građevine). Ona to može postati samo planskom parcelacijom izvršenom u skladu s važećim propisima, te svim uvjetima ovog Plana.

#### **Članak 4d.**

##### **UVJETI KORIŠTENJA**

- (1) Korištenje prostora unutar obuhvata Plana za izgradnju 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.

- (2) Korištenje te detaljnija namjena površina, uređenje i izgradnja u dijelu prostora Općine planira se i provodi u skladu s posebnim uvjetima korištenja. Granice područja posebnih uvjeta korištenja utvrđene su ovim Planom i prikazane na kartografskim prikazima serije pod br.3: «*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*» u mj. 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi. Granice područja posebnih uvjeta korištenja koje obuhvaćaju dijelove građevinskih područja ili njihovu neposrednu okolinu prikazane su na kartografskim prikazima serije pod br.4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi.

#### **Članak 4e.**

##### **POSEBNI UVJETI KORIŠTENJA**

- (1) Na kartografskom prikazima serije 4.: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“ u mj. 1:5000 prikazana su, posebnim planskim znakom („koso šrafirano“), područja posebnih uvjeta korištenja za dijelove izgrađenog dijela građevinskih područja naselja. Na ova područja, koja su utvrđena kao izgrađena, odnose se odredbe za provođenje za neizgrađene uređene dijelove građevinskog područja naselja (veličina čestice, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti, visina zgrada i građevina na građevnoj čestici, udaljenost zgrada i građevina od susjednih čestica, osiguravanja odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta na vlastitoj građevnoj čestici, osiguravanje kriterija za opterećenja komunalne infrastrukture koja stvara sadržaj unutar volumena zgrade i ostalo).



## 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:
- Državna autocesta A-9 (*Istarski ipsilon*) (čvorište „Umag“ (D-2) – Kanfanar – čvorište „Pula“ (D-66));
  - Trasa "Parenčane"
- (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):
- Županijska cesta Ž-5041 (Kukci (Ž-5042) – Brnobići – Vižinada (D-21))
  - Županijska cesta Ž-5040 (Tar (Ž-5002) – Labinci – Višnjan (Ž-5042))
  - Županijska cesta Ž-5042 (Špadići (Ž-5002) – Višnjan – Karojba (Ž-5007));
  - Istarski vodovod* (izvorište Gradole - prema Poreču i Puli);
  - Dalekovod 110 kV (Poreč – Katoro)*

### 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

#### 2.2.1. Opći uvjeti izgradnje i uređenja površina u okviru građevinskih područja naselja

#### Članak 6.

##### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GPN)

- (1) Građevinsko područje naselja, predstavlja dio područja Općine, koji je predviđen za gradnju, razvoj i uređenje naselja. Planom su utvrđena građevinska područja naselja s izdvojenim dijelovima.
- (2) Ovim Planom razgraničene su površine mješovite namjene unutar GPN-a, a koje se detaljnije mogu rasčlanjivati i planovima uređenja užih područja s namjenama sukladno članku 4. stavku (1) i sukladno stavku (3) ovoga članka.
- (3) Ovim Planom razgraničene su i površine isključive namjene unutar građevinskih područja naselja za:
- gospodarsku ugostiteljsko-turističku namjenu (u naselju – „turistička lokacija“ – TL):
  - TL „Montecal“ - hoteli (T1) / turističko naselje (T2), u okviru GPN-a Kaštelir i Labinci;
  - gospodarsku ugostiteljsko-turističku namjenu (u naselju – „turistička lokacija“ – TL):
  - TL „Deklići“ - hoteli (T1) / turističko naselje (T2), u okviru GPN-a Deklići;
  - sportsko-rekreacijsku namjenu: sportska igrališta (R) „Kaštelir 1“ i „Kaštelir 2“ obje u okviru GPN-a Kaštelir;
  - sportsko-rekreacijsku namjenu: sportska igrališta (R) „Kovači“ u okviru GPN-a Kovači;
  - sportsko-rekreacijsku namjenu: sportska igrališta (R) „Labinci 1“ i „Labinci 2“ obje u okviru GPN-a Labinci;
  - sportsko-rekreacijsku namjenu: sportska igrališta (R) „Lokva Valentići“ u okviru GPN-a Rojci
  - poslovna – proizvodna namjena – obiteljska vinarija (K4): „Vinarija Roškići“ u okviru GPN-a Kovači i Roškići;
  - poslovna – proizvodna namjena – obiteljska vinarija (K4): „Vinarija Mekiši“ u okviru GPN-a Mekiši kod Kaštelira;
  - poslovna – proizvodna namjena – obiteljska vinarija (K4): „Vinarija Kranjčići“ u okviru GPN-a Kranjčići;
- (4) Kao dijelovi površine naselja, područja iz stavka (3) ovoga članka, ulaze u proračun površine ukupnog građevinskog područja naselja. Prikazana su na kartografskom prikazu serije 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj.1:5000.





### Članak 7.

#### TEMELJNI KRITERIJI ZA PLANIRANJE UREĐENJA I IZGRADNJU UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

- (1) U planiranju uređenja površina raznih namjena razgraničenih unutar GPN-a ovim Planom i planovima uređenja užih područja, temeljni kriterij treba biti legitimno utvrđeni javni interes primijenjen posebno na planiranje različitih tipova javnih površina te komunalne infrastrukture.
- (2) Temeljni kriteriji planiranja izgradnje u GPN-u Općine su:
  - a) veličina, odnosno volumen zgrade uklopljen u fizičku strukturu i sliku određenog ambijenta (dok unutrašnja struktura i uporaba zgrade teži fleksibilnosti);
  - b) zadovoljavanje svih ostalih uvjeta ovog Plana, a osobito: izgrađenosti građevne čestice (najveće dozvoljene izgrađene površine, koeficijenta izgrađenosti građevne čestice – kig, koeficijenta iskorištenosti građevne čestice - kis), osiguravanja odgovarajućeg broja parkirališnih mjesta na vlastitoj građevnoj čestici te kriterija za ostala opterećenja komunalne infrastrukture, koja stvara sadržaj unutar volumena zgrade.

**Brišu se članci 8. i 9.**

### Članak 10.

#### GRAĐEVNA ČESTICA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

- (1) Primjenom uvjeta izgradnje iz ovog Plana, na jednoj građevnoj čestici u građevinskom području naselja mogu se graditi:
  - a) jedna osnovna zgrada i
  - b) pomoćne zgrade
- (2) Osim *zgrada* b) iz stavka (1) ovog članka (pobliže određenih u članku 45. do 49., 49a. Odredbi ovoga Plana) na građevnoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i druge pomoćne građevine koje služe za redovitu uporabu osnovne zgrade sukladno propisima.
- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, složene građevine i građevine infrastrukture unutar GPN-a planiraju se u skladu s osnovnim uvjetima ovog Plana i posebnim propisima. Dodatne uvjete za gradnju i uređenje funkcionalnih cjelina na jednoj čestici kod kojih se može odstupiti od pravila iz stavka (1) moguće je utvrditi i razgraničiti prostornim planom užeg područja.

### Članak 11.

#### REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA

- (1) Regulacijska linija odvaja *javnu* površinu od *privatne* (u smislu javnog ili privatnog dobra, odnosno režima korištenja). Planom uređenja užeg područja treba pobliže utvrditi režime korištenja (podvrste regulacijskih linija) pojedinih površina kako prema vlasništvu tako i prema javnosti pristupa (npr. radi reguliranja uličnih koridora, reguliranja mogućnosti ograđivanja čestice ili njenog dijela – bila ona u privatnom ili javnom vlasništvu itd.).
- (2) Građevinska linija određuje poziciju na kojoj se zgrada mora graditi. Planom uređenja užeg područja, utvrđuju se građevinske linije unutar obuhvata plana, a pobliže se određuje i obveza koliki dio pročelja zgrade se mora nalaziti na vertikalnoj ravnini određenoj građevinskom linijom. Najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije (odnosno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije) iznosi 5,0 m,
- (3) Iznimno od st. 2 ovog članka, u izgrađenom dijelu GPN-a moguće je udaljenost zgrade od regulacijske linije prilagoditi građevinskim linijama zakonito izgrađenih bočnih susjednih zgrada.
- (4) Planom uređenja užeg područja, mogu se odrediti površine, odnosno građevinske linije uz javne pješačke površine (trgove, parkove, površine za rekreaciju i sl.) na kojima se zgrade mogu graditi na samoj regulacijskoj liniji prema tim površinama.
- (5) Ako se zgrada gradi na regulacijskoj liniji, izvan («preko») regulacijske linije mogu se graditi strehe do 0,4 m

### Članak 12.

#### UDALJENOST OSNOVNE ZGRADE OD SUSJEDNIH ČESTICA

- (1) U građevinskom području naselja, osnovna zgrada se može graditi:



- a) odmaknuto od bočnih međa;
- b) na jednoj bočnoj međi;
- c) na obje bočne međe isključivo kao *interpolacija* tj. *ugradnja* u postojeću izgradnju ili dio planiranog niza.

U smislu ovih Odredbi za provođenje, bočna međa je granica predmetne građevne čestice prema susjednim građevnim česticama.

- (2) U građevinskom području naselja, osnovna zgrada može se graditi kao:
- a) samostojeća zgrada - zgrada koja se niti jednom svojom stranicom ne naslanja na susjedne zgrade postojeće ili planirane na susjednim građevnim česticama.
  - b) poluugrađena zgrada - zgrada koja se jednom svojom stranicom naslanja na susjednu zgradu postojeću ili planiranu na susjednoj građevnoj čestici, i s tom građevinom formira sklop dvije zgrade ili završetak niza zgrada.
  - c) ugrađena zgrada - zgrada koja se s dvije svoje stranice naslanja na susjedne zgrade. Ugrađenu zgradu u izgrađenom dijelu GPN-a može se planirati i graditi isključivo kao interpolacije u postojeću izgrađenu strukturu, dok se u neizgrađenom dijelu GPN-a ugrađenu zgradu može planirati i graditi isključivo kao dio planom užeg područja planiranom nizu zgrada.

(3) Udaljenost pročelja samostojeće zgrade od bočnih međa, odnosno slobodnog pročelja poluugrađene zgrade od bočne međe ne smije biti manja od 3,0 m.

Udaljenost od bočnih međa mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

(4) Gradnja zgrade na jednoj bočnoj međi moguća je samo uz pozitivno izjašnjenje susjeda o idejnom projektu.

Pozitivno izjašnjenje susjeda o idejnom projektu nije potrebna ako:

- a) je prostornim planom užeg područja planirana gradnja na bočnoj međi u slučaju samostojeće i poluugrađene zgrade
- b) je prostornim planom užeg područja planirana gradnja na obje bočne međe, odnosno planiran niz zgrada
- c) se zgrada gradi na međi kao poluugrađena zgrada s već izgrađenom zgradom na susjednoj čestici ili kao poluugrađena zgrada sa zgradom na susjednoj čestici za koju je izdana lokacijska dozvola, odnosno rješenje o uvjetima građenja.
- d) se zgrada gradi kao ugrađena zgrada – interpolacija, između dvije postojeće zgrade izgrađene na bočnim međama

(5) Ako se gradi zgrada na bočnoj međi na kojoj je veći izgrađena zgrada na susjednoj čestici (ili je za zgradu na susjednoj čestici izdana lokacijska dozvola odnosno rješenje o uvjetima građenja za zgradu na međi), tada se nova zgrada mora graditi kao poluugrađena na zajedničkoj međi.

(6) U svim slučajevima izgradnje na međi, zid na međi mora biti vatrootporan i bez otvora, sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se zgrada gradi i krov bez krovnog prepusta.

(7) Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez otklopnih krila) površine do 2,0 m<sup>2</sup> te ventilacijski otvori veličine do 60/60 cm ili 3600 cm<sup>2</sup> (u zbroju otvora ili kao jedan otvor).

Ako je na postojećoj zgradi na međi izveden otvor, dijelovi zida koji se ne smatraju otvorima ili svjetlarnik, prilikom gradnje nove zgrade na susjednoj građevnoj čestici potrebno je osigurati na tom mjestu predvidjeti svjetlarnik odgovarajućih dimenzija.

#### Članak 12a.

##### IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) U smislu ovih Odredbi, izgrađenost građevne čestice je udio ukupne površine zemljišta pod građevinama (osnovnom, pomoćnim zgradama te ostalim pomoćnim građevinama) u površini te građevne čestice, izražena bilo kao postotni udjel (postotak izgrađenosti – IZGR) ili kao koeficijent izgrađenosti - kig.

(2) U smislu ovih Odredbi, iskorištenost građevne čestice je odnos ukupne građevinske (bruto) površine građevina na čestici (osnovnom, pomoćnim zgradama te ostalim pomoćnim građevinama) i površine te građevne čestice, izražena kao koeficijent iskorištenosti - kis.



(3) Ovim odredbama propisana najveća izgrađenost daje najveću dozvoljenu *osnovnu površinu za gradnju* na određenoj čestici. Ako su konstruktivno odvojeni od osnovne, pomoćne i/ili gospodarske zgrade, na građevnoj čestici zgrade stambene, mješovite, poslovne ili društvene (javne) namjene, u proračun izgrađenosti se, pri provjeri koeficijenta izgrađenosti (*kig*) i iskorištenosti (*kis*) propisanih ovim Planom, ne uračunavaju građevine:

- pješačke i kolne staze i pristupi te otvorena (nenatkrivena) parkirališta, stube i terase (platoi), dječja igrališta, sportski tereni bez tribina, a koji su cijelom svojom površinom oslonjeni na tlo, te ostala parterna uređenja;
- pergole (brajde, odrine), ognjišta i slično sukladno propisima;
- cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,0 m od najniže točke okolnog konačno uređenog (zaravnatog) terena.

(4) Temeljem osnovnih uvjeta i Odredbi ovog Plana, u okviru različitih područja posebnih uvjeta korištenja odnosno izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja te za različite vrste i namjene zgrada, urbanističkim planovima uređenja (UPU) mogu se pobliže utvrditi koeficijenti izgrađenosti (*kig*) i koeficijenti iskorištenosti (*kis*) građevnih čestica te gustoća izgrađenosti (*Gig*) sukladno pojedinom ambijentu, koji će se razgraničiti pri izradi UPU-a (veće vrijednosti mogu se utvrđivati samo u okviru izgrađenog dijela GPN-a).

### Članak 13.

#### VISINA I ETAŽE ZGRADE

(1) Najveća dozvoljena visina zgrade uvjetuje se ovim Planom s dva temeljna pokazatelja, koja oba moraju biti zadovoljena. To su:

- a) najveći dozvoljeni broj etaža zgrade ( $E_{max}$ ) i
- b) najveća dozvoljena visina vijenca zgrade ( $V_{max}$ ).

Kao dodatni pokazatelji, u odredbama ovog Plana koriste se i ukupna visina zgrade, te nazivi etaža.

(2) Visina vijenca zgrade ( $V$ ) mjeri se od najniže kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje zgrade (dalje u tekstu: zaravnati teren uz zgradu,) do gornje kote ruba najviše stropne konstrukcije zgrade.

(3) Ukupna visina zgrade mjeri se od najniže kote zaravnatog terena uz zgradu do najviše kote volumena zgrade. (npr. do krovnog vijenca, odnosno sljemena krovišta zgrade s kosim krovom, ili do vijenca zgrade u slučaju zgrade s ravnim krovom).

U slučaju zgrade s kosim krovom krovište može biti maksimalne visine 2,5 m mjereno od gornje kote ruba najviše stropne konstrukcije zgrade do sljemena krovišta.

U slučaju zgrade s ravnim krovom iznad najviše visine vijenca moguće je izgraditi strojarnice dizala, postolja za klimatizacijske i slične uređaje do maksimalne visine 2,5 m mjereno od gornje kote ruba najviše stropne konstrukcije zgrade i udaljeno minimalno 2,0 m od pročelja zgrade.

Ravni prohodni krov smatra se korisnom etažom i ulazi u građevinsku (bruto) površinu.

(4) Mjerodavnom (u smislu stavaka 2. i 3. ovog članka) najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

- a) kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela zgrade;
- b) najniža kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,0 m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio) koristi kao garažni prostor, obiteljske vinarije;
- c) najniža kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) širine do 1,5 m, za pristup podrumu/ukopanom dijelu zgrade.

(5) Temeljem pobliže analize, urbanističkim planom uređenja (UPU) može se za složenije arhitektonske tipologije i namjene (npr. javne, poslovne / gospodarske i sl.) utvrditi:

- a) dodatne (u odnosu na stavak 2., 3. i 4. ovog članka) posebne slučajeve i uvjete gradnje radi rješavanja pristupa garažno-parkirališnim mjestima u ukopanoj etaži;
- b) da se na terenima nagiba do  $10^\circ$ , za građevine čija površina vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova prelazi  $300 \text{ m}^2$ , mjerodavna najniža kota od koje se mjeri visina vijenca, kao i najveći broj etaža, utvrđuje za svaku dilataciju posebno,
- c) da se za gradnju na kosim terenima visina vijenca provjerava posebno od više i posebno od niže razine konačno uređenog terena oko zgrade i sl.
- d) samo ako primjena takvih uvjeta zadržava volumene građevina unutar gabarita i kriterija postavljenih ovim Planom.



- (6) Na ravnom terenu te terenima nagiba do 1:3 ( $<1:3$ ), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:
- podrum koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>", ili pretežito ukopana etaža, odnosno pretežito ukopani podrum, koja se označava skraćeno s «P<sub>u</sub>»;
  - prizemlje koje se označava skraćeno s "P";
  - jedan ili više katova koji se označavaju skraćeno arapskom brojkom ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.);
- (7) Na strmim terenima nagiba od 1:3 i više (dalje:  $>1:3$ ), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:
- podrum koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>", ili pretežito ukopana etaža, odnosno pretežito ukopani podrum, koja se označava skraćeno s «P<sub>u</sub>»;
  - suteren koji se označava skraćeno sa "S";
  - te dalje kao na ravnom terenu.

#### Članak 14.

##### PODRUM (P<sub>0</sub>) I PRETEŽITO UKOPANA ETAŽA (P<sub>u</sub>)

- (1) Podrum je potpuno ukopani dio građevine (etaža), čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja (P), odnosno suterena (S).
- (2) Dio građevine (etaža), koji se nalazi neposredno ispod poda prizemlja (P), čija je gornja kota stropne konstrukcije uzdignuta manje od 1,0 m, od najniže kote zaravnatog terena uz zgradu, (te je ukopana više od 50%, ali manje od 100% svog volumena), naziva se pretežito ukopanom etažom ili pretežito ukopanim podrumom (P<sub>u</sub>).
- (3) Da bi se etaža smatrala podrumom (P<sub>0</sub>) ili pretežito ukopanom etažom (P<sub>u</sub>), zaravnati teren uz zgradu mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom, uz izuzetke prema stavku (4) članka 13. ovih Odredbi.
- (4) Zgrada može imati ili jednu podrumsku (P<sub>0</sub>) ili jednu pretežito ukopanu etažu (P<sub>u</sub>). Iznimke od navedenog su garaže višestambenih zgrada, zgrada mješovite i poslovne namjene (članak 36.c i 37 ovih Odredbi) kod kojih je mogući veći broj etaža podruma (P<sub>0,1,2,...</sub>).

#### Članak 14a.

##### SUTEREN (S)

- (1) Suteren je etaža zgrade na strmom terenu ( $> 1:3$ ) za koju vrijedi:
- pročelna strana etaže suterena (S), orijentirana prema nižoj strani terena, otvorena je, a gornja kota konstrukcije poda te etaže je za najviše 0,5 m viša od zaravnatog terena uz zgradu ispred tog pročelja;
  - visina pročelja te etaže na višoj strani terena mjerena od najniže kote zaravnatog terena uz zgradu uz to pročelje do najviše kote ploče stropa ne prelazi visinu od 1,0 m;
  - konačno uređeni teren oko zgrade nije od bočnih strana zgrade udaljen (odvojen) škarpom, uz izuzetke prema stavku (4) članka 13.
- (2) Iznimno, suteren je i etaža zgrade na terenu manjeg nagiba ( $<1:3$ ) za stambene zgrade do S+P+1 za koji vrijedi:
- gornja kota *podne* konstrukcije suterena (S), pročelja orijentiranog prema nižoj strani terena, više je od 1,0 m spuštena ispod najniže kote zaravnatog terena uz zgradu (u kojem slučaju se primjenjuje stavak 4. članka 13. ovih Odredbi);
  - gornja kota *stropne* konstrukcije suterena (S) na nasuprotnom pročelju orijentiranom prema višoj strani terena, mjereno do najniže kote uređenog terena uz to pročelje, ne prelazi visinu od 2,0 m;
  - konačno zaravnati teren oko zgrade nije potpornim zidom odvojen od bočnih strana zgrade, uz izuzetke prema stavku (4) članka 13 ovih Odredbi.

U slučaju druge namjene od stambene, može se planirati temeljem pobliže analize i uvjeta utvrđenih urbanističkim planom uređenja (UPU).

- (3) Uvođenjem suterena u etaže zgrade na terenima nagiba  $<1:3$ , ne mijenjaju se najveće dozvoljene visine zgrada utvrđene ovim Planom.



### Članak 14b. POTKROVLJE

(1) *Potkrovljem* se smatra unutrašnji prostor (etaža) zgrade s kosim krovom, koji se nalazi neposredno između krovne konstrukcije i stropne ploče najvišeg kata građevine.

(2) Nestambeno potkrovlje (tavan) se ne smatra «korisnom», već «konstruktivnom etažom», tj. "bez namjene" te se ne iskazuje pri provjeri usklađenosti broja etaža građevine s ovim Planom propisanim najvećim dozvoljenim brojem i ne ulazi u zbroj građevinske (bruto) površine. Potkrovlje može imati samo minimalne otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu, ili u ravnini krovne plohe, te nije stubištem povezano s najvišom korisnom etažom i/ili terenom. Odstupanja od navedenog mogu nastati isključivo kod postojećih zakonito izgrađenih starih stambenih zgrada i njihovih adaptacija i rekonstrukcija u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, a pobliže određenje uvjeta mora biti utvrđeno urbanističkim planom uređenja (UPU-om).

(3) Stambeno potkrovlje može imati nadozid i iskazuje se u broju etaža kao „Pks“ te provjerava u odnosu na ovim Planom propisani najveći broj etaža zgrad.

### Članak 14c. NAJVEĆA VISINA VIJENCA

(1) Najveće dozvoljene visine vijenca ( $V_{max}$ ) za različite tipične varijante broja etaža (E) osnovnih zgrada (stambene, višestambene, mješovite i poslovne namjene iznose) :

#### I *na terenima nagiba <1:3*

a)	za prizemnu zgradu (P):	3,5 m
b)	za prizemnu zgradu s pretežito ukopanom etažom ( $P_u+P$ ):	4,0 m
c)	za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem ( $P+Pks$ )	4,7 m
d)	za prizemnu zgradu s pretežito ukopanom etažom i stambenim potkrovljem ( $P_u+P+Pks$ ):	5,2 m
e)	za katnu zgradu (P+1):	6,5 m
f)	za katnu zgradu s pretežito ukopanom etažom ( $P_u+P+1$ ):	7,0 m

#### II *na strmim terenima nagiba >1:3* (sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je max +0.5 m)

g)	za suteran i stambeno potkrovlje ( $S+Pks$ )	4,2 m,
h)	za suteran s prizemljem ( $S+P$ ),	6,0 m

Vijenc zgrade s neprohodnim ravnim krovom ili krovom blagog nagiba do  $10^\circ$  povećava se za 0,5 m u odnosu na najveću dozvoljenu visinu vijenca zgrade, odnosno do 1,2 m u slučaju izvedbe prohodnog ravnog krova.

(2) U slučaju izgradnje na strmom terenu s izmaknutim etažama (terasama), kada je izmak minimalno jednak visini etaže, i kada se uz  $V_{max}= 6,5$  m primjenjuje dodatni uvjet: visina mjerena od bilo koje točke konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade do terase (odnosno gornje kote konstrukcije ravnog prohodnog ili neprohodnog krova) ili vijenca iznad te točke može iznositi najviše 4,5 m.

(3) Alineje a) do e) stavka (1) ovog članka prikazuju najveće dozvoljene vrijednosti koje proizlaze iz prethodno opisanih definicija vezanih uz visinu i etaže zgrada. U svim slučajevima, kriterij najveće dozvoljene visine vijenca za određeni najveći broj etaža mora biti zadovoljen. Na terenu nagiba <1:3, ako je planirana pretežito ukopana etaža ( $P_u$ ), kota prizemlja je od 0,0 m do +1,0 m, a ako je planiran podrum ( $P_o$ ) kota prizemlja je od 0,0 m. Kota poda suterena (S) sukladna je članku 14a. ovih Odredbi. Kao visina međustropnih konstrukcija uzima se orijentacijska visina od 3 m. Smanjivanjem međustropnih visina ne može se omogućiti dodatna etaža.

(4) U okviru izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguće je utvrđivanje najveće dozvoljene visine vijenca, broja etaža (katnosti) i ukupne visine zgrade usklađivanjem prema visinama neposredno susjednih zakonito izgrađenih zgrada. U takvom slučaju, visina vijenca, broj etaža i ukupna visina mogu biti i veći od vrijednosti ovim Planom propisanih za izgrađeni dio određenog naselja.

(5) Za svoje područje obuhvata, planovi uređenja užih područja mogu temeljem pobliže analize svog područja obuhvata dodatno ograničiti (smanjiti) najveće dozvoljene visine vijenca i broj etaža određen ovim Planom. U neizgrađenom dijelu građevinskog područja, planom uređenja užeg područja posebno se mora ispitati mogućnost visokogradnji na terenima nagiba većeg od 1:2 ( $50\%$  odnosno  $26.7^\circ$ ) - *vrlo strmim terenima* te, ako je gradnja opravdana, visinu gradnje u njima ograničiti do  $P_o+S+P$ .





(6) Odredbe iz ovog članka te članka 14., 14a., 14b. kojima su opisani temeljni pojmovi i uvjeti vezani uz visine zgrada, predstavljaju opće odredbe koje se primjenjuju na sve građevine na području Općine ako detaljnijim uvjetima ovog Plana za pojedine namjene, površine i područja nije određeno drugačije.

#### **Članak 15.**

##### **UREĐENJE NASELJA**

(1) Gustoća stanovništva u područjima obuhvata prostornih planova užih područja može se kretati između 30-50 stanovnika/ha obuhvata Plana.

(2) Javne površine u naselju treba planirati i uređivati na način da budu dio osmišljene mreže javnih površina naselja u cjelini.

#### **Članak 16.**

##### **OBLIKOVANJE ZGRADA**

(1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora u osnovnim elementima biti usklađeno s tradicijskom arhitekturom kraja, odnosno predstavljati njenu suvremenu interpretaciju. Mora biti sukladna ambijentu.

(2) U zonama ovim Planom zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina prikazanim na kartografskim prikazima serije pod br.4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000, arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu.

Krovišta zgrada moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18 ° i 24 °. Krovište mora biti pokriveno valovitim crijepom.

(3) Izvan zona ovim Planom zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina prikazanim na kartografskim prikazima serije pod br. 4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000, dozvoljava se gradnja niskoenergetskih montažnih obiteljskih stambenih zgrada uz zadovoljavanja ovim Planom propisanih uvjeta gradnje obiteljskih stambenih zgrada u člancima 32., 32a., 33., 34., 35., 36., 36a., 36b.

#### **Članak 17.**

##### **UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Pri uređenju naselja potrebno je sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad, primjenjivati autohtono raslinje.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno 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 u povijesnim naseljima i dijelovima naselja, koji su evidentirani Planom, završna ploha zida ne smije biti u betonu nego se mora obložiti lomljenim kamenom u maniri suhozida ili sl.

(4) Na građevnim česticama stambenih zgrada, zgrada mješovite, poslovne ili gospodarske namjene u građevinskom području naselja, najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina. Od navedene odredbe moguće je odstupiti samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja u skladu s detaljnijim analizama i rješenjima koja se utvrde UPU-om.

(5) Najniža kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, ne smije biti više od 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu. Izvedba podzida kojima se na pojedinačnoj čestici mijenja «kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena» uz zgradu u odnosu na zatečenu prirodnu kotu terena i okolne čestice više od 1,0 m, iznimno se može planirati samo rješenjima i odredbama plana uređenja užeg područja (UPU, DPU) nakon pobliže analize te za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja.

#### **Članak 18.**

##### **OGRADE, ŽIVICE**

(1) Ograda građevnih čestica može biti kamena (kamena obloga ili puni kamen), žbukana, ili u kombinaciji sa živom ogradom ili željeznom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,8 m. Puni dio ograde (kamen, beton, isl.) može biti visok 1,3 m. Nisu dopuštene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) U slučaju upotrebe žičane ograde obavezna je sadnja živice s unutarnje strane.





(3) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, planovima užih područja je moguće je definirati uvjete koji odstupaju od stavka (1) ovog članka.

### **Članak 19.**

#### **KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

(1) Unutar granice obuhvata Plana, u i izvan građevinskih 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, Odrredbi 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 ZGRADE**

(1) Krovišta zgrada mogu biti ravna ili kosa. Ako se krovišta izvode kao kosa nagib krovnih ploha mora biti između 10° i 24°.

(2) 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.

(2) Krovne kućice ("luminal", "belvedere") nisu dozvoljena.

(3) Na krovište se mogu postaviti kolektori sunčeve energije, osim u zonama ovim planom zaštićenih povijesnih graditeljskih cjelina prikazanim na kartografskim prikazima serije br.4: «*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*» u mj. 1:5000

(4) Krovne prozore moguće je izvesti samo u ravnini krovne plohe.

(5) Zabranjuje se uporaba valovitog salonita kao pokrova krovnih ploha.

### **Članak 22.**

#### **PARKIRANJE AUTOMOBILA**

(1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke zgrade mora se osigurati smještaj za sva potrebna osobna vozila sukladno propisanom normativu u članku 79. (Tablica 1d.) ovih Odrredbi. Ako se na građevnoj čestici ne može osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta mora se:

a) ili smanjiti planirani kapacitet,



b) ili se planirana zgrada ne može graditi.

Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih zgrada, ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

(2) Za dijelove naselja gdje je planirana izrada prostornog plana užeg područja, tim planom će se utvrditi površine javnih parkirališta (bilo kao zasebne površine bilo kao parkiranje u okviru uličnih koridora) i/ili zasebne površine (čestice) za izgradnju garažno-parkirališnih mjesta, koje odgovaraju potrebama za parkiranjem planiranih namjena (izgradnje, sadržaja) u naselju.

**Briše se članak 23.**

#### **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, mješovitih i 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) Unutar građevinskog područja naselja zgrade se moraju obvezatno priključiti na komunalnu infrastrukturu (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja, fiksni telefonski priključak i sl.) ukoliko ista postoji i ako za to postoje tehnički uvjeti. Priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu obavlja se prema posebnim uvjetima nadležne ustanove, akta lokalne samouprave i sukladno propisima.

**Briše se članak 26.**

#### **Članak 27.**

##### **PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU**

(1) Zgrade na građevinskim česticama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. Do priključivanja Općine na opskrbu plinom mogu se koristiti plinski spremnici, koji se trebaju smjestiti na vlastitoj čestici, ako to smještaj spremnika i propisi dozvoljavaju.

(2) Spremnici, zavisno od situacije, na čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu sukladno zakonu, uredbama, pravilnicima i protupožarnim uvjetima.

#### **Članak 28.**

##### **ODVODNJA OTPADNIH VODA I SEPTIČKE JAME**

(1) Ukoliko nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, odvodnja otpadnih voda se vrši izgradnjom septičkih jama i njihovim redovitim pražnjenjem te odvoženjem sadržaja u za to određeni biopročistač, a prije ispuštanja u recipijent. Septička jama treba biti pristupačna za vozilo radi pražnjenja i raskuživanja.

(2) Zatečene zakonito izgrađene čestice koje koriste zatečeni sustav odvodnje putem septičkih jama, po izgradnji javnog sustava odvodnje moraju se na njega priključiti.

**Briše se članak 29.**

#### **Članak 30.**

##### **VODNO GOSPODARSTVO**



(1) Ako je gradnja građevine unutar građevinskog područja naselja bliža od 20,0 m (obostrano) neuređenom vodotoku i onom uređenom nasipima (mjereno od vanjske nožice nasipa ili neuređenog korita), odnosno bliža od 6,00 metara (obostrano) vodotoku uređenom čvrstim gradnjama (obala i obaloutvrda) ili ako je gradnja u okviru zona sanitarne zaštite iz članka 85c. stavka (1), investitor je dužan ishoditi posebne (vodopravne) uvjete nadležnog odjela Hrvatskih voda.

### Članak 31.

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

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom cisterne, bunari i sl. 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) Ako se cisterne grade kao samostalne građevine potpuno pod zemljom ne uračunavaju se u izgrađenu površinu građevinske čestice i mogu se graditi do granice susjedne građevinske čestice bez suglasnosti susjeda.

(3) Ako se cisterna gradi kao građevina iznad zemlje tada se smatra pomoćnom građevinom u domaćinstvu.

(4) Na strmom terenu (>1:3), ako je prednji kraj cisterne manje od 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena na njegovom nižem dijelu smatra se da je cisterna potpuno pod zemljom sukladno stavku (2) ovoga članka.

(5) Postojeće cisterne (šterne) moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji. One su ujedno i uspomena na prošla vremena i dopuna postojećeg sustava odnosno dragocjena pričuva u slučajevima nestanka ili zagađenja vode iz vodoopskrbnog sustava.

### Članak 31a.

#### NAMJENA (UPORABA) OSNOVNE ZGRADE U GPN-U

(1) Namjena osnovne zgrade na građevnoj čestici, određena je udjelom površine određene namjene u ukupnoj građevinskoj (bruto) površini (GBP) zgrade. Osnovne zgrade prema namjeni mogu biti:

- a) stambene namjene (stambene zgrade) - minimalno 70% udjela GBP-a je stambene namjene
- b) mješovite namjene (mješovita zgrada) – više od 30 i manje od 70% udjela GBP-a je stambene namjene
- c) poslovne namjene (uredske i sl. zgrade, te zgrade ugostiteljsko-turističke namjene (obiteljski pansion, obiteljski hotel) - minimalno 70% udjela GBP-a je poslovne namjene,
- d) gospodarske namjene – 100% udjela GBP-a je gospodarske namjene. (članak 49. i 49a);
- e) javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.);
- f) infrastrukturne i ostale građevine.

(2) U slučaju promjene namjene zgrade iz stavka (1) ovoga članka, zgrada mora zadovoljiti uvjete ovoga Plana za zgradu namjene u koju se prenamjenjuje.

### Članak 31b.

#### POSLOVNI PROSTORI U ZGRADAMA STAMBENE NAMJENE

(1) U postojećim i planiranim zgradama stambene namjene mogu se graditi i otvarati poslovni prostori (lokali) – do 30% GBP-a zgrade - 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, obiteljski pansioni i sl.),
- c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),
- d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

(2) U smislu ovih odredbi u broj stambenih jedinica računaju se i apartmani i studio-apartmani u kojima se obavljaju usluge ugostiteljskog smještaja.



## 2.2.2. Stambene zgrade

### Članak 32.

#### STAMBENE ZGRADE PREMA BROJU STAMBENIH JEDINICA

- (1) Obiteljske stambene zgrade su zgrade s do tri stambene jedinice.
- (2) Višestambene zgrade imaju četiri ili više stambenih jedinica.

### Članak 32a.

#### POLAZIŠNI UVJETI OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Najmanja površina građevne čestice obiteljske stambene zgrade mora omogućiti projektiranje oblikovno zadovoljavajuće zgrade, koja će na korektan način participirati u izgledu naselja, a mora zadovoljiti i osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.
- (2) Obiteljska stambena zgrada ne može biti manja od 60 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine.

### Članak 33.

#### VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

- (1) Veličina građevne čestice za građenje obiteljske stambene zgrade ne može biti manja od:
  - a) za građenje samostojeće zgrade: 750 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 350 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade ne može biti manja od 20,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a, a 15,0 m u izgrađenom dijelu GPN-a;
  - b) za građenje poluugrađene zgrade: 600 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 250 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 15,0 m u neizgrađenom dijelu GPN-a,
  - c) za građenje ugrađene zgrade: 400 m<sup>2</sup> u neizgrađenom, a 150 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevinske čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade, ne može biti manja od 10,0 m.
- (2) Maksimalan veličina građevne čestice:
  - a) za građenje poluugrađene zgrade u neizgrađenim dijelovima GPN-a, i u izgrađenim dijelovima GPN-a na koje se primjenjuju odredbe za neizgrađene dijelove GPN-a (članak 4b, stavak (2), alineja b)) je 850 m<sup>2</sup>.
  - b) za građenje ugrađene zgrade u neizgrađenim dijelovima GPN-a, i u izgrađenim dijelovima GPN-a na koje se primjenjuju odredbe za neizgrađene dijelove GPN-a (članak 4b, stavak (2), alineja b)) je 600 m<sup>2</sup>.
- (3) U neizgrađenim dijelovima GPN-a, i u izgrađenim dijelovima GPN-a na koje se primjenjuju odredbe za neizgrađene dijelove GPN-a (članak 4b, stavak (2), alineja b)), građenje samostojeće obiteljske stambene zgrade, kao osnovne zgrade:
  - a) s jednom stambenom jedinicom moguća je na građevnim česticama veličine 750 m<sup>2</sup> do 850 m<sup>2</sup>,
  - b) s dvije stambene jedinice moguća je na građevnim česticama od 851 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>
  - c) s tri stambene jedinice moguća je na građevnim česticama većim od 1001 m<sup>2</sup>
- (4) U neizgrađenim dijelovima GPN-a, i u izgrađenim dijelovima GPN-a na koje se primjenjuju odredbe za neizgrađene dijelove GPN-a (članak 4b, stavak (2), alineja b)), građenje poluugrađene obiteljske stambene zgrade, kao osnovne zgrade moguće je samo s jednom stambenom jedinicom na građevnoj čestici od minimalno 600 m<sup>2</sup> do najviše 850 m<sup>2</sup>.
- (5) U neizgrađenim dijelovima GPN-a, i u izgrađenim dijelovima GPN-a na koje se primjenjuju odredbe za neizgrađene dijelove GPN-a (članak 4b, stavak (2), alineja b)), građenje ugrađene obiteljske stambene zgrade, kao osnovne zgrade moguće je samo s jednom stambenom jedinicom na građevnoj čestici minimalno od 400 m<sup>2</sup> do najviše 600 m<sup>2</sup>,
- (6) Utvrđenu građevnu česticu nije moguće naknadno parcelacijom smanjivati ispod minimalnih kriterija veličine građevne čestice za pojedini tip izgradnje iz stavka (2), (3) i (4) ovoga članka.

### Članak 34.

#### OKUĆNICA STAMBENE ZGRADE

- (1) Okućnicu postojeće zakonito izgrađene obiteljske stambene zgrade može tvoriti i nekoliko neposredno povezanih katastarskih čestica, koje služe normalnoj uporabi osnovne zgrade i koje se mogu parcelacijskim elaboratom objediniti u jednu građevinsku česticu veličine do 600,0 m<sup>2</sup>. To je slučaj redovito u izgrađenom



dijelu građevinskih područja naselja gdje okućnicu često tvori više katastarskih čestica, a sve one zajedno tvore prostor koji služi uporabi osnovne građevine izgrađenoj na jednoj od čestica.

### Članak 35.

#### KATNOST I VISINA VIJENCA OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

Najveća dozvoljena katnost i najveća dozvoljena visina vijenca u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u obuhvatu Plana je:

- a) na terenu nagiba  $<1:3$  do najviše  $P_U+P+1$ , odnosno visina vijenca do 7,0 m,
- b) na strmom terenu  $>1:3$  do najviše  $P_0+S+P$ , odnosno visina vijenca do 6,0 m.

### Članak 36.

#### KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI - *kig*, OSNOVNA POVRŠINA ZA GRADNJU I KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI – *kis* OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

(1) U okviru izgrađenih i neizgrađenih dijelova GPN-a za pojedine površine građevnih čestica vrijednosti za koeficijent izgrađenosti - *kig*, osnovnu površinu za izgradnju i koeficijent iskorištenosti - *kis* samostojećih i poluugrađenih stambenih obiteljskih zgrada dani su u Tablici 1.

(2) U okviru izgrađenih i neizgrađenih dijelova GPN-a za pojedine površine građevnih čestica vrijednosti za koeficijent izgrađenosti – *kig* i osnovnu površinu za izgradnju ugrađenih stambenih obiteljskih zgrada dani u tablici 1. mogu se povećati za 50%, ali s osnovnom površinom za gradnju do najviše 150 m<sup>2</sup>.

(3) Koeficijent iskorištenosti - *kis* za pojedine površine građevnih čestica ugrađenih stambenih obiteljskih zgrada dan u Tablici 1. ne može se povećavati.

TABLICA 1.

**SAMOSTOJEĆE ILI POLUUGRAĐENE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE: NAJVEĆA DOZVOLJENA IZGRAĐENOST TE NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (*kis*) GRAĐEVNE ČESTICE ZA GRADNJU NOVIH I REKONSTRUKCIJE POSTOJEĆIH ZGRADA U NEIZGRAĐENOM I IZGRAĐENOM DIJELU GPN-a**

POVRŠINA ČESTICE		IZGRAĐENOST (izražena kao postotak izgrađenosti - IZGR; $kig = IZGR/100$ )		OSNOVNA POVRŠINA ZA GRADNJU		NAJVEĆI MOGUĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE ( <i>kis</i> )
od	do	min IZGR	max IZGR	min	max	max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	koef.
250	300	20,00	38,00	50	114	1,3
301	350	17,00	36,00	51	126	1,2
351	400	15,00	34,00	53	136	1,2
401	450	13,00	32,00	52	144	1,1
451	500	12,00	30,00	54	150	1,1
501	550	11,00	28,50	55	157	1,0
551	600	10,00	27,00	55	162	1,0
601	650	10,00	26,00	60	169	0,9
651	700	10,00	25,00	65	175	0,9
701	750	10,00	24,00	70	180	0,9
751	800	10,00	23,00	75	184	0,8
801	850	10,00	22,20	80	189	0,8
851	900	10,00	21,40	85	193	0,8
901	950	10,00	20,70	90	197	0,7
951	1000	10,00	20,10	95	201	0,7
1001	1050	10,00	19,50	100	205	0,7
1051	1100	10,00	19,00	105	209	0,7
1101	1150	10,00	18,50	110	213	0,7
1151	1200	10,00	18,00	115	216	0,7
1201	1250	10,00	17,50	120	219	0,6



1251	1300	10,00	17,00	125	221	0,6
1301	1350	10,00	16,50	130	223	0,6
1351	1400	10,00	16,00	135	224	0,6
1401	1451	10,00	15,50	140	225	0,6
1451	1500	10,00	15,00	145	225	0,6
1501	...	10,00	15,00	145	225	0,6

napomene:

- za pojedini interval površina čestica (od – do) mjerodavan je najveći dozvoljeni postotak izgrađenosti - max IZGR (%) – te najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti - max kis - a najveća osnovna površina za gradnju - max (m<sup>2</sup>) - vrijedi za najveću površinu čestice u pojedinom intervalu;

Ako je osnovna površina za gradnju u narednom intervalu manja nego u prethodnom intervalu (zbog manje IZGR u odnosu na prethodni interval) odabire se osnovna površina za gradnju iz prethodnog intervala.

#### Članak 36a.

##### VEĆE GRAĐEVNE ČESTICE OBITELJSKIH STAMBENIH ZGRADA

- (1) Ako je površina građevne čestice samostojeće obiteljske stambene zgrade veća od 1500 m<sup>2</sup> - primjenjuju se odredbe o najvećoj osnovnoj površini za gradnju kao da je čestica veličine 1501 m<sup>2</sup> prema Tablici 1.
- (2) Iznimno, planom užeg područja mogu se utvrditi detaljnije odredbe kojima se dozvoljava dodatna površina za gradnju otvorenog bazena ili igrališta, koja se dodaje osnovnoj površini za gradnju proizašloj iz primjene Tablice 1.
- (3) «Negradivi dio čestice» mora se urediti kao vrt, perivoj, povrtnjak, voćnjak i/ili sl.

#### Članak 36b.

- (1) Ako je zatečena izgrađenost, odnosno *kig* i *kis*, građevne čestice izgrađenom obiteljskom stambenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od vrijednosti iz Tablice 1, zgrada se može rekonstruirati unutar zatečenih gabarita i parametara, bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre ovog Plana. Iznimno od navedenog, temeljem pobliže analize moguće je urbanističkim planom uređenja (UPU) dozvoliti dodatno povećanje izgrađenosti samo zbog izgradnje otvorenog bazena ili slične pomoćne građevine, a uz zadovoljenje ostalih uvjeta ovih Odredbi (broj parkirališnih mjesta, najmanji udio «zelenih» površina, udaljenosti od susjednih čestica itd.) Za gradnju otvorenih bazena u povijesnim naseljima i dijelovima naselja koji su evidentirani planom potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (2) Izgrađena građevna čestica ne može se parcelacijom dijeliti na manje građevinske čestice, ako novoformirana izgrađena čestica sa zgradom na njoj ne zadovoljava parametre iz ovih Odredbi, odnosno Tablice 1.

### 2.2.3. Višestambene zgrade

#### Članak 36c.

- (1) Na području Općine moguća je isključivo:
  - a) rekonstrukcija i dogradnja postojećih višestambenih zgrada
  - b) prenamjena i rekonstrukcija postojećih zgrada javne i društvene namjene u višestambene zgrade.
- (2) Rekonstrukcija i dogradnja iz stavka (1) alineje a) ovog članka moguća je sukladno sljedećim uvjetima:
  - a) maksimalno povećanje građevinske bruto površine do 100% građevinske bruto površine postojeće zgrade
  - b) maksimalna izgrađenost čestice 30% (*kig* do 0,3)
  - c) visina dogradnje do maksimalno:
    - na terenu nagiba <1:3 do najviše P<sub>U</sub>+P+1, odnosno visina vijenca do 7,0 m,
    - na strmom terenu >1:3 do najviše P<sub>0</sub>+S+P, odnosno visina vijenca do 6,0 m,
 uz mogućnost gradnje dodatne etaže podzemne garaže sukladno čl. 14. st. (4) ovih Odredbi.
- (3) Dodatne etaže podzemne garaže iz stavka (2), alineje c) ovoga članka (koje su nužne da bi se zadovoljio standard prema normativu) ne ulaze u GBP.





(4) Prenamjena i rekonstrukcija iz stavka (1) alineje b) ovog članka moguća je isključivo unutar gabarita postojeće zgrade.

#### 2.2.4. Zgrade mješovite i poslovne namjene

##### Članak 37.

###### UVJETI GRAĐENJA ZGRADA MJESOVITE I POSLOVNE NAMJENE

(1) Zgrade mješovite i poslovne namjene mogu se graditi na građevnoj čestici minimalne površine 1500 m<sup>2</sup> u neizgrađenom dijelu GPNa, a u izgrađenom dijelu GPN-a primjenjuju se odredbe za veličinu građevne čestice obiteljske stambene zgrade u izgrađenim dijelovima GPN-a iz članka 33.

(2) Najveća dozvoljena katnost ( $E_{max}$ ) zgrada mješovite i poslovne namjene te proizlazeća najveća dozvoljena visina vijenca ( $V_{max}$ ) u izgrađenom i neizgrađenom dijelu GPN-a:

a) na terenu nagiba  $<1:3$  do najviše  $P_U + P+1$ , odnosno visina vijenca do 7,0 m,

b) na strmom terenu  $>1:3$  do najviše  $P_0 + S + P$ , odnosno visina vijenca do 6,0 m,

uz mogućnost gradnje dodatne etaže podzemne garaže sukladno članku 14. stavku (4) ovih Odredbi. Dodatne etaže podzemne garaže (koje su nužne da bi se zadovoljio standard prema normativu) ne ulaze u GBP.

(3) Pri gradnji novih zgrada mješovite i poslovne namjene u neizgrađenom dijelu GPN-a maksimalni kig iznosi 0,15, a maksimalni kis iznosi 0,50, a u izgrađenom dijelu GPN-a primjenjuju se odgovarajuće vrijednosti utvrđene tablicom 1.

(4) Ako je zatečena izgrađenost i/ili iskorištenost, odnosno *kig* i/ili *kis*, građevne čestice zakonito izgrađenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od navedenih vrijednosti, zgrada se može održavati i rekonstruirati bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre ovog Plana. Iznimno, koeficijent iskorištenosti može biti veći kada je potrebno na građevnoj čestici u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja sukladno normativima iz članka 79. stavka 3. planirati odgovarajući broj garažnih parkirališnih mjesta, te ako se garažna mjesta u cijelosti riješe podzemno.

(5) U zgradi mješovite namjene, a unutar udjela površine stambene namjene mogu biti najviše tri stambene jedinice.

(6) U zgradi poslovne namjene, a unutar udjela površine stambene namjene može biti najviše jedna stambena jedinica.

(7) U smislu ovih odredbi u broj stambenih jedinica računaju se i apartmani i studio-apartmani u kojima se obavljaju usluge ugostiteljskog smještaja.

(8) Zgrade mješovite i poslovne namjene moguće je graditi isključivo kao samostojeće zgrade

(9) Udaljenost pročelja zgrade mješovite i poslovne namjene od bočnih međa, odnosno slobodnog pročelja poluugrađene zgrade od bočne međe ne smije biti manja od 4,0 m, odnosno  $H/2$  (pola visine zgrade do vijenca). Uz pozitivno izjašnjenje susjeda o idejnom projektu i ako dozvole propisi za zaštitu od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te protupožarni propisi za međusobnu udaljenost zgrada na susjednim građevnim česticama, udaljenost zgrade od međe može biti i manja od 4,0 m, odnosno  $H/2$ , ali ne manje od 1,0 m. U ovome se slučaju zgrada na susjednoj građevnoj čestici mora udaljiti na propisanu udaljenost od svoje međe radi poštivanja propisanog međurazmaka.

**Brišu se članci 38., 39., 40., 41., 42., 43., 44. i tablica 1. u članku 38.**

#### 2.2.5. Pomoćne zgrade

##### Članak 45.

###### POMOĆNE ZGRADE

(1) Unutar GPN-a, na građevnim česticama uz obiteljsku stambenu zgradu, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice mogu se graditi i pomoćne zgrade, koje služe za redovitu uporabu obiteljske stambene zgrade.



- (2) U smislu ovih odredbi, pomoćne *zgrade* su: garaže za osobne automobile, pomoćne gospodarske zgrade u domaćinstvu, poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice, nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata, radionice, drvarnice, «šupe», kotlovnice, sušare.
- (3) Pomoćne zgrade mogu imati:
- samo jednu etažu, u načelu prizemlje;
  - visina do vijenca zgrade (mjerena uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, do vijenca zgrade) smije iznositi najviše 3,0 m.
- (4) Pomoćne zgrade se mogu graditi počevši od građevinske linije osnovne zgrade prema dubini čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije (s iznimkom u članku 46. stavak (3) ovih Odredbi za provođenje). U slučajevima gradnje na međi, zid prema susjednoj međi mora biti vatrootporan (susjed ima isto pravo za istu zgradu). Krovna voda mora se slijevati na vlastitu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa zgradom uz koju se grade.
- Udaljenosti:
- Na terenu nagiba <1:3, udaljenost ovih zgrada od susjedne međe treba biti minimalno 4,0 m.
  - Na strmom terenu (>1:3) može biti i na međi (koja je na višoj strani čestice). U ovom slučaju mora biti toliko ukopana u teren, da krovna ploha na međi prema susjedu ne bude od terena viša od 1,0 m.
- (5) Odredbe stavaka (3) i (4) primjenjuju se i na gradnju zatvorenih, natkrivenih ili otvorenih bazena, bilo kao pomoćnih zgrada ili pomoćnih građevina (tj. u slučaju otvorenog bazena građevinske bruto površine manja ili jednake 24m<sup>2</sup>, dubine manje ili jednake 2m, te visine manje od 1m).

#### **Članak 46.**

##### **POMOĆNE ZGRADE – GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE – UVJETI GRADNJE**

- (1) Iznimno od ostalih pomoćnih zgrada, garaža za osobne automobile kao pomoćna zgrada može imati konstruktivnu visinu najviše do 2,4 m.
- (2) Ako je garaža ukopana (odnosno samo jednog otkrivenog pročelja) i nije u konstruktivnoj vezi s osnovnom zgradom, površina garaže ne ulazi u izgrađenost čestice niti katnost zgrade, zbog težih uvjeta gradnje na strmoj građevnoj čestici.
- (3) Udaljenost garaže za osobne automobile od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m. Iznimno na građevnim česticama koje se nalaze na terenima nagiba većeg od 1:3, i koje ne graniče sa ulicama koje predstavljaju kategorizirane ceste, moguća je izgradnja garaže za osobne automobile i na regulacijskoj liniji građevne čestice.

#### **Članak 47.**

##### **POMOĆNE ZGRADE - POMOĆNE GOSPODARSKE ZGRADE U DOMAĆINSTVU**

- (1) Unutar GPN-a na građevnoj čestici uz obiteljsku stambenu zgradu i pomoćne zgrade, a u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice, može se graditi i jedna gospodarska zgrada u domaćinstvu.
- (2) Udjel zbroja površine poslovne namjene unutar stambene zgrade i površine gospodarske zgrade u domaćinstvu na smije prijeći 50% u ukupnoj građevinskoj (bruto) površini građevina na građevnoj čestici.
- (3) Gospodarske zgrade u domaćinstvu su: zanatske radionice i radionice proizvodnog zanatstva, te druge slične manje proizvodne zgrade bez izvora onečišćenja, potom trgovine te manji vinski podrumi, sve za tihi rad i pružanje usluga izvan potreba domaćinstva i u skladu s Odlukom o komunalnom redu općinskog vijeća.
- (4) Gospodarske zgrade u domaćinstvu:
- smiju imati visinu do vijenca zgrade mjerenu uz zgradu od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu, najviše 3,0 m,
  - zgrada može biti građena na susjednoj međi, s tim da tada vrijede isti uvjeti kao i za gradnju osnovne zgrade na međi iz članaka 12. ovih Odredbi,
  - bruto izgrađena površina gospodarske zgrade ulazi u obračun ukupno dozvoljene bruto izgrađene površine građevinske čestice,



#### **Članak 48.** POMOĆNE GRAĐEVINE

(1) Na građevnoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i druge pomoćne građevine te uređaji koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade:

- a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - *gustirne* i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,0 m od najniže točke okolnog zaravnatog terena.
- b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni bazeni, tenis igralište i sl.;
- c) ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.

Ako je visina građevina iz alineje a) ili otvorenog bazena iz alineje b) veća od 1,0 m, smatra ih se pomoćnim zgradama te je isključena mogućnost građenja druge pomoćne zgrade na čestici osnovne zgrade. Iznimno, može se planirati i visina dijela pomoćne građevine na kosim terenima koja može biti i veća od 1,0 m.

#### **Članak 49.**

##### GOSPODARSKA ZGRADA – NA VLASTITOJ GRAĐEVNOJ ČESTICI - U GPN-u

(1) U sklopu GPN-a mješovite namjene na vlastitoj građevnoj čestici minimalen površine 1000 m<sup>2</sup>, kao samostalna građevina, može se graditi gospodarska zgrada.

(2) Gospodarske zgrade mogu biti: zanatske radionice i radionice proizvodnog zanatstva, proizvodne zgrade bez izvora onečišćenja, potom manje trgovačke zgrade, manji vinski podrumi, a sve u okviru tihog i čistog rada i u skladu s Odlukom o komunalnom redu općinskog vijeća.

(3) Zgrada (jedna tehnološka cjelina) iz stavka (1) i (2) ovoga članka:

- a) može se graditi kao prizemnica (P) s mogućnošću izgradnje ukopanog (Po) ili poluukopanog podruma (Pu),
- b) može imati ukupno do 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine,
- c) izgrađenost građevne čestice smije biti do 200 m<sup>2</sup>,
- d) udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m,
- e) udaljenost od granice prema javnoj prometnoj površini iznosi najmanje 5,0 m,
- f) visina do vijenca 5,0 m, a visina do sljemena krova 6,0 m,
- g) na vlastitoj čestici moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe sukladno tablici 3. iz članka 79.
- h) moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa propisima.
- i) do građevne čestice smiju voziti kamioni s opterećenjem do 5,0 tona pa je potrebno postaviti takav prometni znak,
- j) izgrađenost i iskorištenost građevne čestice sukladne su kriteriju Tablice 1., ali zgrada ne može biti veća od vrijednosti u alineji a), b) i c) ovoga stavka.

#### **Članak 49a.**

##### OBITELJSKE VINARIJE

(1) Obiteljska vinarija je sklop zgrada i građevina izgrađen na jednoj građevnoj čestici, a koji može uključivati: obiteljsku stambenu zgradu, pomoćne zgrade i građevine, te vinski podrum. Unutar ovog sklopa moguća je proizvodnja, skladištenje, degustacija i prezentacija vina i vinskih proizvoda.

(2) Vinski podrum, kao dio obiteljske vinarije, predstavlja zgradu koja se sastoji od podzemnog i nadzemnog dijela, a koju je moguće graditi kao zgradu:

- a) konstruktivno vezanu za obiteljsku stambenu zgradu ili,
- b) koja nije konstruktivno vezana za obiteljsku stambenu zgradu.

(3) U oba slučaja a) i b) iz stavka (2) ovoga članka nijedan dio konstrukcije gornje ploče podzemnog dijela vinskog podruma ne smije biti iznad najniže kote zatečenog terena na građevnoj čestici, odnosno podrum mora biti 100% ukopan.

(4) U oba slučaja a) i b) iz stavka (2) ovoga članka, potpuno (100%) ukopani dio vinskog podruma ne opterećuje izgrađenost i iskorištenost građevne čestice i može zauzeti i do 90% njene površine, dok samo nadzemni dio ulazi u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice.

(5) Za nadzemni dio obiteljske vinarije vrijede kriteriji:



- a) tlocrtna površina sklopa obiteljske vinarije na razini konačno uređenog terena građevne čestice ne može biti veća od 500 m<sup>2</sup>, od koje najviše 400 m<sup>2</sup> može biti namijenjeno nadzemnom dijelu zgrade vinskog podruma
- b) ukupna izgrađenost građevne čestice „kig“ na kojoj se gradi obiteljska vinarija, na razini konačno uteđenog i zaravnatog terena građevne čestice, ne može preći 50% površine građevne čestice, odnosno maksimalni kig je 0,5 (uključuje se obiteljska stambena zgrada, pomoćne zgrade (izuzev pomoćne gospodarske zgrade u domaćinstvu), nadzemni dio vinskog podruma i pomoćne građevine.),
- c) nadzemni dio zgrade vinskog podruma može imati samo prizemlje „P“,
- d) visina do vijenca nadzemnog dijela zgrade vinskog podruma može biti najviše do 4,0 m, a do sljemena 5,5 m,
- e) visina obiteljske stambene zgrade:
  - na terenu nagiba <1:3 do najviše P<sub>0</sub>+P+1, odnosno visina vijenca do 7,0 m,
  - na strmom terenu >1:3 do najviše P<sub>0</sub>+S+P, odnosno visina vijenca do 6,0 m.
- f) Uvjeti gradnje pomoćnih zgrada sukladni su odredbama iz članka 47.
- g) udaljenost od granice prema javnoj prometnoj površini najmanje 5,0 m,
- h) na vlastitoj čestici moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe sukladno tablici 3. iz članka 79,
- i) moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama,
- j) do građevne čestice smiju voziti kamioni s opterećenjem do 5,0 tona pa je potrebno postaviti takav prometni znak.
- k) udaljenost nadzemnih dijelova pomoćnih zgrada i zgrade vinskog podruma od bočnih međa, ne smije biti manja od 4,0 m. Uz pozitivno izjašnjenje susjeda o idejnom projektu i ako dozvole propisi za zaštitu od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te protupožarni propisi za međusobnu udaljenost zgrada na susjednim građevnim česticama, udaljenost zgrade od međe može biti i manja od 4,0 m, ali ne manje od 1,0 m.
- l) obiteljsku stambenu zgradu u okviru obiteljske vinarije moguće je graditi ina međi.

(6) Smještaj i izgradnja sklopa obiteljske vinarije planira se unutar ovim planom utvrđenih *površina isključive poslovne – proizvodne namjene – obiteljska vinarija (K4) razgraničene unutar građevinskih područja naselja*. Planirane su obiteljske vinarije:

- „Vinarija Roškići“ u okviru GPN-a Kovači i Roškići;
- „Vinarija Mekiši“ u okviru GPN-a Mekiši kod Kaštelira;
- „Vinarija Kranjčići“ u okviru GPN-a Kranjčići;

Položaj isključive poslovne – proizvodne namjene – obiteljska vinarija (K4) razgraničene unutar građevinskih područja naselja (GPN-a) prikazan je na kartografskom prikazu br. 1: „*Korištenje i namjena površina*“ i na kartografskim prikazima serije br.4: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta za korištenje*“.

**Briše se članak 50.**

#### **Članak 51.**

##### **REKONSTRUKCIJA POMOĆNIH (I GOSPODARSKIH) ZGRADA U DOMAĆINSTVU**

(1) Postojeće pomoćne zgrade, pomoćne gospodarske zgrade, koje su izgrađene u skladu s propisima mogu se rekonstruirati, iako njihova udaljenost od susjedne građevinske čestice ne odgovara udaljenostima određenim u ovom Planu člancima 46., 47., 49., 49a. ovih Odredbi, a uz poštivanje protupožarnih propisa. U slučaju zamjene postojeće građevine novom, moraju se poštivati svi uvjeti ovog Plana.

**Briše se članak 52.**

### **2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA**

#### **Članak 53.**

##### **IZRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA**

- (1) Izgrađene strukture izvan građevinskih područja naselja utvrđenih Planom nalaze se na:
- a) površinama izvan naselja za izdvojene namjene – tj. unutar ovim Planom utvrđenih izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja),



- b) površinama koje su izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a na kojima se planira izgradnja ili je moguća u skladu sa važećim propisima i odredbama ovog Plana.
- (2) Građevine, koje se mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, kao što su:
- a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
  - b) gospodarski sklopovi, pojedinačni gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti,
- moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih zgrada te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.
- (3) Gospodarski objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne i stočarske djelatnosti su:
- a) gospodarski sklopovi – farme,
  - b) poljodjelske kućice,
  - c) spremišta za alat,
  - d) nadstrešnice,
  - e) staklenici i platenici,

Ne planiraju se nikakvi vidovi stanovanja u svrhu poljodjelske proizvodnje, izvan planiranih građevinskih područja naselja, osim zatečenih legalnih zgrada.

#### **Članak 54.**

##### **ODNOS PREMA OKOLIŠU**

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

#### **Članak 55.**

##### **FARME**

- (1) Gospodarski sklopovi - farme predstavljaju grupe zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koje se mogu graditi na čestici najmanje površine od 30000 m<sup>2</sup> s osiguranim pristupom na javnu prometnu površinu. Moguće ih je graditi na udaljenostima većim od:
- a) 250,0 m od državne ceste ili državne autoceste,
  - b) 150,0 m od županijske ceste,
  - c) 50,0 m od ostalih cesta u Općini.
- (2) Štale i tovišta moguće je graditi na minimalnim 500,0 m od GPN-a.

#### **Članak 56.**

##### **GOSPODARSKI SKLOPOVI - FARME – UVJETI GRADNJE**

- (1) Za formiranje građevne čestice za izgradnju zgrada farme može se koristiti najviše 10% od farmi pripadajućeg poljoprivrednog zemljišta.
- (2) Najveća izgrađenost građevne čestice iz stavka 1. ovoga članka može biti 25% od pripadajuće građevinske čestice.
- (3) Na farmi se mogu graditi:
- a) gospodarske zgrade za potrebe biljne proizvodnje,
  - b) gospodarske zgrade za potrebe stočarske proizvodnje – štale i tovišta,
- (4) Površina i raspored zgrada na farmi utvrđuju se sukladno propisima (lokacijskom dozvolom) i u skladu s potrebama tehnologije pojedine djelatnosti.
- (5) Za izgradnju pojedinih vrsta zgrada na farmi primjenjuju se odgovarajuće odredbe propisane za izgradnju u sklopu građevinskog područja za gospodarsku namjenu.





(6) Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju farme, ne može se parcelirati na manje dijelove i ne može se prenamijeniti.

#### **Članak 57.**

##### **POLJODJELSKE KUĆICE**

- (1) Poljodjelske kućice se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu intenzivno obrađivanom i pod kulturom, osim na I. kategoriji bonitiranog poljoprivrednog zemljišta.
- (2) Poljodjelske kućice mogu se graditi na zemljištu od 5000 m<sup>2</sup> na više. Izgradnja poljske kućice isključuje mogućnost izgradnje spremišta za alat i obrnuto.
- (3) Na poljoprivrednom zemljištu s površinom manjom od određene u stavku 2. ovog članka, pri građevinskim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina, uz zadržavanje svoje funkcije.
- (4) Poljoprivredne površine su one površine koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi, maslinici ili voćnjaci, a smatrat će se poljoprivrednim površinama i one na kojima se vrši intenzivna obrada i nalaze se pod kulturom, a nisu upisane u katastar kao poljoprivredne.
- (5) Poljodjelska kućica gradi se kao prizemnica tako da je njezina bruto-razvijena površina do 20 m<sup>2</sup>. Poljodjelska kućica mora biti udaljena minimalno 4,0 m od ruba čestice.
- (6) Postojeća zakonita poljodjelska kućica može se sanirati i rekonstruirati, izgraditi i zamjenska, ali uvijek uz zadržavanje svoje funkcije.
- (7) Poljodjelske kućice mogu se graditi izvan osobito vrijednog predjela doline Mirne označene kao „KK“ – kultivirani krajobraz – poljodjelske meliorirane površine i zvan padina iznad doline rijeke Mirne označenih kao „PK“ – prirodni krajobraz. Površine osobito vrijednog predjela „KK“ i „PK“ prikazane su na kartografskom prikazu br.: 3b: „Uvjeti korištenja i zaštite prostora – prirodna baština“ u mjerilu 1:25000.

#### **Članak 58.**

##### **POLJODJELSKE KUĆICE – UVJETI GRADNJE**

- (1) Poljodjelska kućica mora biti građena na način da:
  - a) bude smještena na najmanje plodnom, odnosno neplodnom dijelu poljodjelskog zemljišta,
  - b) da je udaljena od regionalne ceste min 10,0 m,
  - c) da je udaljena od lokalne ceste min 5,0 m,
  - d) treba koristiti lokalne materijale. Mora biti građena u maniri suhozida po uzoru na tradicijsku gradnju,
  - e) visina do vijenca ne može biti viša od 2,4 m,
  - f) kota prizemlja ne smije biti viša od 0,2 m od najniže točke pod objektom na višoj strani terena,
  - g) krov mora biti između 10° i 24° stupnjeva nagiba,
  - h) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida,
  - i) poljodjelska kućica smije imati samo prizemlje.

#### **Članak 59.**

##### **SPREMIŠTA ZA ALAT**

- (1) Na poljoprivrednom zemljištu od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> može se izgraditi spremište za alat, oruđe i strojeve do 10 m<sup>2</sup>. Spremište mora biti pokriveno dvostrešnim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i principe tradicijskoga oblikovanja. Nije dozvoljena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevinskih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što manje upadljivom mjestu.

#### **Članak 59a.**

##### **NADSTREŠNICE**

- (1) U maslinicima, vinogradima, voćnjacima i povrtnjacima površine veće od 1,0 ha može se postaviti nadstrešnica veličine do 40 m<sup>2</sup>, odnosno njezina se bruto-razvijena površina može povećati za 20 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih 0,5 ha. Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda i paleta te se grade od lakog materijala, otvorene su sa barem tri strane i imaju krovšte. Udaljenost od granice čestice mora biti najmanje 3,0 m.

#### **Članak 59b.**

##### **STAKLENICI I PLASTENICI**





- (1) Staklenici i platenici za uzgoj povrća, voća, cvijeća i slično, ne mogu se graditi:
- u građevinskom području
  - u područjima značajnog krajobraza i osobito vrijednog krajobraza, odnosno ako je njihova gradnja u suprotnosti sa zaštitom okoliša i kulturnih dobara
  - na manjoj udaljenosti od 500,0 m od državne ceste ili državne autoceste;
  - na manjoj udaljenosti od 250,0 m od županijske ceste.
  - na manjoj udaljenosti od 50,0 m od groblja.

Udaljenost od granice čestice mora biti najmanje 3,0 m.

- (2) Staklenici i platenici iz stavka 1. ovog članka ne mogu se graditi u okviru vrijednog poljoprivrednog zemljišta.

#### **Članak 59c.**

##### **VIDIKOVCI**

- (1) Na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom ovim Planom određene su pozicije vidikovaca. Vidikovci se mogu opremiti kao uređena odmorišta bilo da se do njih pristupa kolnim ili pješačkim putem. Planiraju se dva vidikovca u zoni Mukle prema dolini Mirne.

- (2) Na svakom vidikovcu planira se: odmorište – popločeni plato površine do 100 m<sup>2</sup>. Kiosk za prigodne suvenire do 12 m<sup>2</sup> bez čvrste veze sa tlom, sanitarni čvor, klupe, info-tabla, dalekozori, hortikulturna obrada i sl.

- (3) U Općini planirani vidikovci prikazani su na kartografskom prikazu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" u mj. 1:25000.

#### **Članak 59d.**

##### **STAZE I PUTOVI**

- (1) Izvan građevinskih područja i prometnica utvrđenih ovim Planom, moguće je uređivati rekreacijske staze – pješačke, biciklističke, jahačke (povezano sa člankom 64d. ovih Odredaba). Preporuča se izrada posebne studije (idejnog rješenja) mreže takvih rekreacijskih staza koja bi ih zajedno s pozicijama vidikovaca obuhvatila u osmišljeno rješenje povezivanja atrakcija na području Općine. Ove staze i putove moguće je planirati i kao *vinske ceste* u funkciji podizanja turističke atraktivnosti i promocije vinske tradicije kraja.

#### **Članak 59e.**

##### **ISKOP MINERALNIH SIROVINA**

- (1) U Općini se ne planiraju površine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina.



### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### 3.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU NAMJENU

##### Članak 60.

##### POVRŠINE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

(1) Ovim Planom planirana su izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene kako slijedi:

- a) «*Labinci*» proizvodna namjena (I) i poslovna namjena (K),
- b) «*Devići*» proizvodna namjena: – prehrambena (I3): jedinstveni kompleks sa vinarijom, uljarom, pekarom, siranom.

(2) Položaj izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene prikazan je na kartografskom prikazu br. 1: “*Korištenje i namjena površina*” i na kartografskim prikazima serije br.4 “*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta za korištenje*”.

(3) U okviru građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom moguće je planovima uređenja užih područja (UPU) razgraničiti dodatne površine za gospodarsku namjenu. Ako se pokaže potreba za njihovim razgraničenjem treba ih grupirati uz odgovarajuću prometnicu i smjestiti u rubnom dijelu građevinskog područja naselja. Uvjete gradnje potrebno je uskladiti s odredbama ovog Plana.

(4) Smjernice, napomene i obveze za urbanističke planove uređenja (UPU) u okviru gospodarske namjene dane su u Tablici 5.

(5) Okvirna gustoća radnih mjesta građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene određenih u stavku (1) ovog članka, iznosi približno 25 radnih mjesta/ha. Detaljnije objašnjenje ostvarene gustoće izneseno je u knjizi 2. – Obvezni prolozi – A u poglavlju „*Obrazloženje plana*“.

##### Članak 61.

##### GOSPODARSKA NAMJENA – (I), (K), (I3)

(1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene obvezatno se moraju graditi:

- a) zgrade pogona za koje se mora izraditi studija utjecaja na okoliš kao i
- b) zgrade onih pogona koji proizvode od 10% godišnjih količina na više, a za koje još nije potrebno izrađivati studiju utjecaja na okoliš, zatim
- c) djelatnosti koje se zbog prostornih ograničenja ovoga Plana (veličina zgrada, potrebnih površina građevinskih čestica, sirovina, kapaciteta i sl.) ne mogu smjestiti u građevinskim područjima naselja, ali i
- d) ostale djelatnosti koje su nespojive sa stambenom funkcijom u građevinskim područjima naselja (buka, prašina, smrad, opasni materijali, opskrba i sl.);

(2) Pristupne ceste i ceste u okviru gospodarske zone trebaju imati kolnik širok najmanje 6,0 m.

##### Članak 62.

##### ORGANIZACIJA GRAĐEVNE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU

(1) U okviru građevinskog područja gospodarske namjene najmanja površina građevinske čestice osnovnih gospodarskih zgrada je 800 m<sup>2</sup>, koeficijent izgrađenosti (*kig*) je maksimalno 0,5, a koeficijent iskorištenosti (*kis*) 1,0.

(2) Oblik građevinske čestice za gospodarsku namjenu 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) Uređenje građevinske čestice i njena izgradnja u uskoj je vezi s tehnološkim procesom koji se planira primjenjivati, pa i zgrade tome trebaju biti prilagođene.

(4) Udaljenost građevinske od regulacijske linije iznosi minimalno 5 m.

##### Članak 63.

##### VISINE ZGRADA NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI ZA GOSPODARSKU NAMJENU



- (1) Najveću dopuštenu visinu zgrada određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, visina i obilježja okolnih zgrada. Visinu gradnje obuhvaća i visina proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (npr. vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je pokušati smjestiti na temelju analize slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu gospodarskoj zoni.
- (2) Visina svih zgrada na građevinskoj čestici gospodarske namjene od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom zgrade, ali ne smije iznositi više od 11,0 m. U okviru ove visine može biti i samo jedna etaža (P) iznad razine podruma (Po).
- (3) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 13,5 m mjereno od konačno zaravnatoga i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani.
- (4) Razmak između zgrada na građevinskoj čestici i između zgrada na građevinskim česticama mora biti jednak višoj građevini. Udaljenost od međe mora biti minimalno  $H/2$ , s time da je „H“ visina do vijenca, ali ne manje od 3 m.

#### **Članak 63a.**

##### **UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE ZA GOSPODARSKU NAMJENU**

- (1) Uređivanje okoliša građevinske čestice za gospodarsku namjenu treba se temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini zgrada i njihovu rasporedu, te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih zgrada. 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.
- (2) Najmanje 20% građevinske čestice treba biti pokriveno nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje nisu izgrađene zgrade, 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 u kombinaciji sa živicom. Visina neprozirnog (zidanog) dijela ograde može biti do 1,0 m, a ukupna visina do 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde, ako je u funkciji stupa, može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (4) Ograda prema susjednim građevinskim česticama može biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Visina ograde može biti do najviše 3,0 m ako je providna odnosno 2,0 m ako je neprovidna. Neprovidni dio ograde može se kombinirati u nastavku s providnim do visine od 3,0 m. Visina neprozirnog dijela ograde ako je u funkciji stupa može imati ukupnu visinu kao i ostali dio ograde.
- (5) Parkiranje vozila mora se u pravilu rješavati na građevinskoj čestici, prema normativima iz članka 79.
- (6) Gdje god to prostorni uvjeti dopuštaju, u poslovnim zonama potrebno je između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.

### **3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU**

#### **Članak 64.**

- (1) Smještaj i izgradnja zgrada za osnovnu ugostiteljsko-turističku namjenu planira se u prostoru Općine isključivo u okviru građevinskog područja naselja (GPN-a).
- (2) Smještaj i izgradnja zgrada za osnovnu ugostiteljsko-turističku namjenu sa svim neophodnim sportsko-rekreacijskim, zabavnim, uslužnim i ostalim pratećim sadržajima u funkciji te osnovne namjene planira se:
  - a) u okviru isključive ugostiteljsko-turističke namjene razgraničene unutar građevinskih područja naselja – na „turističkim lokacijama“ (kratica: TL)
  - b) unutar građevinskog područja naselja mješovite namjene - kao pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i motel), na koju se primjenjuju odredbe članka 37. za građenje zgrada mješovite i poslovne namjene.



(3) Planirani smještajni kapacitet u zgradama za osnovnu ugostiteljsko-turističku namjenu utvrđenim u stavku (2) ovog članka, je 460 ležajeva, dok je ukupni planirani smještajni kapacitet na području Općine 500 ležajeva što uključuje kapacitete određene člankom 64c stavkom (3) ovih Odredbi.

**TABLICA 2**  
**PREGLED DISTRIBUCIJE SMJEŠTAJNIH KAPACITETA PO NAMJENAMA I POJEDINAČNIM GRAĐEVINAMA U OPĆINI**

GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE - „TURISTIČKA LOKACIJA“ (TL) UNUTAR GPN-a, POJEDINAČNE GRAĐEVINE ZA SMJEŠTAJ, GRAĐEVINSKO PODRUČJE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE	MAX. BROJ KREVETA (postojeće + planirano)	UKUPNA POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA (ha)	OBVEZE, SMJERNICE I NAPOMENE
TL „MONTECAL“ (T1/T2) - Kaštelir, Labinci	180	3,59	50 ležajeva/ha
TL „DEKLIĆI“ (T1/T2) - Deklići	140	2,51	55 ležajeva/ha
POJEDINAČNE GRAĐEVINA ZA SMJEŠTAJ (HOTEL, PANSION, PRENOČIŠTE I MOTEL)	140		kapaciteti nisu planirani za jednu lokaciju (građevnu) već se distribuiraju na području Općine
SRC „KORNERIJA“ (R6) - Kovači	40	2,0	20 ležajeva/ha
<b>UKUPNI PLANIRANI SMJEŠTAJNI KAPACITET NA PODRUČJU OPĆINE</b>	<b>500</b>		

(4) Planirane turističke lokacije (TL) su:

- TL „Montecal“ (T1/T2) razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Kaštelir i građevinskog područja naselja Labinci ;
- TL „Deklići“ (T1/T2) razgraničena u okviru građevinskog područja naselja Deklići;

Položaj isključive ugostiteljsko-turističke namjene (hoteli (T1) i turističko naselje (T2)) razgraničene u okviru površine naselja (GPN-a) prikazan je na kartografskim prikazima serije br. 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta za korištenje“, a detaljnije objašnjenje utvrđivanja površina ugostiteljsko-turističke namjene izneseno je u knjizi 2. – Obvezni prolozi – A u poglavlju „Obrazloženje plana“.

(5) Planirane smještajne kapacitete (broj ležajeva) moguće je planirati u različitim tipologijama turističke izgradnje. Tipologija turističke izgradnje (T1 i/ili T2) unutar površina isključive ugostiteljsko-turističke namjene odredit će se planovima užih područja. Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (T1 i T2) mogu se planirati sljedeće turističke tipologije:

- a) *hoteli,*
- b) *pansioni,*
- c) *turistički apartmani,*
- d) *turističko naselje,*

Osnovni uvjeti gradnje i uređenja navedenih tipologija dani su u članku 64a. i 64b. ovih Odredbi.

(6) U okviru površina isključive ugostiteljsko-turističke namjene (T1 i T2) nije moguće uređivati i graditi turističku tipologiju autokamp i kamp.

(7) Smjernice, napomene i obveze za urbanističke planove uređenja (UPU) u okviru ugostiteljsko-turističke namjene dane su u Tablici 2 i Tablici 5.

#### **Članak 64a.**

##### **UVJETI GRADNJE ZA TURISTIČKE LOKACIJE (TL)**

(1) Uvjeti gradnje za neizgrađene *turističke lokacije* (TL) određeni su kako slijedi:

- a) **površina** i kapacitet pojedine TL dani su u Tablici 2.
- b) **koeficijent** izgrađenosti (*kig*) građevne čestice je do 0,25;
- c) koeficijent iskorištenosti (*kis*) građevne čestice je do 0,8;
- d) **veličina** pojedine građevne čestice u okviru TL za izgradnju pojedine zgrade iznosi:
  - smještajne zgrade: min. 1000 m<sup>2</sup>;



- sve prateće i pomoćne građevine: min. 500 m<sup>2</sup>;
- e) **visine** građevina planiraju se:
  - zgrade u kojima se pružaju usluge smještaja:  
*hotel*: max.: P<sub>0</sub>+P+2, max: 11,0 m;
  - ostale tipologije turističke izgradnje iz članka 64. stavka 2: max.: P<sub>0</sub>+P+1, max: 8,0 m;
  - sve ostale prateće pomoćne građevine:  
max.: P<sub>0</sub>+P, max.: 5,0 m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena oko zgrade do vijenca zgrade.

Detaljnije uvjete odredit će se propisanim planovima užih područja, a u skladu s odredbama ovog Plana i *Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli* te *Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu*.

(2) Iznimno od stavka (1), uvjeti gradnje za TL „Deklići“ (T1/T2) određeni su važećim Detaljnim planom uređenja turističke zone Deklići.

- (3) Unutar površina turističkih lokacija moguća je izgradnja isključivo objekata i namijenjenih turizmu i to:
- a) ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge smještaja,
  - b) ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge hrane i pića,
  - c) pratećih poslovnih objekata - sportski, trgovački, uslužni (putničke agencije, saloni i sl.), zabavni objekti i izložbeno-prodajne galerije.

te pratećih infrastrukturnih građevina.

(4) Parkirališna/garažna mjesta potrebno je dimenzionirati sukladno normativu iz članka 79. Odredbi ovoga Plana.

#### **Članak 64b.**

##### UVJETI UREĐENJA ZA TURISTIČKE LOKACIJE (TL)

(1) Prometna cirkulacija unutar *površina ugostiteljsko-turističke namjene* ostvaruje se prometnicama minimalne širine kolnika 6,0 m za dvosmjerne i 3,0 za jednosmjerne prometnice. Prometnice trebaju imati obostrano nogostup.

(2) Povezivanje *površina ugostiteljsko-turističke namjene* na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m.

(3) Parkiranje vozila mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, a sukladno normativu iz članka 79. i 80.

(4) Min 20% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti uređeno kao zelena, u potpunosti upojna površina.

(5) Min 15% ukupne površine TL planom užeg područja mora biti razgraničeno kao javna zelena ili rekreacijska površina.

(6) Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar GPN-a, planovima užih područja mora se planirati uređenje različitih tipova javnih i polu-javnih površina integriranih u sustav javnih površina i pješačkih trajektorija naselja,

(7) Udaljenosti od susjednih građevnih čestica regulirane su člancima 11. i 12. ovih odredbi.

### **3.3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA SPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU**

#### **Članak 64c.**

##### SPORTSKO-REKREACIJSKE POVRŠINE

(1) Ovim Planom utvrđene su sljedeće površine sportsko-rekreacijska namjene – polivalentni sportsko-rekreacijski centar (R6), unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, veličine 2 ha:

- a) sportsko-rekreacijski centar: SRC „Kornerija“ u naselju Kovači;
- b) sportsko-rekreacijski centar: SRC „Vrbanovica“ u naselju Cerjani.



(2) Ovim Planom utvrđene su sljedeće površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) unutar građevinskog područja naselja:

- a) Sportsko igralište „Kaštelir 1“ u naselju Kaštelir,
- b) Sportsko igralište „Kaštelir 2“ u naselju Kaštelir,
- c) Sportsko igralište „Kovači“ u naselju Kovači,
- d) Sportsko igralište „Labinci 1“ u naselju Labinci,
- e) Sportsko igralište „Labinci 2“ u naselju Labinci,
- f) Sportsko igralište „Lokva Valentići“ u naselju Rojci.

### **SRC „Kornerija“**

(3) U okviru površina građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene – polivalentni sportsko-rekreacijski centar (R6), a unutar SRC „Kornerija“ planira se izgradnja:

- a) sportskih terena otvorenog (sportska igrališta, višenamjenska igrališta i sl.) i zatvorenog (sportske dvorane) tipa
- b) građevine za smještaj pomoćnih i pratećih namjena (klupske prostorije, svlačionice, teretana, ugostiteljski i zabavni sadržaji i sl.)
- c) smještajnih kapaciteta do 40 ležajeva za sportaše na pripremama

Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja, a najmanje 60% površine svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Maksimalna visina građevina:

- d) ad. alineja a) ovog stavka – visina vijenca do 10 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu
- e) ad. alineja b) ovog stavka –  $P_0+P$  (ili visina vijenca do 4,0 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu)
- f) ad. alineja c) ovog stavka –  $P_0+P+1$  (ili visina vijenca do 7,0 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu)

### **SRC „Vrbanovica“**

(4) U okviru površina građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene – polivalentni sportsko-rekreacijski centar (R6), a unutar SRC „Vrbanovica“ planira se:

- a) izgradnja građevina za smještaj klupskih prostorija i pratećih sadržaja (svlačionice, sanitarije, ugostiteljski sadržaji)
- b) izgradnja i uređenje sportskih terena otvorenog tipa (otvorena streljana, sportska igrališta, višenamjenska igrališta i sl.)
- c) uređenje spomen dvora

Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja, ali ne više od 100 m<sup>2</sup>, a najmanje 60% površine svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Maksimalna visina građevina iz alineje a) ovog stavka je  $P_0+P$  (ili visina vijenca do 4,0 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu).

### **Sportsko igralište „Kaštelir 1“**

(5) U okviru površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) unutar građevinskog područja naselja Kaštelir - Sportsko igralište „Kaštelir 1“, planira se izgradnja:

- a) sportskih terena otvorenog tipa – nogometnog igrališta
- b) građevine za smještaj pomoćnih i pratećih namjena (klupske prostorije, svlačionice, teretana, ugostiteljski sadržaji).

Maksimalna visina građevina iz alineje b) ovog stavka je  $P_0+P$  (ili visina vijenca do 4,0 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu).

Ukupna izgrađenost površine sportsko-rekreacijskog centra je maksimalno 90%, a u izgrađenost se uračunavaju i svi otvoreni sportski tereni. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina





može iznositi najviše 10% površine isključive sportsko-rekreacijske namjene unutar GPN-a - Sportsko igralište „Kaštelir 1“.

#### **Sportsko igralište „Kaštelir 2“,**

(6) U okviru površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) unutar građevinskog područja naselja Kaštelir - Sportsko igralište „Kaštelir 2“, planira se izgradnja:

- a) sportskih terena otvorenog tipa – bočalište
- b) građevine za smještaj pomoćnih i pratećih namjena (klupske prostorije, ugostiteljski sadržaji).

Maksimalna visina građevina iz alineje b) ovog stavka je P (ili visina vijenca do 4,0 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu).

Ukupna izgrađenost površine sportsko-rekreacijskog centra je maksimalno 70%, a u izgrađenost se uračunavaju i svi otvoreni sportski tereni.

#### **Sportsko igralište „Labinci 1“**

(7) U okviru površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) unutar građevinskog područja naselja Labinci - Sportsko igralište „Labinci 1“, planira se izgradnja i uređenje:

- a) sportskih terena otvorenog tipa – teniska igrališta
- b) građevine za smještaj pomoćnih i pratećih namjena (klupske prostorije, svlačionice, ugostiteljski sadržaji).
- c) gledališta uz jedan od teniskih terena

Maksimalna visina građevina iz alineje b) ovog stavka je P (ili visina vijenca do 4,0 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu).

Ukupna izgrađenost površine sportsko-rekreacijskog centra je maksimalno 90%, a u izgrađenost se uračunavaju i svi otvoreni sportski tereni. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine isključive sportsko-rekreacijske namjene unutar GPN-a - Sportsko igralište „Labinci 1“.

#### **Sportska igrališta „Labinci 2“.**

(8) U okviru površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) unutar građevinskog područja naselja Labinci - Sportsko igralište „Labinci 2“, planira se izgradnja i uređenje:

- a) sportskih terena otvorenog tipa – sportska igrališta, višenamjenska igrališta i sl.
- b) građevine za smještaj pomoćnih i pratećih namjena (klupske prostorije, svlačionice, saniterije).

Maksimalna visina građevina iz alineje b) ovog stavka je P (ili visina vijenca do 4,0 m mjereno od zaravnatog teren uz zgradu).

Ukupna izgrađenost površine sportsko-rekreacijskog centra je maksimalno 50%, a u izgrađenost se uračunavaju i svi otvoreni sportski tereni. Ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine isključive sportsko-rekreacijske namjene unutar GPN-a - Sportsko igralište „Labinci 2“.

#### **Sportsko igralište „Lokva Valentići“**

(9) U okviru površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) unutar građevinskog područja naselja Rojci – „Lokva Valentići“, planira se izgradnja i uređenje dječjeg igrališta.

#### **Sportsko igralište „Kovači“ i ostala sportska igrališta unutar GPN-a**

(10) U okviru površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) unutar građevinskog područja naselja Kovači – sportsko igralište „Kovači“, zatim u okviru izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (GPN-a), te dijelova GPN-a za koje nije propisana izrada planova užeg područja moguće je urediti otvorena igrališta za rekreativne sportove i aktivnosti (veliki i mali nogomet, košarka, bočališta, vježbališta, višenamjenska igrališta itd.). Od pratećih objekata visokogradnje, moguće je izgraditi isključivo prateći objekt sa



svlačionicom, garderobom i sanitarijama – sve na ukupno najviše 5 % površine planirane ovim Planom za sportsko igralište, a unutar istog prizemnog objekta – najviša katnost P.

(11) Za površine isključive sportsko-rekreacijske namjene (R) iz stavaka (5), (6), (7), (8), (9) i (10) ovog članka najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije iznosi 5,0 m. Udaljenost planiranih građevina, na ovim površinama, od ostalih bočnih međa iznosi minimalno  $h/2$ , dok udaljenost planiranih sportskih terena otvorenog tipa od ostalih bočnih međa iznosi minimalno 1,0 m.

(12) Prikaz površina sportsko-rekreacijske namjene (R) dan je na kartografskom prikazu br. 1: “Korištenje i namjena površina” i na kartografskim prikazima serije br. 4.: “Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja”.

#### Članak 64d.

##### OSTALE POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

(1) Osim sportsko-rekreacijskih površina planiranih kao *isključiva namjena* unutar GPN-a i unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja iz članka 64c.

u okviru građevinskog područja naselja mješovite i isključive ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi i uređivati ostali sportsko-rekreacijski sadržaji kako slijedi:

- a) u okviru površina mješovite namjene razgraničenih ovim Planom unutar GPN-a, kao pojedinačni sportski objekti za pojedinačne sportske ili polivalentne namjene (u funkciji obavljanja osnovne sportske te povremenih društvenih i javnih djelatnosti), otvorenog ili zatvorenog tipa (dvorane, bazeni i sl.);
- b) u okviru površina za ugostiteljsko-turističku namjenu kao prateći sadržaji, otvorenog ili zatvorenog tipa

(2) U dijelovima građevinskih područja naselja za koja nije propisan izrada planova užeg područja (UPU, DPU), te unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja moguće je graditi i uređivati isključivo otvorene sportsko-rekreacijske površine (terene, igrališta) sa ili bez pratećih sadržaja sukladno ovim Planom propisanim uvjetima za sportska igrališta u članku 64c. stavku 10.

(3) Razgraničenje sportsko-rekreacijskih sadržaja, te uvjeti njihove gradnje i uređenja u zonama ugostiteljsko-turističke namjene i u zonama mješovite namjena za koje je propisana izrada planova užeg područja, odredit će se izradom tih planova.



## 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

### Članak 65. DRUŠTVENE DJELATNOSTI

(1) Društvene djelatnosti, odnosno djelatnosti društvenog standarda, obuhvaćaju sadržaje koji se uređuju kao samostalne zgrade ili u sklopu zgrada druge namjene. Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se površine i zgrade namijenjene:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove i sl.),
- b) zdravstvu (dom zdravlja, ambulante i sl.),
- c) socijalnoj zaštiti (dom za stare i nemoćne i sl),
- d) kulturi i tjelesnoj kulturi i sl.,
- e) upravi.

Zgradama društvenih i javnih djelatnosti, u smislu ovih Odredbi, smatraju se i zgrade vjerske namjene (vjerskih zajednica) te složene zgrade objedinjenih pretežito društvenih i javnih namjena. Također i sportsko-rekreacijske građevine, koje se pojavljuju uz određene sadržaje, prvenstveno škole.

(2) Zgrade iz stavka 1. ovog članka smještaju se unutar građevinskih područja naselja, na građevnim česticama minimalne površine 1000 m<sup>2</sup>.

(3) Zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu imati najviše:

- a) podrum (P<sub>o</sub>), prizemlje (P), jedan kat (+1), dakle P<sub>o</sub>+ P+1.
- b) Kota gornjeg ruba konstrukcije stropa podruma odnosno kota konstrukcije poda prizemlja na svom najvišem dijelu može se uzdizati najviše 1,0 m iznad najniže točke zaravnatog (tj. konačno uređenog) terena uz zgradu. Visina vijenca zgrade mjereno od konačno zaravnatog terena uz zgradu na višoj strani zgrade smije biti najviše do 8,0 m, a za sadržaje kulture i sporta 10,0 m.
- c) Kota krovnog sljemena može biti najviše 12,0 m mjereno od kote konačno zaravnatog terena uz zgradu na najvišoj strani zgrade.
- d) Udaljenost zgrada društvenih djelatnosti mora iznositi najmanje 3,0 m od granice susjedne čestice.

(4) Izgrađenost građevne čestice za društvene djelatnosti može biti najviše 65%, najmanje 20% mora biti uređeno kao zelena površina.

(5) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obavezno je osigurati vrtno-parkovne površine za boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost čestice za dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu može biti najviše 65%.

(6) Ako je zatečena izgrađenost, odnosno *kig* građevne čestice zakonito izgrađenom zgradom u izgrađenom dijelu GPN-a veća od navedenih vrijednosti, zgrada se može održavati unutar zatečenih gabarita i parametara, na način da se ne mijenja usklađenost zgrade s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena odnosno, bez dodatnih povećanja u odnosu na parametre ovog Plana.

(7) Parkiranje vozila treba rješavati na građevinskoj čestici, prema normativima iz članka 79., a čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini na susjednoj građevinskoj čestici i/ili u pojasu ulice.

**Brišu se članci od 66., 67., 68., 69., 70., 71., 72., 73., do uključivo 74.**



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

### Članak 75.

#### INFRASTRUKTURA - 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 se ne razara cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.
- (3) Za zgrade 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 infrastrukturne površine odredit će se određenjem stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.
- (5) 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.

### Članak 76.

#### KOLNI PROMET

- (1) Ovim planom planirane su ceste državne i županijske važnosti čije su trase prikazane na kartografskom prikazu br. 1: "*Korištenje i namjerna površina*" i na kartografskom prikazu br. 2a: "*Infrastrukturni sustavi - promet*" u mjerilu 1:25 000,

### Članak 77.

#### KOLNI KORIDORI I PRISTUPI

- (1) Položaj cesta i cestovnih koridora (pojaseva) određen je na kartografskom prikazu br. 1: "*Korištenje i namjerna površina*" i na kartografskom prikazu br. 2a: "*Infrastrukturni sustavi - promet*" u mjerilu 1:25 000, a način njihove gradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
  - (2) Izvan građevinskog područja, zaštitni pojasevi, zemljišni pojasevi i kolnici planiraju se sukladno propisima.
  - (3) Unutar utvrđenih zaštitnih pojaseva javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishođenja lokacijske dozvole za prometnicu ili njen dio. Prije ishođenja lokacijske dozvole za građevine koje se planiraju unutar zaštitnog pojasa ceste, potrebno je zatražiti uvjete nadležne uprave za ceste. Nakon ishođenja lokacijske dozvole i zasnivanja građevinske čestice ceste, prostor izvan zemljišnog pojasa javne ceste priključit će se susjednoj namjeni.
  - (4) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevinsko područje i kada se uređuje kao ulica, udaljenost regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:
 

a)	za županijske	9,0 m,
b)	za lokalnu cestu	5,0 m.

 Udaljenost između regulacijskih linija s objiju strana ulice predstavlja u smislu ovih odredbi koridor ulice.
- Prostornim planovima užih područja mogu se odrediti i veće vrijednosti, osobito ako se planira drvored.
- (5) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ako koridor ulice iz stavka 4. ovog članka nema propisanu širinu, a ugrađuje se nova zgrada između dvije postojeće zgrade, građevinska linija nove zgrade usklađuje se s građevinskim linijama postojećih zgrada.
  - (6) Najmanja širina kolnika u građevinskim područjima je:
 

a)	za jednosmjerni automobilski promet	4,0 m, (iznimno 3,5 m),
b)	širina kolnika za dvosmjerni promet	6,0 m, (iznimno 5,0 m).



(7) Kod nepovoljnih terenskih uvjeta i zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima naselja širine jednosmjernog i dvosmjernog kolnika mogu biti i manje, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerne i 4,0 m za dvosmjerne ulice s time da treba omogućiti na udaljenostima od 50,0 m mogućnost mimoilaženja postavom ugibališta.

(8) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:

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

(9) Računa se da je najmanja širina nogostupa 1,5 m, a iznimno 1,0 m u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, gdje izgrađena struktura ne dopušta osiguravanje širine nogostupa od 1,5 m.

(10) Građevna čestica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja mora imati pristup s javne prometne površine najmanje širine 4,0 m, u izgrađenom dijelu građevinskog područja prema situaciji. Kad se pristup osigurava putem u vlasništvu građana (privatni put), put može biti najviše dug 40,0 m, a minimalno širok 4,0 m. Taj put mora biti dio građevne čestice.

(11) Izlaz na županijsku cestu potrebno je riješiti ne pojedinačno već sabirnom (servisnom) ulicom ili po mogućnosti s jednim izlaskom za više građevinskih čestica.

(12) Unutar zaštitnog pojasa županijskih cesta moguća je izgradnja benzinske postaje s pratećim sadržajima

Prije izdavanja lokacijske dozvole potrebno je zatražiti uvjete nadležne uprave za ceste.

Maksimalna katnost je prizemlje (P), odnosno svjetla visina do 4,5 m. Udaljenost građevine od granice susjedne čestice je najmanje 3,0 metara. Ako se predviđa zadržavanje vozila, potrebno je osigurati posebne površine za parkiranje i zaustavljanje vozila izvan kolnika, a u skladu s važećim normativima i propisima.

#### **Članak 78.**

##### **ZAŠTITA KRAJOBRAZA I KOLNA INFRASTRUKTURA**

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

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

#### **Članak 79.**

##### **PARKIRALIŠNA I GARAŽNA MJESTA**

(1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju zgrade na građevinskoj čestici potrebno je utvrditi potreban broj parkirališno/garažnih mjesta koje će trebati osigurati na vlastitoj čestici na kojoj se planira određena funkcija i to prema normativima iz Tablice 3.

(2) Ako na vlastitoj čestici nije moguće planirati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativu iz Tablice 3. tada

- nije moguće graditi planiranu zgradu (namjenu), ili
- kapacitet planirane zgrade (namjene) treba smanjiti kako bi se mogao smjestiti potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta sukladno normativima.

(3) Od norme u stavku 2. ovoga članka može se odstupiti samo

- kod već izgrađenih građevinskih čestica koje su u funkciji, ili
- u gusto izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.


**TABLICA 3.: NORMATIVI ZA BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA PO POJEDINIM NAMJENAMA ZGRADA, GRAĐEVINA, POVRŠINA**

Namjena zgrade, građevine, površina	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta*
Obiteljske stambene zgrade	100 m2 BRP	1,0
Obiteljske stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	75 m2 BRP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	75 m2 BRP	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	Jedna smještajna jedinica	1,0
Višestambena zgrada	75 m2 BRP	1,0
Višestambena zgrade	Jedna stambena jedinica	1,5
Školske i predškolske ustanove	100 m2 korisnog prostora	0,5-1
Zdravstvene ustanove	100 m2 korisnog prostora	1
Socijalna zaštita	100 m2 korisnog prostora	1
Kultura i fizička kultura	100 m2 korisnog prostora	0,5
Uprava i administracija	100 m2 korisnog prostora	1
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m2 korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m2 korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m2 korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m2 korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m2 korisnog prostora	3
Banka, pošta	100 m2 korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	100 m2 korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	1 krevet	0,5
U okviru površina isključive ugostiteljsko-turističke namjene unutar GPN-a – turističkih lokacija (TL)	1 krevet	0,5
	jedna soba	1,0
	Smješt. jedinica s 4 ležaja	1,5
	Smješt. jedinica sa 6 ležaja	2,0
Sportski tereni otvorenog tipa u okviru GPN-a	Smješt. jedinica s 8 ležaja	3,0
	100 m2 sportskog terena	0,2
U okviru SRC-a	100 m2 sportskog terena otvorenog tipa	0,1
	100 m2 sportskog terena zatvorenog tipa	0,1
	1 krevet	0,5
Groblja	(za pojedinačne površine planiranih groblja)	5

Uzimaju se vrijednosti koje daju veći broj parkirališta/garaža po namjeni.

### Članak 80.

#### KOLNI PROMET - POSEBNI UVJETI PARKIRANJA

(1) Površine za ugostiteljsko-turističku namjenu osiguravaju potreban broj parkirališnih mjesta u okviru svog građevinskog područja za turističku namjenu kao cjelinu ili pojedinačno u okviru pojedinačnih čestica (namjena) građevinskog područja za turističku namjenu. U suprotnom nije moguće realizirati planirani kapacitet ležajeva.

(2) U slučaju da se unutar stambene, višestambene i mješovite zgrade predviđa neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevinskoj čestici.

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

### Članak 81.

#### POŠTANSKI UREDI

(1) Raspored poštanskih ureda određen je na kartografskom prikazu br. 2b: "Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25 000.

### Članak 82.

#### JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Trase koridora telefonskih vodova, te raspored i položaj komutacijskih uređaja u nepokretnoj mreži, postojećih i planiranih postaja (baznih stanica) za javne komunikacije u pokretnoj mreži određen je na kartografskom prikazu br. 2b: "Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25 000.





- (2) Za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova planira se dogradnja, odnosno rekonstrukcija i mogućnost proširenja radi implementacije novih tehnologija i/ili lokacija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera.
- (3) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova, planira se koridorima uz primjenu sljedećih načela:
- unutar svih građevinskih područja: podzemno u zoni pješačkih odnosno kolno-pješačkih puteva ili zelenih površina;
  - za magistralno i međumjesno povezivanje, odnosno izvan građevinskih područja: podzemno sljedeći koridore prometnica, a iznimno, kada je to moguće te samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica vodeći računa o pravu vlasništva.
- (4) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova - bez korištenja vodova – planira se postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na postojeće građevine (antenski prihvat) i na samostojeće antenske stupove sukladno sljedećim uvjetima:
- unutar izgrađenog dijela građevinskih područja bez ovim Planom određenih „točkastih“ lokacija, već sukladno ovim odredbama i posebnim propisima vodeći računa o mogućnostima pokrivanja područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na antenske prijvate, uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera-koncesionara gdje god je to moguće.
  - u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja na antenske prijvate samo sukladno pobližim rješenjima propisanih obveznih planova užih područja kojima su ti dijelovi obuhvaćeni;
  - izvan građevinskih područja na samostojeće antenske stupove isključivo unutar *elektroničkih komunikacijskih zona* koje su prikazane su na kartografskom prikazu 2.b "Infrastrukturni sustavi - pošta i telekomunikacije".
- (5) Iznimno od alineje a) stavka 4. ovog članka antenske prijvate nije moguće postavljati na građevinama i područjima ovim Planom određenim kao kulturna dobra, a prikazanim na kartografskim prikazima serije br. 4.: "Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja".
- (6) Lokacijske dozvole za samostojeće antenske stupove izdaju se temeljem odredbi Prostornog plana Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 (pročišćeni tekst), 10/08)

### Članak 83.

#### PLINOOPSKRBA

- (1) Elementi plinoopskrbne infrastrukturne mreže (u razvoju) utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija i detaljniji uvjeti odrediti će se prilikom izdavanja lokacijske dozvole, odnosno donošenjem planova užih područja, a sukladno posebnim propisima.

### Članak 84.

#### ELEKTROOPSKRBA

- (1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na kartografskom prikazu br. 2c: "Infrastrukturni sustavi - elektroenergetika" u mjerilu 1:25 000.
- (2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih koridora (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 zgradama.
- (4) Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:
- 110 kV ZDV (43+43 m) 86 m,
  - 35 kV ZDV (30+30 m) 60 m,
  - 10 kV ZDV (15+15 m) 30 m.



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

Na području Općine planiran je jedan dalekovod ZDV 110 kV Poreč – Katoro.

(5) Korištenje i uređenje prostora unutar koridora treba biti u skladu s «Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV» (NN 53/91 i 24/97).

(6) Koridori kroz šumska područja formiraju se prema najvećoj visini drveća, tako da u slučaju pada drvo ne dosegne vodiče.

(7) Kod paralelnog vođenja s drugim infrastrukturnim građevinama moguće je preklapanje njihovih koridora uz nužnost prethodnog međusobnog usuglašavanja.

(8) Predviđa se polaganje kablinskih vodova 35, 10(20) i 0,4 kV u pravilu pod zemljom u profilu prometnica. Za prometnice u koje se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija – u pravilu u jedna strana za energetiku, druga strana za telekomunikaciju i vodoopskrbu, a sredina ceste za odvodnju otpadnih i oborinskih voda. Instalacije javne rasvjete u pravilu se izvode postojećim odnosno planiranim nogostupom uz prometnice.

(9) Izgradnja trafostanica 10-20/0,4 kV koje nisu naznačene u Planu provoditi će se na temelju ovog Plana i idejnog rješenja iste ili plana uređenja užeg područja u čijem obuhvatu je njihova izgradnja potrebna.

#### **Članak 85.**

##### **VODOOPSKRBA**

(1) Položaj trasa cjevovoda i vodosprema, te melioracijska mreža ucrtani su na kartografskom prikazu br. 2d: "Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav – vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda" mjerilu 1:25 000, a sukladno koncepciji prostornog plana šireg područja. Taj prikaz je kvalitativnog i shematičnog karaktera, a konačna rješenja će se utvrditi razradom nastavne dokumentacije.

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

(3) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi zgrada postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama i prema uvjetima lokalnog distributera.

(4) Uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada stanovanja, kada se one grade u područjima gdje nema pitke vode, određuje se obvezna gradnja cisterni.

(5) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti sagrađene i održavane prema postojećim propisima.

(6) Nove akumulacije, naplavne površine, cisterne i vodospreme mogu se locirati, graditi i uređivati unutar i izvan građevinskih područja, a primarno za potrebe navodnjavanja svih poljoprivrednih površina te ostalih površina koje se privode poljoprivrednoj namjeni i to temeljem Plana navodnjavanja Istarske županije i Projekta melioracije i navodnjavanja Poreštine, uz obaveznu izradu svim Zakonom određenih Studija i pratećih dokumenata.

(7) Postojeće akumulacije, naplavne površine, javne cisterne i vodospreme unutar i izvan građevinskih područja moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji.

(8) Izgradnja vodoopskrbnog sustava provodi se neposrednim provođenjem ovog plana.

#### **Članak 85a.**

##### **ODVODNJA I PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA**

(1) U Općini se planira

- a) izgradnja kanalizacijske mreže naselja
- b) izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda,

a sve sukladno koncepciji razvoja prema prostornom planu šireg područja.



- (2) U okviru obuhvata Plana planiran je razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, kako slijedi:
- otpadne vode*
- a) trebaju se sakupljati i odvoditi kanalizacijskim sustavom do pročistača otpadnih voda dijelom gravitacijskim, a dijelom tlačnim sustavom,
- oborinske (čiste) vode*
- b) zadržavaju se na građevnim česticama, koje smiju biti izgrađene do iznosa propisanih ovim Planom. Ostale površine moraju biti zauzete nasadima sukladno odredbama ovoga Plana.
- oborinske vode s javnih prometnih kolnih površina*
- c) trebaju se voditi u vlastiti sustav odvodnje (sistemom ulične kanalizacije), koji bi sadržavao *pjeskolov* i skupljač motornih ulja ispranih s kolovoza – *separator* izgrađen u okviru većih prometnih kolnih površina, a tek tako pročišćene vode bi se ispuštale u upojne bunare ili u javni sustav odvodnje oborinske vode.
- oborinske vode s parkirališta*
- d) izvan javnih prometnih i manipulativnih kolnih površina, ako je parkiralište planirano za više od 15 automobila, potrebno ga je spojiti sa sustavom odvodnje javnih prometnih kolnih površina ili ako to nije moguće potrebno je izgraditi vlastiti sustav, koji bi sadržavao *pjeskolov* i skupljač motornih ulja ispranih s kolovoza - *separator*, a tek tako pročišćene vode bi se ispuštale u upojne bunare.

Sve uz kontrolu i sukladno propisima i posebnim uvjetima nadležnog odjela Hrvatskih voda.

(3) Do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda u naseljima na području Općine Kaštelir-Labinci, koja nemaju izgrađen sustav odvodnje, odvodnja otpadnih voda rješavat će se izgradnjom nepropusnih sabirnih jama i biodiskova, a za što je temeljem važećih propisa potrebno ishoditi vodopravne uvjete. Ovim odredbama propisano je, da se obavezno mora izgraditi ovim Planom planirani sustav odvodnje otpadnih voda.

(4) Sadržaj sabirnih jama treba se prikupljati i prazniti na za to propisanim biopročistačima prije ispuštanja u upojne bunare ili za zalijevanje.

(5) Otpadne vode gospodarskih i sportske namjene, koje ne odgovaraju propisima o sastavu kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom na vlastitoj građevnoj čestici do propisanog stupnja.

(6) Sustav odvodnje otpadnih voda određen je na kartografskom prikazu br. 2d: "*Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav – vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda*" u mjerilu 1:25 000. Taj prikaz je kvalitativnog i shematičnog karaktera, a konačna rješenja utvrdit će se razradom nastavne dokumentacije.

(7) Izgradnja sustava odvodnje provodi se neposrednim provođenjem ovog plana.

### Članak 85b.

#### VODNO GOSPODARSTVO

(1) Uz sve navedene vodotoke iz stavka (2) ovoga članka panira se prostor slobodan od gradnje, a koji služi za održavanje vodotoka. Taj je prostor minimalne širine 20,00 m obostrano, mjereno od vanjske nožice nasipa ili neuređenog korita, za sve neuređene vodotoke i one uređene nasipima. Za vodotoke uređene čvrstim gradnjama (obala i obaloutvrda) taj pojas je širine 6,00 m obostrano, mjereno od vanjskog ruba uređajne građevine.

Iznimno, zainteresirane osobe mogu zatražiti odstupanje od navedenog pri nadležnom odjelu Hrvatskih voda, te postupiti sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata ovoga Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno važećim propisima.

- (2) U okviru obuhvata ovoga Plana nalaze se:
- |    |                         |        |               |     |                               |
|----|-------------------------|--------|---------------|-----|-------------------------------|
| a) | Rijeka Mirna            | red 1. | vodotok       | „A“ | utok u more                   |
| b) | Obuhvatni kanal br. 3.  | red 2. | obodni kanal  | „A“ | utok u rijeku Mirnu           |
| c) | Manjakar                | red 2. | bujični tok   | „C“ | utok u obuhvatni kanal br. 3. |
| d) | Dolić                   | red 2. | bujica        | „C“ | utok u obuhvatni kanal br. 3. |
| e) | Gavranija               | red 2. | bujica        | „C“ | utok u obuhvatni kanal br. 3. |
| f) | Obuhvatni kanal Gradole | red 2. | obodni kanal  | „A“ | utok u rijeku Mirnu           |
| g) | Sabirni kanal br. 3.    | red 2. | sabirni kanal | „A“ | utok u sabirni kanal br. 1.   |



- „A“ - vodotoci u cijelosti uređeni uzdužnim uređajnim građevinama (kanali)
- „B“ - vodotoci djelomično uređeni uzdužnim uređajnim građevinama (kanali) i mjestimičnim poprečnim građevinama (pregrade)
- „C“ - neuređeni vodotoci

(3) Za rijeku Mirnu – voda 1. reda, obrana od poplave određena je „Operativnim planom obrane od poplava na vodama 1. reda (bivše državne vode) za područje županije Istarske“.

Za vodotoke 2. reda obrana od poplave određena je „Operativnim planom obrane od poplava na vodama 2. reda (bivše lokalne vode) za područje županije Istarske“.

Obrana od poplave na području Općine Kaštelir-Labinci provodi se temeljem odredbi i smjernica navedenih dokumenata.

(4) Održavanje vodotoka i drugih voda, izgradnja građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplave, zaštitu od erozija i bujica, te melioracijsku odvodnju provodi se neposrednim provođenjem ovog plana.

(5) Izgradnja sustava navodnjavanja poljoprivrednih površina Općine provodi se temeljem Novelacije baznog plana navodnjavanja Istarske županije (SN IŽ 01/08).

(6) Sustav vodotoka, kanala, bujičnih vodotoka, melioracijska odvodnja prikazani su na kartografskim prikazima br. 1: *„Korištenje i namjena površina“*, br. 2d: *„Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav - vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda“* i br 3.a: *„Uvjeti korištenja i zaštite prostora – ograničenja i posebne mjere“* u mjerilu 1:25000.

#### Članak 85c.

##### ZONE SANITARNE ZAŠTITE

(1) Dio prostora Općine nalazi se unutar II. zone sanitarne zaštite izvorišta – zona strogog ograničenja, što je prikazano na kartografskom prikazu br. 3a: *„Uvjeti korištenja i zaštite prostora – ograničenja i posebne mjere“* u mjerilu 1:25 000, a sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05).

(2) Unutar utvrđenih granica zona zaštite iz stavka (1) ovoga članka provodi se pasivna i aktivna zaštita vodonosnog sloja:

- a) Pasivnu zaštitu čine mjere zabrane građenja i smještaja pojedinih građevina i obavljanje određenih djelatnosti unutar utvrđene zone.
- b) Aktivnu zaštitu čine mjere za redovito praćenje razine i kakvoće vode unutar zona zaštite i poduzimanje mjera za njeno očuvanje i poboljšanje a osobito: građenje i rekonstrukcija vodoopskrbnih sustava, sustava javne odvodnje i tretmana otpadnih voda, uvođenje čistih proizvodnja, ugradnja spremnika s dodatnom zaštitom i sl.

Sve sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05).

(3) U zoni strogog ograničenja - II. zone zaštite, planiran je dio GPN-a Cerjani sa zaseokom Oršići, dio GPN-a Tadini i dio GPN-a Kranjčići. Gradnja je moguća samo unutar navedenih građevinskih područja naselja.

Na području II. zone zaštite zabranjuju se: poljodjelska proizvodnja, osim proizvodnje hrane na principima ekološke poljoprivrede, stočarska proizvodnja, osim za potrebe seljačkog gospodarstva, odnosno obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva.

Na području druge II. zone provest će se sljedeće mjere zaštite:

- a) izgraditi ili rekonstruirati nepropusan sustav javne odvodnje s odvodnjom otpadne vode izvan zone te na sustav priključiti otpadne vode postojećih objekata,
- b) do ostvarenja uvjeta iz prethodne točke ovog podstavka, postojeći objekti ili objekti za koje nije planirano priključenje na sustav javne odvodnje moraju imati nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija,
- c) oborinske vode s postojećih cestovnih prometnica državnog i županijskog značaja odvesti nepropusnim sustavom odvodnje izvan zone,
- d) pojedinačni objekti, objekti za držanje stoke ili drugi objekti koje nije moguće priključiti na sustav javne odvodnje zbog tehničkih ili ekonomskih razloga, moraju imati tipski uređaj drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja s ispuštanjem otpadnih voda izvan zone ili izuzetno sakupljati otpadne vode u nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija,



- e) dionice postojećih cestovnih prometnica državnog i županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvatanje različitog goriva i drugih opasnih tekućina i bočne branike a transport opasnih tvari mora se odvijati sukladno posebnim propisima,

(4) Svako građenje i obavljanje djelatnosti na području Općine Kaštelir-Labinci mora biti u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05). Za eventualne izvedbe zahvata unutar prostora II. zone zaštite, koji nisu dopušteni sukladno propisima potrebno je izraditi projekt u sklopu kojeg treba detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispitati uži lokalitet ("mikrozona"). Na temelju rezultata ovih istraživanja utvrdit će se pogodnost terena za izvedbu predviđenog zahvata, te na osnovu njegove osjetljivosti odrediti pripadajuće mjere zaštite unutar tog prostora ("mikrozona"), a sve sukladno posebnim uvjetima nadležnog odjela Hrvatskih voda.

#### **Članak 85d.**

##### **GROBLJA**

(1) Postojeća groblja na području Općine, ovim planom utvrđena su unutar izdvojenih građevinskih područja, izvan naselja - građevinska područja za groblja (+), kako slijedi:

- a) Groblje Labinci
- b) Groblje Kaštelir-Babići

Planira se proširenje groblja uz naselje Kaštelir-Babići u površini do 20% ukupne površine groblja.

Prikaz površina groblja dan je na kartografskom prikazu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" i na kartografskim prikazima serije br. 4: "*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*".



## 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) U smislu Odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 07/05 i 139/08) na području Općine ne nalazi se niti jedna zaštićena prirodna vrijednost.
- (2) Ovim Planom utvrđuje se temeljem zakonskih propisa i standarda pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu:
- 1/ osobito vrijedan predjel *prirodni krajobraz* (PK) padine iznad doline rijeke Mirne.
  - 2/ osobito vrijedan predjel *kultivirani krajobraz* (KK):
    - mozaik šumskih i poljodjelskih površina istarskog ravnjaka – crvene Istre
    - poljodjelske meliorirane površine doline rijeke Mirne.
  - 3/ U kategoriji *Spomenik prirode* (SP):
    - kraške jame i njihov neposredan okoliš;
    - izvor "Bulaž" u dolini rijeke Mirne i njegov neposredan okoliš
    - tri pinije: u naselju Kovači na k.č. 2195, 2363/1 i naselju Valentići na k.č. 2378/6 K.O. Kaštelir;

- (3) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti opisana su u pisanom dijelu Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, prikazana su na kartografskom prikazu br. " 3b: "Uvjeti korištenja, uređivanja i zaštite prostora – prirodna baština" u mjerilu 1:25 000.





- (4) Ovim Planom, a sukladno Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/97), utvrđuje se područje ekološke mreže, koja jednim svojim dijelom ulazi u obuhvat Plana – područje važno za divlje svojte i staništa tipove HR2000619 Mirna (tok).

### Članak 88.

#### MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) Prije bilo kakovih zahvata na prirodnim vrijednostima predviđenim za zaštitu
- a) potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa te zaštititi vrste područja;
  - b) potrebno je u što većoj mjeri zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno posvetiti pažnju očuvanju cjelokupnog prirodnog krajobraza i okruženja;
  - c) potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih čimbenika;
  - d) u cilju sprječavanja nepovoljnih utjecaja na biološku raznolikost i krajobrazne vrijednosti potrebno je propisati mjere zaštite na temelju kojih će nadležna služba koja se bavi poslovima zaštite prirode pri Uredu državne uprave u županiji utvrditi posebne uvjete zaštite prirode za građenje i izvođenje radova i zahvata u područjima određenim člankom 38. stavak 2. *Zakona o zaštiti prirode*;
  - e) za planirani zahvat koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja ekološke mreže treba ocijeniti njegovu prihvatljivost za ekološku mrežu;
  - f) u cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, lokve i njihovu neposrednu okolicu te područje uz rijeku Mirnu, treba revitalizirati ekstenzivno stočarstvo, treba poticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.;
  - g) pri oblikovanju građevina (posebice onih koje se mogu graditi izvan naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi;
  - h) treba spriječiti štetne zahvate i poremećaje u prirodi koji su posljedica turističkog razvoja i drugih djelatnosti i osigurati što povoljnije uvjete održavanja i slobodnog razvoja prirode;
  - i) pri planiranju gospodarskih djelatnosti, treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara, te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora;
  - j) korištenje prirodnih dobara treba provoditi temeljem planova gospodarenja prirodnim dobrima koji moraju sadržavati uvjete zaštite prirode nadležnog tijela državne uprave.

### Članak 89.

#### ČUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnog krajobraza, među ostalim, obuhvaćaju i:
- a) čuvanje prepoznatljive i svojstvene siluete istarskih gradića na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika,
  - b) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, unutar postojećih povijesnih dijelova naselja (prikazanih na kartografskim prikazima br. 3a „*Uvjeti korištenja i zaštite prostora- kulturna dobra*“, te na kartografskim prikazima serije br. 4: „*Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja*“), moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,
  - c) 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),
  - d) krovništa zgrada u okviru povijesnih dijelova naselja su kosa, dvostrešna nagiba između 10° i 24°,
  - e) krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama,
  - f) 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,
  - g) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporučuje se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja,
  - h) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borci, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi (čempresa, borova) i dr.,
  - i) 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) Na kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mj. 1:25000, ovim Planom su utvrđene površine šuma isključivo osnovne namjene te prema namjeni detaljnije podijeljene na:
  - a) gospodarske šume (Š1),
  - b) zaštitne šume (Š2)
- (2) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskog zemljišta potrebno je:
  - a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
  - b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik.
- (3) Izgrađivati šumske putove, vatrobrane prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.
- (4) Prilikom provedbe zahvata u prostoru izbjegavati usitnjavanje površina obraslih šumom na manje od 1000 m<sup>2</sup> u svrhu očuvanja stabilnosti i bioraznolikosti šumskog ekosustava.
- (5) U sastojinama zaštitnih šuma (koje služe za zaštitu zemljišta, voda, naselja, objekata i druge imovine) ovim se Planom se ne dozvoljava nisu planirani zahvati u prostoru koji bu ugorzili njihovu zaštitnu ulogu.

### 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 kulturnih dobara proizlaze iz, zakonskih propisa i standarda. 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) česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze
- e) područjima (zonama) zaštite povijesnih graditeljskih cjelina naselja, te kulturnog i kultiviranog krajolika, ili drugim područjima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(2) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, područjima (zonama) i lokalitetima:

- a) popravak i održavanje postojećih građevina,
- b) funkcionalne prenamjene postojećih građevina,
- c) nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije),
- d) rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova,
- e) novogradnje na zaštićenim česticama ili unutar zaštićenih predjela,
- f) izvođenje radova na arheološkim lokalitetima.

(3) U skladu s navedenim zakonima i propisima, za sve nabrojene zahvate u stavku (2) ovoga članka na građevinama, sklopovima, područjima (zonama) i lokalitetima, za koje se ovim Planom utvrdi obaveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- a) *posebne uvjete* (u postupku izdavanja lokacijske dozvole),
- b) *prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevne dozvole) i
- c) *nadzor* u svim fazama radova, koji provodi nadležni Konzervatorski odjel u Puli.

(4) Zaštićenim kulturnim dobrima, kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obavezno primjenjuju spomeničke odredbe i postupci, smatraju se sva dobra koja su u ovom Prostornom planu popisana kao:

- a) Z – zaštićena kulturna dobra (nova, revidirana rješenja Ministarstva kulture);
- b) R – registrirani spomenici – stara (ne revidirana)
- c) P – preventivno zaštićena kulturna dobra;
- d) EPZ – evidentirana i zaštićena kulturna dobra na državnoj i županijskoj razini
- e) EPL – evidentirana i zaštićena ovim planom kao kulturna dobra na lokalnoj razini

Za sva dobra pretpostavljena za zaštitu na županijskoj ili lokalnoj razini (EPL ili EPZ) predstavničko tijelo županije ili općine može pokrenuti zakonom utvrđeni postupak njihove zaštite, primjenom članka 17. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03).

Do donošenja odgovarajućega rješenja, na sva tako predložena kulturna dobra treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke, kao i za trajno zaštićena dobra, kako u međuvremenu ne bi došlo do njihove degradacije nestručnim postupanjem ili neadekvatnim korištenjem.

(9) Sastavni dio ovih Odredbi za provođenje je tablični popis kulturnih dobara i drugih vrednijih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđen i odgovarajući spomenički status (Z, R, P, EP) - Tablica 4.,

(10) Na kartografskom prikazu br. 3c: „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – kulturna dobra*“ u mjerilu 1: 25 000 prikazane su sve zaštićene povijesne graditeljske cjeline (te navedena nepokretna kulturna dobra unutar pojedinih zaštićenih cjelina) i nepokretna kulturna dobra izvan zaštićenih cjelina.

#### **Članak 94.**

##### **MJERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA**

(1) Mjere zaštite provode se na građevinama, sklopovima, područjima (zonama) i lokalitetima navedenim i Tablici 4.

(2) Mjerama zaštite utvrđuju se režimi –posebni uvjeti korištenja i intervencija na pojedinim zonama i za pojedine građevine. Određene su:

- a) *stroga zaštita* – režim zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra; intervencije su moguće u obliku održavanja, adaptacije i iznimno rekonstrukcije temeljem istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije. Stroga zaštita primjenjuje se na
  - pojedinačna kulturna dobra i sklopove
  - arheološke lokalitete
- b) *umjerena zaštita* – režim zaštite usmjeren očuvanju izvornih svojstvenosti pojedinih kulturnih dobara ili cjelina ograničavanjem mogućnosti intervencija prema posebnim konzervatorskim uvjetima i uvjetima ovog Plana. Umjerena zaštita primjenjuje se na:
  - pojedinačna kulturna dobra, sklopove i cjeline ambijentalne vrijednosti
  - zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara (kontaktna zona)
  - za kultivirani agrarni krajolik evidentiran i razgraničen ovim Planom
  - područjima (zonama) povijesnih graditeljskih cjelina naselja



(3) U kontaktnoj zoni utvrđenoj ovim Planom oko pojedinačnog dobra ili zone preventivne, odnosno stroge i/ili umjerene zaštite, primjenjuju se uvjeti gradnje i uređenja umjerene zaštite utvrđeni ovim Planom. Izvan građevinskih područja, umjerena zaštita u kontaktnoj zoni primjenjuje se na način da se ne dozvoljavaju uređenja i zahvati u prostoru kojima se ugrožava ambijentalni kvalitet zatečenog prirodnog ili kultiviranog krajobraza, uništavaju suhozidi, gomile i ostale ruralne strukture te zatečena visoka vegetacija

(4) Na zone preventivne zaštite utvrđene sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03), primjenjuju su uvjeti stroge i umjerene zaštite, sukladno posebnim konzervatorskim uvjetima. U okviru zona preventivne, odnosno stroge i umjerene zaštite, gradnja je moguća samo uz prethodno pribavljanje posebnih uvjeta Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorskog odjela u Puli.

Prije građevinskih i zemljanih radova u zonama arheoloških lokaliteta i područja preventivne zaštite potrebno je provesti arheološko reambulaciju, odnosno pregled terena, kojim će se odrediti točan položaj arheološkog lokaliteta. Tijekom građevinskih i zemljanih radova obavezan je arheološki nadzor iskopa, a u slučaju nalaza izvođač radova dužan je odmah privremeno obustaviti radove i obavijestiti mjerodavnu upravu za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu i u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaz koji nije označen kao arheološki lokaliteti i područja preventivne zaštite u kartografskim prikazima Plana (br. 3c: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – kulturna dobra“ i pod br. 4: „Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja“) izvođač radova je dužan obustaviti radove i obavijestiti mjerodavnu upravu za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli.

Lokalno tijelo uprave zaduženo za poslove graditeljstva dužno je upozoriti izvođače radova na mogućnost nalaza i oprez prilikom građevinskih i zemljanih radova u blizini arheoloških lokaliteta, te ih uputiti na upravu za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli ukoliko radove planiraju izvoditi na zaštićenom ili evidentiranom arheološkom lokalitetu.

(5) Zone zaštite povijesnih graditeljskih cjelina kao područja posebnih uvjeta korištenja, utvrđene su na kartografskim prikazima pod br. 4: „Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja“, na katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000.

(6) Područje osobito vrijednog predjela - kultivirani agrarni krajolik (etnološka baština) prikazan je na kartografskom prikazu br. 3c: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – kulturna dobra“

(7) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisu - Tablici 4.) granica zaštite (prostorne međe) i sustav mjera odnosi se i na pripadajuće čestice, a sve prema ranijoj registraciji (R) odnosno Rješenju kojim je utvrđeno svojstvo nepokretnoga kulturnog dobra ili Rješenju o preventivnoj zaštiti kulturnog dobra. Za ovim Planom evidentirana kulturna dobra nužno je u postupku ishoda lokacijske ili građevinske dozvole provjeriti trenutni status zaštite.

(8) Za sva dobra kod kojih je predviđena zaštita na općinskoj razini (EPL) osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

- a) Nije dopušteno rušenje građevina već se propisuje njihovo održavanje i obnavljanje uz odgovarajuće prilagodbe novim funkcijama;
- b) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
- c) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća;

(9) Vlasnici (korisnici) kulturnih dobara kod kojih su utvrđena spomenička svojstva mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga, županijskog ili općinskog proračuna (ovisno o razini zaštite) zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih kulturnih dobara.

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

(11) Vlasnik kao i drugi imatelj kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo;



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

(13) 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.

(14) Zone zaštite, odnosno, prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite, prostorno su određene na kartografskom prikazu br. 3c: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – kulturna dobra“ i kartografskim prikazima pod br. 4: “Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja”.

**TABLICA 4.**  
**PREGLED REGISTRIRANIH KULTURNIH DOBARA I S OVIM PLANOM POPISANIH I VALORIZIRANIH**  
**NOVIH KULTURNIH DOBARA PREDLOŽENIH ZA REGISTRACIJU**

1.0. Povijesna naselja i dijelovi naselja			
1.1.	Gradsko - seoskih obilježja	Oznaka	Status dobra (zaštita)
1	Povijesna jezgra naselja Kaštelir	32-01	EPL
2	Povijesna jezgra naselja Labinci	32-02	EPL
1.2.	Seoskih obilježja	Oznaka	Status dobra (zaštita)
1	Povijesna jezgra naselja Tadini	32-03	EPL
2.0. Povijesne građevine i sklopovi			
2.1.	Sakralne građevine – crkve i kapele	Oznaka	Status dobra (zaštita)
1	Crkva Sv. Trojstva, Labinci	41-01	Z - 2479
2	Župna crkva Sv. Kuzme i Damjana	41-02	R 0344
3	Crkva Sv. Roka, Kaštelir	41-03	R 0346
4	Župna crkva Sv. Ivana Krstitelja, Labincii	41-04	R 0106
5	Crkva Sv. Križa, Rogovići	41-05	R 0343
6	Kapelica- poklonac Kranjčići	42-03	R 0507
7	Kapelica poklonac Mekiši	42-04	R 1144
8	Kapelica poklonac Labinci	42-05	R 0595
9	Kapelica poklonac, Dvori	42-01	EPL
10	Kapelica poklonac Kaštelir, Rojci	42-02	EPL
11	Kapelica poklonac Šugovica	42-06	EPL
2.2.	Stambene građevine	Oznaka	Status dobra (zaštita)
1	Stancija “vila Casa sola”, Rogovići	45-01	R 0249
2	Stancija Muntikal, Kaštelir	45-02	R 0304
3	Stancija Sabadin	45-03	R 0341



4	Stancija Brnobić	45-04	R 0852
---	------------------	-------	--------

2.3.	Građevine javne namjene	Oznaka	Status dobra (zaštita)
------	-------------------------	--------	------------------------

1	Stara škola, Kaštelir	44-01	EPL
---	-----------------------	-------	-----

2.4.	Gospodarske i industrijske građevine	Oznaka	Status dobra (zaštita)
------	--------------------------------------	--------	------------------------

1	Mlin Bulaž, na Mirni		EPL
---	----------------------	--	-----

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

3.1.	Tehničke i građevine niskogradnje s uređajima	Oznaka	Status dobra (zaštita)
------	---	--------	------------------------

1	Stara trafostanica, Labinci		EPL
---	-----------------------------	--	-----

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

4.1.	Groblja i grobne građevine	Oznaka	Status dobra (zaštita)
------	----------------------------	--------	------------------------

1	Groblje, Kaštelir	51-01	EPL
---	-------------------	-------	-----

2	Groblje, Labinci	51-02	EPL
---	------------------	-------	-----

5.0.	Arheološka baština		
------	--------------------	--	--

5.1.	Arheološki lokaliteti i područje preventivne zaštite	Oznaka	Status dobra (zaštita)
------	--	--------	------------------------

1	Benediktinski samostan i crkva sv. Mihovila, Labinci	21-01	P - 847
---	--	-------	---------

2	Brdo Golaš, nekropola	21-02	R 0642
---	-----------------------	-------	--------

3	Okoliš crkve Presvetog Trojstva	21-03	EPL
---	---------------------------------	-------	-----

4	Villa rustica Pašulinovica, Dvori	21-04	EPL
---	-----------------------------------	-------	-----

6.0.	Područja kultiviranog krajobraza i prostornih sklopova		
------	--	--	--

6.1.	Područja osobito vrijednog predjela - kultivirani agrarni krajolik	Oznaka	Status dobra (zaštita)
------	--	--------	------------------------

1	Dio općine		EPZ
---	------------	--	-----

**Briše se članak 95.**





## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 96.

#### ODLAGANJE OTPADA

- (1) Deponiranje komunalnog otpada riješeno je na području Grada Poreča na odlagalištu «Košambra».

### Članak 97.

#### OTPADNE VODE

- (1) Industrijske otpadne vode moraju imati predtretman prije upuštanja u javni sustav odvodnje. Ako javnog sustava nema, one moraju imati i predtretman i tretman koji omogućuje ispuštanje u recipijent do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša.
- (2) Unutar izgrađenog dijela GPN-a gdje ne postoji sustav javne odvodnje, odnosno u slučaju objekata koji nemaju mogućnost priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda, otpadne vode domaćinstava (kućne otpadne vode i otpadne vode pomoćnih gospodarskih zgrada), moraju se prikupljati u sabirnim jamama, odnosno pročistiti uređajem za pročišćavanje prije ispuštanja u okoliš.



## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

**Briše se članak 98.**

### Članak 99.

#### MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

- (1) Zbog prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.
- (2) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) Do kraja izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito za površine gospodarske namjene i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
  - b) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.)
  - c) Sprječavati korištenje i izgradnju sustava koji proizvode buku i u tome smislu primjenjivati mjere zaštite od buke;
  - d) Svi planirani turistički kapaciteti moraju biti ili priključeni na sustav odvodnje otpadnih voda ili moraju izgraditi vlastiti sustav odvodnje s biopročistačem koji će otpadne vode pročititi do propisane razine u skladu sa zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima.
  - e) Potrebno je provesti mjere sanacije tla oštećenog erozijom biološkom sanacijom koja podrazumijeva vraćanje tla u prvobitno stanje u prvom redu sadnjom autohtonih biljnih vrsta (stabala i grmlja), kako bi se spriječila daljnja erozija, stabiliziralo tlo i omogućilo otjecanje površinskih voda.

### Članak 100.

#### MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevinskih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) mjere zaštite kulturnih, prirodnih i krajobraznih vrijednosti određene ovim Odredbama u okviru poglavlja 6. *Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina*
  - b) čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode, obale i dr.);
  - c) omogućavanje i poticanje korištenja energije sunca postavom solarnih kolektora;
  - d) uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
  - e) sprječavati radnje koje potencijalno mogu izazvati nepovoljan utjecaj na okoliš u skladu sa propisima.

### 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 ZAŠTITE OD PRIRODNIH NESREĆA I RATNIH OPASNOSTI - POSEBNI UVJETI GRAĐENJA

- (1) Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog Plana dok su posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju u okviru planova uređenja užih područja te pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjericama ovog Plana.



- (2) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati slijedeće:
- a) vatrogasne prilaze građevinama planirati u skladu sa propisima; vatrogasni kolni pristup potrebno je osigurati do svih stambenih i/ili smještajnih jedinica i to barem s jedne strane zgrade;
  - b) u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine; ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
    - ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara;
    - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole;
  - c) skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksplozivna planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama;
  - d) prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu;
  - e) za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishođenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishođenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite; ako za građevinu nije potrebno izdati lokacijsku dozvolu, za glavni projekt potrebno je ishoditi suglasnost nadležne policijske uprave na mjere zaštite od požara;
  - f) za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara;
  - g) predvidjeti lokacije za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (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 nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.
- a) na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
  - b) na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara,
  - c) za područja zaštićenih dijelova prirode, te šumska i poljoprivredna područja koja neposredno okružuju naselja, s ciljem da se tijekom požarne sezone onemogući njihovo zahvaćanje požarom, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska.
- (4) Za područje općine izrađen je Plan zaštite od požara Općine Kaštelir-Labinci čija primjena pobliže određuje mjere zaštite od požara
- (5) Protupotresno projektiranje građevina kao i njihovo građenje mora se provoditi sukladno važećim zakonima, tehničkim propisima i normama. Prema važećim seizmičkim kartama cjelokupno područje Općine nalazi se nalazi unutar VII. seizmičke zone po MCS (Mercalli-Canani-Sieberg) ljestvici. U dokumentima prostornog uređenja užih područja (UPU, DPU) potrebno je izvršiti analizu utjecaja potresa na vitalne građevine visokogradnje i niskogradnje koje nisu građene po suvremenim propisima i normama protupotresne gradnje te predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi i građevina od rušenja. Ceste i ostale prometnice štite se posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.
- (6) Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste. Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine (H/2).
- (7) Ako između dvije zgrade prolazi cesta, njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje:



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

gdje je:

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

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

$H_2$  visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

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

(8) Međusobni razmak objekata može biti i manji od navedenog u stavku (6) ovog članka pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- a) da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- b) da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

(9) Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04 i 79/07) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) na području obuhvata Plana utvrđuje se obaveza uspostave odgovarajućeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva.

(10) Područje zaštite i spašavanja stanovništva treba biti regulirano temeljem svih relevantnih propisa, koji se odnose na navedenu materiju.

### **Članak 103.**

#### **SKLONIŠTA**

(1) Temeljem važećih propisa na području Općine Kaštelir-Labinci nema obaveze izgradnje skloništa na cijelom području Općine. Sklanjanje stanovništva planira se u rovovskim skloništima ili drugim objektima prilagođenim za sklanjanje.



## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 104.

#### OBVEZNI URBANISTIČKI PLANNOVI UREĐENJA (UPU) I VAŽEĆI DETALJNI PLANNOVI UREĐENJA (DPU)

- (1) Planom su utvrđeni postupci uređenja i izgradnje prostora:
- prostornim planovima užih područja;
  - ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade sljedećih planova užih područja – urbanističkih planova uređenja (UPU):
- UPU dijela naselja Valentići
  - UPU dijela naselja Kaštelir
  - UPU TL Montecal
  - UPU PZ Labinci 2
  - UPU PZ Labinci 3
  - UPU PZ Deviči

čije su površine obuhvata pregledno prikazane na kartografskom prikazu br. 3d: „Uvjeti korištenja i zaštite prostora – planovi užih područja“ u mj. 1:25000, a područja izrade utvrđena na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5000 na katastarskoj podlozi. Granica obuhvata urbanističkog plana uređenja detaljno će se odrediti Odlukom o izradi, uzimajući u obzir lokalne uvjete, u skladu sa zakonskim propisima prostornog uređenja.

(3) Do donošenja urbanističkog plana uređenja iz stavka (2) unutar obuhvata urbanističkog plana ne može se izdati akt za građenje nove građevine.

(4) Ovim Planom se prihvaćaju i u Plan ugrađuju rješenja planova užih područja koji su stupanjem na snagu ovog Plana važeći (na snazi):

- DPU naselja Deklići,
- DPU dijela naselja Labinci,
- DPU dio poslovne zone Labinci,
- DPU turističke zone Deklići.

Površine obuhvata važećih planova užih područja pregledno su prikazane na kartografskom prikazu br. 3d: „Uvjeti korištenja i zaštite prostora – planovi užih područja“ u mj. 1:25000, a područja primjene na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5000 na katastarskoj podlozi.

(5) U slučaju stavljanja van snage važećeg plana užeg područja, do donošenja novog plana užeg područja nije dopušteno izdavanje akata za građenje unutar neizgrađenog neuređenog dijela građevinskog područja.

**TABLICA 5: PREGLED PLANIRANIH URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA U OPĆINI KAŠTELIR-LABINCI**

naziv UPU-a	naselje	smjernice, napomene i obveze za odgovarajući urbanistički plan uređenja (UPU)	površina (približna*)
UPU dijela naselja Valentići	Valentići	UPU naselja Valentići obuhvaća građevinsko područje naselja mješovite namjene. Unutar obuhvata UPU-a prvenstveno planirati stambenu namjenu s pratećim sadržajima športa i rekreacije te javnog zelenila. U iznimnim slučajevima moguće je planirati, mješovite i poslovne zgrade. Planom je potrebno planirati javnu cestovnu i pješačku mrežu, koja se nadovezuje na postojeću mrežu naselja. Unutar obuhvata plana parkirališne potrebe moguće je riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.  Gustoća stanovništva u obuhvatu UPU-a: 40 stanovnika/ha	9,9 ha



UPU dijela naselja Kaštelir	Kaštelir	<p>UPU dijela naselja Kaštelir obuhvaća građevinsko područje naselja mješovite namjene.</p> <p>Unutar obuhvata UPU-a prvenstveno planirati stambenu namjenu s pratećim sadržajima i namjenama – sport i rekreacija, javno zelenilo. U iznimnim slučajevima moguće je planirati, mješovite i poslovne zgrade.</p> <p>Planom je potrebno planirati javnu cestovnu i pješačku mrežu koja se nadovezuje na postojeću mrežu naselja.</p> <p>Unutar obuhvata plana parkirališne potrebe moguće je riješiti isključivo na vlastitoj građevnoj čestici stambene zgrade.</p> <p>Za ostale namjene i građevine parkirališne potrebe rješavaju se sukladno odredbama ovog Plana.</p> <p>Gustoća stanovništva u obuhvatu UPU-a: 30 stanovnika/ha</p>	3,5 ha
UPU TL Montecal	Kaštelir	<p>UPU TL Montecal i obuhvaća površinu isključive ugostiteljsko-turističke namjene (hoteli –T1 i turističko naselje – T2) razgraničenu u okviru površine naselja (GPN-a).</p> <p>UPU planirati sukladno odredbama ovog Plana za ugostiteljsko-turističku namjenu (članci 64., 64a., 64b. i Tablica 2).</p>	3,6 ha
UPU PZ Labinci 2	Dvori	<p>UPU PZ Labinci 2 obuhvaća dio površine gospodarske namjene – proizvodne (I) i poslovne (K) izdvojenog građevinskog područja izvan naselja - „Labinci“.</p> <p>U obuhvatu UPU-a planirati površine za gradnju zgrada i uređivanje površina isključivo za:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- proizvodnju goriva iz obnovljivih izvora (bio-dizel, bioetanol, biobutanol, bioplin),</li> <li>- proizvodnju toplinske i električne energije iz obnovljivih izvora,</li> <li>- skladištenje, preradu i pripremu sirovina za potrebe proizvodnje,</li> </ul> <p>a sve sukladno odredbama ovog Plana za građevinska područja gospodarske namjene (članci: 61., 62., 63. i 63a.).</p> <p>U okviru zgrada proizvodne namjene moguć je smještaj površina poslovne namjene u funkciji proizvodne namjene kao što su uredi, manje trgovine i prostori prezentacije proizvoda. Unutar obuhvata UPU-a nije dozvoljena izgradnja zgrade isključivo poslovne namjene.</p> <p>Planom je potrebno planirati cestovnu i ostalu komunalnu infrastrukturu koja se nadovezuje na postojeću infrastrukturnu mrežu poslovne zone.</p>	2,2 ha
UPU PZ Labinci 3	Dvori	<p>UPU PZ Labinci 3 obuhvaća dio površine gospodarske namjene – proizvodne (I) i poslovne (K) izdvojenog građevinskog područja izvan naselja - „Labinci“.</p> <p>U okviru obuhvata UPU-a moguće je planirati namjene i građevine sukladne odredbama ovog Plana za građevinska područja gospodarske namjene (članci: 61., 62., 63. i 63a.)</p>	2,7 ha
UPU PZ Deviči	Dvori	<p>UPU PZ Deviči obuhvaća površinu gospodarske pretežito proizvodne namjene: – prehrambene (I3): jedinstveni kompleks sa vinarijom, uljarom, pekarom, siranom, i pomoćnim zgradama.</p> <p>U okviru obuhvata UPU-a moguće je planiranje i gradnja građevina namijenjenih isključivo proizvodnji i skladištenju vina, ulja, sira te pekarskih proizvoda.</p> <p>UPU planirati sukladno odredbama ovog Plana za građevinska područja gospodarske namjene (članci: 61., 62., 63. i 63a.)</p>	14,3 ha

\* navedene površine su kvalitativnog (orijentacijskog) karaktera, a točna površina utvrdit će se prilikom izrade prostornog plana užeg područja.





## 9.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

**Briše se članak 105.**

### **Članak 106.**

#### REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

(1) Dopuštena je rekonstrukcija zakonito izgrađene građevine (zgrade) unutar građevinskog područja, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom, na način da se iste mogu dograđivati i nadograđivati do katnosti legalno izgrađenih neposredno susjednih građevina, ali najviše do P+1. Ako je objekt u lošem statičkom stanju moguća je izgradnja zamjenskog objekta.

### **Članak 107.**

#### REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

(1) Zakonito izgrađene zgrade izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a nisu u suprotnosti s drugim rješenjima ovoga Plana, zadržavaju se i mogu se rekonstruirati, u svojim zatečenim gabaritima.

(2) Zadržavaju se zakonito izgrađene poljske kućice, štale, spremišta alata u svom gabaritu, uz mogućnost iznimnog povećanja visine vijenca do 2,4 m zbog vrata, ili otvorenog krovišta ako je takvo bilo, unutrašnjih ploha fugiranih ili betoniranih i ako više nisu u funkciji, a postoje svi obodni pročelni zidovi u cijelosti ili većim dijelom, a njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim ovim Planom i mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana.