

Naručitelj:  
**OPĆINA GROŽNJAN**



Stručni izrađivač:



# **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GROŽNJAN**

**TEKSTUALNI DIO**

**PRIJEDLOG PLANA**

Zagreb, srpanj 2015.

Županija

Općina

Istarska županija

Općina Grožnjan

Naziv prostornog plana

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja

Općine Grožnjan

**PRIJEDLOG PLANA**

---

**TEKSTUALNI DIO**

---

Odluka Općinskog vijeća o izradi Plana:

SN Općine Grožnjan br. 5/14.

Odluka Općinskog vijeća o donošenju Plana:

SN Općine Grožnjan br.

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
prof. Claudio Stocovaz

---

(ime, prezime i potpis)

Suglasnosti na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13)

broj suglasnosti klasa:

datum:

Pravna osoba koja je izradila Plan:



Geoprojekt d.d. Opatija



Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:

**Valter Perčić**, dipl.ing.geod.

---

(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj izrade Plana:

**Lusiana Iveković**, dipl.ing.arh.

---

(ime, prezime i potpis)

Stručni tim u izradi Plana:

Nikša Capelletti, dott.sput.

Lusiana Iveković, dipl.ing.arh.

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

Ante Senjanović, dipl.ing.arh.

Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.

Pečat Općinskog vijeća:

Predsjednik Općinskog vijeća:

Sabina Sorčić Prodan

---

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog Plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

---

(ime, prezime i potpis)

---

Geoprojekt d.d. Opatija

---

**TUMAČ BOJA TEKSTA:**

|               |                                              |
|---------------|----------------------------------------------|
| PLAN GROŽNJAN | dio teksta koji se briše                     |
| PLAN GROŽNJAN | dio teksta koji se zadržava                  |
| PLAN GROŽNJAN | dio teksta koji se dodaje, odnosno premješta |

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 76/07), pribavljene suglasnosti Ureda državne uprave u Istarskoj županiji - Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostave Buje, KLASA: 350-05/03-01/181, URBROJ: \_\_\_\_\_ godine, Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru («Službene novine Grada Buja» broj \_\_\_\_\_) i članka \_\_. Statuta Općine Grožnjan («Službene novine Grada Buja» broj \_\_\_\_\_), Općinsko vijeće Općine Grožnjan na sjednici održanoj godine donijelo je

## **ODLUKU O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GROŽNJAN**

### **I. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

(1) Prostorni plan uređenja Općine Grožnjan (u daljnjem tekstu: Prostorni plan), utvrđuje uvjete za uređivanje prostora Općine, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i saniranje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode na području Općine Grožnjan.

(2) Granice obuhvata Prostornog plana su granice područja Općine Grožnjan određene Zakonom o područjima županija, gradova i Općina u Republici Hrvatskoj, Prostornim planom Istarske županije, Odlukom između Općine Grožnjan i Općine Oprtalj te Odlukom između Općine Grožnjan i Općine Brtonigla, površine 68,10 km<sup>2</sup>.

(3) Statistički određena naselja u sastavu Općine Grožnjan su: Vrnjak, Kuberton, Šterna, Martinčići, Grožnjan, Makovci, Bijeke Zemlje, Kostanjica, Završje i Antonci.

(4) Granice obuhvata Općine Grožnjan prikazane su na grafičkim prikazima u mj. 1:25000 navedenim u članku 2. stavak (1), GRAFIČKI DIO.

#### **Članak 2.**

(1) Prostorni plan iz članka (1) sadržan je u elaboratu Prostorni plan uređenja Općine Grožnjan, koji se sastoji od:

### **A) TEKSTUALNI DIO**

#### **I. OBRAZLOŽENJE**

1. POLAZIŠTA
  - 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Općine
  - 1.2. Osnovni podaci o stanju u prostoru
  - 1.3. Prostorno razvojne i resursne značajke
    - 1.3.1. Prirodni sustavi
    - 1.3.2. Prirodni resursi
    - 1.3.3. Stanovništvo
    - 1.3.4. Naselja
    - 1.3.5. Objekti društvenog standarda (društvena infrastruktura)
    - 1.3.6. Infrastrukturni sustavi
    - 1.3.7. Gospodarske djelatnosti u prostoru
    - 1.3.8. Zaštita posebnih vrijednosti okoliša
      - 1.3.8.1. Gospodarenje otpadom

- 1.3.8.2. Zrak
- 1.3.8.3. Vode
- 1.3.8.4. Prirodna baština
- 1.3.8.5. Kulturno – povijesna baština
- 1.4. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjene postojećih prostornih planova
  - 1.4.1. Obaveze iz Prostornog plana Istarske županije
  - 1.4.2. Ocjena postojećih Prostornih planova
- 1.5. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
  - 1.5.1. Stanovništvo i naselja
  - 1.5.2. Infrastrukturni sustavi
  - 1.5.3. Gospodarstvo
  - 1.5.4. Zaštita prirodnih vrijednosti
  - 1.5.5. Zaštita graditeljske baštine
- 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA
  - 2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja
    - 2.1.1. Razvoj gradova i naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava
    - 2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora
    - 2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša
  - 2.2. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja
    - 2.2.1. Demografski razvoj
    - 2.2.2. Odabir prostorno-razvojne strukture
    - 2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
    - 2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
  - 2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Općine
    - 2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora
    - 2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina
    - 2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture
- 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
  - 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije
  - 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
    - 3.2.1. Razvoj i uređenje površina naselja (građevinska područja naselja)
    - 3.2.2. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
    - 3.2.3. Građevine izvan građevinskog područja
    - 3.2.4. Poljoprivredne površine
    - 3.2.5. Šumske površine
    - 3.2.6. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
    - 3.2.7. Vodne površine
  - 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
    - 3.3.1. Gospodarske djelatnosti
    - 3.3.2. Razvoj društvenih djelatnosti
  - 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
    - 3.4.1. Uvjeti korištenja prostora
      - 3.4.1.1. Područja posebnih ograničenja u korištenju
    - 3.4.2. Uvjeti uređenja prostora
      - 3.4.2.1. Građevinska područja naselja
      - 3.4.2.2. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene
      - 3.4.2.3. Građevine izvan građevinskog područja
      - 3.4.2.4. Uređenje zemljišta i zaštita posebnih vrijednosti i obilježja
    - 3.4.3. Uvjeti zaštite prostora

- 3.4.3.1. Zaštita prirodne baštine
- 3.4.3.2. Zaštita kulturno – povijesne baštine
- 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
- 3.5.1. Prometni sustav
- 3.5.1.1. Cestovni promet
- 3.5.1.2. Željeznički promet
- 3.5.2. Zračni promet
- 3.5.3. Pošta i telekomunikacije
- 3.5.4. Sustav vodoopskrbe i odvodnje
- 3.5.5. Energetski sustav
- 3.6. Postupanje s otpadom
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- 3.7.1. Zaštita tla
- 3.7.1.1. Šumsko tlo
- 3.7.1.2. Poljoprivredno zemljište
- 3.7.1.3. Tlo za planiranje gradnje
- 3.7.2. Zaštita zraka
- 3.7.3. Zaštita voda
- 3.7.3.1. Zaštita površinskih i podzemnih voda
- 3.7.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda
- 3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke
- 3.7.5. Mjere posebne zaštite
- 3.7.5.1. Sklanjanje ljudi
- 3.7.5.2. Zaštita od potresa
- 3.7.5.3. Zaštita od rušenja

## SADRŽAJ TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

|            |                                                                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>UVODNE ODREDBE .....</b>                                                                              | <b>7</b>  |
| <b>II.</b> | <b>ODREDBE ZA PROVOĐENJE.....</b>                                                                        | <b>13</b> |
| 1.         | UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA<br>PODRUČJU OPĆINE <b>GROŽNJAN</b> .....                       | 13        |
| 1.1.       | Površine naselja.....                                                                                    | 13        |
| 1.2.       | Površine izvan naselja za izdvojene namjene .....                                                        | 14        |
| 1.3.       | Poljoprivredne površine .....                                                                            | 14        |
| 1.4.       | Šumske površine .....                                                                                    | 15        |
| 1.5.       | Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište .....                                                 | 15        |
| 1.6.       | Vodne površine .....                                                                                     | 15        |
| 1.7.       | Infrastrukturni sustavi .....                                                                            | 15        |
| 2.         | UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA .....                                                                        | 16        |
| 2.1.       | Građevine od važnosti za Državu i Istarsku županiju .....                                                | 16        |
| 2.2.       | Građevinska područja naselja .....                                                                       | 17        |
| 2.2.1.     | Opće odredbe ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog<br>područja ..... | 17        |
| 2.2.2.     | Građevine stambene namjene .....                                                                         | 20        |
| 2.2.3.     | Građevine društvene namjene .....                                                                        | 30        |

|        |                                                                                                                          |     |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.2.4. | Građevine gospodarske namjene.....                                                                                       | 32  |
| 2.2.5. | Građevine infrastrukturne i komunalne namjene.....                                                                       | 37  |
| 2.2.6. | Montažne građevine – kiosci i pokretne naprave.....                                                                      | 38  |
| 2.3.   | Izgrađene strukture izvan naselja.....                                                                                   | 39  |
| 2.3.1. | Izdvojena građevinska područja izvan naselja.....                                                                        | 39  |
| 2.3.2. | Gradnja izvan građevinskog područja.....                                                                                 | 47  |
| 3.     | UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI .....                                                                          | 58  |
| 3.1.   | Šumarstvo.....                                                                                                           | 58  |
| 3.2.   | Poljoprivreda, stočarstvo.....                                                                                           | 59  |
| 3.3.   | Ugostiteljstvo i turizam.....                                                                                            | 59  |
| 3.4.   | Industrija i obrtništvo i eksploatacija.....                                                                             | 60  |
| 3.5.   | Eksploatacija mineralnih sirovina.....                                                                                   | 60  |
| 4.     | UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.....                                                                             | 61  |
| 5.     | UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA<br>PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA .....                    | 62  |
| 5.1.   | Prometni sustav.....                                                                                                     | 63  |
| 5.2.   | Pošta i telekomunikacije elektroničke komunikacije.....                                                                  | 72  |
| 5.3.   | Vodnogospodarski sustav .....                                                                                            | 73  |
| 5.4.   | Energetska infrastruktura .....                                                                                          | 76  |
| 6.     | MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI<br>I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA .....                                | 78  |
| 6.1.   | Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti.....                                                                              | 78  |
| 6.2.   | Mjere zaštite prirodnih vrijednosti .....                                                                                | 79  |
| 6.3.   | Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine .....                                                                           | 85  |
| 7.     | POSTUPANJE S OTPADOM .....                                                                                               | 90  |
| 8.     | MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ .....                                                                    | 91  |
| 8.1.   | Zaštita tla.....                                                                                                         | 92  |
| 8.1.1. | Šumsko tlo.....                                                                                                          | 92  |
| 8.1.2. | Poljoprivredno tlo .....                                                                                                 | 93  |
| 8.1.3. | Tlo za planiranje izgradnje.....                                                                                         | 94  |
| 8.2.   | Zaštita zraka .....                                                                                                      | 95  |
| 8.3.   | Zaštita voda .....                                                                                                       | 96  |
| 8.3.1. | Zaštita površinskih i podzemnih voda.....                                                                                | 96  |
| 8.3.2. | Zaštita od štetnog djelovanja voda.....                                                                                  | 97  |
| 8.4.   | Zaštita od prekomjerne buke.....                                                                                         | 98  |
| 8.5.   | Zaštita od požara .....                                                                                                  | 98  |
| 8.5.1. | Sklanjanje ljudi                                                                                                         |     |
| 8.5.2. | Zaštita od potresa                                                                                                       |     |
| 8.6.   | Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća .....                                                                        | 101 |
| 8.6.1. | Opći uvjeti.....                                                                                                         | 101 |
| 8.6.2. | Zaštita od elementarnih nepogoda .....                                                                                   | 101 |
| 8.6.3. | Zaštita od ratnih opasnosti .....                                                                                        | 102 |
| 8.6.4. | Zaštita od rušenja .....                                                                                                 | 103 |
| 8.6.5. | Zaštita od prirodnih nesreća.....                                                                                        | 103 |
| 8.6.6. | Tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u građevinama gospodarske<br>i druge namjene i drugim građevinama..... | 104 |
| 8.6.7. | Uzbunjivanje i evakuacija stanovništva .....                                                                             | 104 |
| 8.5.3. | Zaštita od rušenja                                                                                                       |     |
| 8.5.4. | Zaštita od požara                                                                                                        |     |

|        |                                                                            |     |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9.     | MJERE PROVEDBE PLANA.....                                                  | 107 |
| 9.1.   | Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja .....                         | 107 |
| 9.1.1. | Urbanistički planovi uređenja za građevinska područja .....                | 108 |
| 9.2.   | Detaljni uvjeti na razini UPU-a za gradnju u građevinskim područjima ..... | 109 |
| 9.2.1. | Opći uvjeti gradnje.....                                                   | 110 |
| 9.2.2. | Područja obuhvaćena detaljnim uvjetima gradnje .....                       | 111 |
| 9.3.   | Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera .....                           | 115 |
| 9.3.1. | Uređenje zemljišta i zaštita posebnih vrijednosti i obilježja .....        | 115 |
| 9.3.2. | Ostale mjere razvoja.....                                                  | 116 |
| 9.4.   | Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ..... | 116 |

## I. UVODNE ODREDBE

### Članak 1.

(1) Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan (SN Općine Grožnjan br. 5/08 - u daljnjem tekstu: Plan) izrađene su temeljem Odluke o izradi (SN Općine Grožnjan br. 5/14).

(2) Izmjene i dopune PPUO Grožnjan obuhvaćaju čitavo područje Općine Grožnjan veličine 68,10 km<sup>2</sup> (6810 ha) i odnose se na sve dijelove Plana – tekstualne, grafičke i obvezne priloge.

### Članak 2.

(1) Prilikom izrade Plana poštivani su uvjeti i smjernice Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, u daljnjem tekstu: ZPU) i Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije br. 02/02, 01/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/2011 – pročišćeni tekst i 13/12 - u daljnjem tekstu: PPIŽ) uključivo zahtjevi i mišljenja nadležnih institucija.

(2) Provedba Plana ostvaruje se primjenom svih dijelova planskog elaborata (tekstualni dio, grafički dio i obvezni prilozi – obrazloženje).

### Članak 3.

(1) Pojedini pojmovi korišteni u ovim Odredbama imaju sljedeće značenje:

#### 1. PROSTORNE JEDINICE

1.1 Općina Grožnjan – označava teritorijalno-upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave.

1.2. Naselje – struktura naselja gradskog karaktera, sela ili drugog oblika stanovanja i pratećih funkcija u planiranom ili zatečenom (izgrađenom) opsegu.

#### 2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

2.1. Građevinsko područje je područje određeno prostornim planom na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.

2.2. Granica građevinskog područja naselja – definira površinu, a podrazumijeva izgrađene površine i površine na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja, a unutar njega smještaju se osim stanovanja i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangi ili značenju naselja, kao što su: javna namjena, gospodarska namjena (proizvodna, poslovna,

ugostiteljsko-turistička, i sl.), sportsko-rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja.

2.3. Građevinska područja naselja sastoje se od izgrađenog, neizgrađenog-uređenog i neizgrađenog-neuređenog zemljišta, i to :

- izgrađeni dio koje čini uređeno građevinsko zemljište na kojem su izgrađene građevine stambene i druge namjene, infrastrukturne građevine i površine, te privedene namjeni ostale površine (parkovi, igrališta i dr.), a utvrđene prostornim planom
- neizgrađeni-uređeni dio, predviđen prostornim planom za daljnji razvoj naselja, a opremljen je minimalnom prometnom i komunalnom infrastrukturom
- neizgrađeni-neuređeni dio, je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

2.4. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja je područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene osim za stambenu.

### 3. POVRŠINA GRAĐEVINE

3.1. Brutto tlocrtna površina (BTP) jest izgrađena površina zemljišta pod građevinom. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U tlocrtnu površinu se ne uračunavaju bazeni površine do 24 m<sup>2</sup>, parkirališta, te igrališta bez gledališta i javne rasvjete.

3.2. Građevinska (brutto) površina zgrade (u daljnjem tekstu: GBP) je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svjetle visine manje od 2m, te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade.

### 4. GRAĐEVNA ČESTICA

4.1. Građevna čestica je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu.

4.2. Građivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici kroz sve nadzemne i podzemne etaže, i to osnovne građevine i pomoćnih građevina.

4.3. Definicija građivog dijela građevne čestice, u smislu odredbi ovog Plana, u potpunosti odgovara definiciji zemljišta pod građevinom utvrđenoj Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, odnosno odgovarajućim podzakonskim popisom.

### 5. GRAĐENJE I UVJETI GRADNJE

5.1. Gradnja (građenje) je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukterski, instalaterski, završni, te ugradnja građevnih proizvoda, postrojenja ili opreme) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, uklanja i održava postojeća građevina.

5.2. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom (BTP) i ukupne površine građevne čestice. Izgrađenost građevne čestice je koeficijent izgrađenosti građevne čestice izražen u postotnom odnosu, pri čemu najveća dozvoljena izgrađenost ne može biti veća od utvrđenog građivog dijela uz uvjet osiguranja potrebne zelene i parkirališne površine.

5.3. Iznimno navedenom u točki 5.2., otkrivene terase u prizemlju građevine koje se izvode na nivou terena ili su s podzidom visine do 0,60m, ne moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice i ne uračunavaju se u izgrađenost građevne čestice.

5.4.. Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) je odnos građevinske (brutto) površine građevine (GBP) i ukupne površine građevne čestice, a izražen je u postotnom odnosu.

5.5. Regulacijskim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

5.6. Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

5.7. Lokalni uvjeti – lokalnim uvjetima smatraju se posebnosti mikrolokacije u krugu cca 200 metara:

- reljef, zelenilo;
- posebno vrijedne građevine i područja prirodne i kulturne baštine;
- karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta;
- ambijentalne vrijednosti;
- veličina i izgrađenost građevnih čestica;
- način gradnje, te visina i površina izgrađenih građevina;
- komunalna oprema;
- opremljenost komunalnom infrastrukturom;
- druge vrijednosti i posebnosti.

## 6. GRAĐEVINA I ZAHVATI NA GRAĐEVINI

6.1. Postojeća građevina je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema Zakonu o gradnji ili posebnom zakonu s njom izjednačena.

6.2. Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko – tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora.

6.3. Postojeća građevina je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema ovom Zakonu s njom izjednačena.

6.4. Građevina s utjecajem na okoliš je svaka građevina za koju je prema propisima o zaštiti okoliša obvezna procjena utjecaja na okoliš.

6.5. Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

6.7. Rekonstrukcija građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove.

6.8. Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

6.9. Uklanjanje građevine ili njezina dijela je izvedba radova razgradnje građevine ili njezinog dijela s mjesta gdje se nalazi, uključivo i gospodarenje zatečenim otpadom u građevini i na građevnoj čestici, te građevnog materijala i građevnog otpada nastalog razgradnjom građevine

sukladno propisima koji uređenje gospodarenje otpadom, te dovođenje građevne čestice odnosno zemljišta na kojemu se nalazila građevina u uredno stanje.

6.10. Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjesto ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, odnosno obuhvata u prostoru kojoj se bitno ne mijenja namjena, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

## 7. NAMJENA GRAĐEVINA

7.1. Građevina osnovne namjene – građevina na građevnoj čestici iste namjene koja je i predviđena ovim Prostornim planom.

7.2. Stambenom građevinom (zgradom), prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

7.3. Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

7.4. Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica, bazen i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, sabirna jama – izvan zaštićenog obalnog područja mora i slična građevina, ukoliko njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu premašuje 1m. Pomoćnom građevinom smatra se i poljoprivredna građevina kada se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambene osnovne građevine(zgrade).

7.5. Poljoprivrednom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za stočarsku, peradarsku i sličnu proizvodnju, skladište repromaterijala i proizvoda, spremište za poljoprivredne strojeve i alat, pčelinjaci, staklenici, plastenici i slično, kada se gradi na vlastitoj građevnoj čestici.

7.6. Građevine javne i društvene namjene su građevine namjenjene obavljanju djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdrastva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima, udruga građana i vjerskih zajednica.

7.7. Građevina poslovne namjene – građevina koja je cijela ili većim dijelom namijenjena obavljanju gospodarske djelatnosti **te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruje mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata**. Unutar građevine poslovne namjene moguć je smještaj prostora stambene namjene bruto površine manje od ukupne bruto površine namijenjene osnovnoj namjeni građevine odnosno mora prevladavati poslovna namjena.

7.8. Nadstrešnica – natkriveni otvoreni prostor koji ne ulazi u koeficijent izgrađenosti (ukoliko nije konstruktivni dio podzemne etaže), namijenjena je u pravilu za natkrivanje parkirališnog mjesta, a smještava se po pravilima za pomoćne građevine.

## 8. STAMBENA GRAĐEVINA (VELIČINA, VRSTA, NAČIN KORIŠTENJA, NAČIN GRADNJE)

8.1. Tipovi stambenih građevina koji se grade unutar građevinskog područja naselja jesu individualne stambene i višestambene građevine, pri čemu se višestambene građevine grade samo u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

8.2. Stambene građevine su građevine sa najviše tri stana i/ili veličine do najviše 400 m<sup>2</sup> GBP, a višestambene s više od 3 stana i/ili preko 400 m<sup>2</sup> GBP-a, pri čemu stambene i višestambene građevine mogu imati poslovni prostor u kojemu se obavljaju „tihe“ djelatnosti (ured, atelje,

agencija, zdravstvene usluge, trgovina, ugostiteljstvo, turistički smještaj, suvenirnica i sl.), pa se koriste kao stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene.

8.3. Vrste stambenih građevina prema načinu korištenja obuhvaćaju stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine.

8.4. Stambena građevina je građevina koja sadrži prostor namjenjen stanovanju, a u građevini može se do 30% ukupne građevinske bruto površine (GBP) koristiti kao poslovni prostor, a isti se smještava pretežito u prizemnom dijelu građevine.

8.5. Stambeno-poslovna građevina jest građevina u kojoj se 31-49% GBP koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 4. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 51% ukupne GBP koristi kao stambeni prostor. Samo kod individualne stambene građevine u okviru poslovnog prostora moguć je smještaj i ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta). Poslovni prostor može se realizirati unutar stambene građevine, a kod individualne i kao zasebna građevina na istoj građevnoj čestici.

8.6. Poslovno-stambena građevina jest građevina u kojoj se 51-70% GBP koristi kao poslovni prostor za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima) iz točke 4. ovog članka, uz uvjet da se najmanje 30% ukupne GBP koristi kao stambeni prostor. Samo kod individualne stambene građevine u okviru poslovnog prostora moguć je smještaj i ugostiteljsko-turističke djelatnosti (smještajnih kapaciteta). Poslovni prostor može se realizirati unutar stambene građevine, a kod individualne i kao zasebna građevina na istoj građevnoj čestici.

8.7. Prema načinu gradnje građevine se grade kao samostojeće (odvojene od granica građevne čestice), polugrađevne (prislonjene uz jednu granicu građevne čestice i susjednu građevinu) te ugrađene – prislonjene uz dvije (ili iznimno tri) građevne čestice i susjedne tako izgrađene građevine.

8.8. Građevine koje se grade kao poluugrađene ili ugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovšte.

8.9. Interpolacijom se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:

- a) građevine visokogradnje kao samostojeće odmaknute od granica građevne čestice, smještene između tako izgrađenih susjednih građevina
- b) građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,
- c) građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugrađena građevina.

## 9. ETAŽE I VISINA GRAĐEVINE

9.1. Etažom građevine smatraju se podrum (Po), suteran (S), prizemlje (Pr), jedan ili više katova (K) te potkrovlje (Pk).

9.2. Podrum je dio građevine koji je potpuno ukopani ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni izravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja (suterana).

9.3. Suteran je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena. U građevini se može graditi jedna etaža suterana, dok se druge takve etaže smatraju prizemnom etažom.

9.4. Prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda kata ili krova).

9.5. Kat je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja.

9.6. Potkrovlje je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog, zaobljenog ili sličnog krova, pri čemu visina nadozida ne može biti viša od 1,20m.

9.7. Potkrovlje se, u smislu ovih odredbi, ne smatra etažom ako svojim gabaritima i tehničkim karakteristikama ne može služiti boravku i radu ljudi (odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari, ovisno o namjeni građevine).

9.8. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

9.9. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

9.10. Ograničenja iz ove točke ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente.

## 10. JAVNE POVRŠINE, PROMET I INFRASTRUKTURA

10.1. Površine javne namjene (javna površina) je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).

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

10.3. Infrastruktura su komunalne, prometne, energetske, vodne, pomorske, komunikacijske, elektroničke-komunikacijske i druge građevine namijenjene gospodarenju s drugim vrstama stvorenih i prirodnih dobara.

10.4. Komunalna infrastruktura su građevine namijenjene opskrbi pitkom vodom, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, održavanju čistoće naselja, sakupljanju i obradi komunalnog otpada te ulična rasvjeta, tržnice na malo, groblja, krematoriji i površine javne namjene u naselju.

10.5. Infrastrukturni koridor – prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja.

10.6. Minimalna prometno-infrastrukturna opremljenost građevne čestice za gradnju stambene građevine obuhvaća prometni pristup i priključak na elektroenergetsku mrežu (izvan ZOP-a), uključivo rješenje odvodnje otpadnih voda unutar ZOP-a.

## 11. ZAHVATI UNUTAR URBANOG PODRUČJA

11.1. Urbana sanacija je skup planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i urbane mreže javnih površina devastiranih nezakonitim građenjem.

11.2. Urbana preobrazba je skup planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mjenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanje površina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevne čestice.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE GROŽNJAN

#### Članak 4.

(1) Osnovna namjena i korištenje površina određeno Prostornim planom prikazano je na kartografskom prikazu br. 1.1 "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje", u mj. 1:25 000.

(2) Prostor Općine Grožnjan se prema namjeni dijeli na:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- vodne površine,
- infrastrukturni sustavi.

(3) Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar građevinskog područja i iznimno izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju:

1. Površine građevinskog područja za:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene.

2. Građevine izvan građevinskog područja:

- građevine infrastrukture (prometne, telekomunikacijske, energetske, vodnogospodarske i komunalne građevine – groblja, izgradnja manjih vjerskih građevina (križevi, poklonci, kapelice i sl.).
- građevine rekreacije (osim zatvorenih sportskih građevina);
- građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (farme za uzgoj stoke i peradi, vinogradarsko vinarski pogoni, staklenici i platenici te uzgajališta puževa, glista i sl. te stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima);
- građevine u funkciji gospodarenja šumama i građevine u funkciji lova
- **eksploatacija mineralnih sirovina.**

#### 1.1. POVRŠINE NASELJA

#### Članak 5.

(1) Naselja sa stambenim, **centralnim** i **drugim urbanim pratećim** funkcijama su područja u kojima se već nalazi ili se planira:

- stambena gradnja i sve građevine i sadržaji koji prate stanovanje kao što su školske i predškolske ustanove, trgovine, servisi, centralni, komercijalni i društveni sadržaji, ugostiteljstvo, sportske i uređene zelene površine, pješački putevi i stepeništa, prometnice, parkirališta i sl.,
- parkovne i zaštitne zelene površine, sportski i rekreacijski centri, groblja,
- skladišta, komunalni servisi i uređaji, radionice i obrtnički pogoni, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke (jačine veće od 55 dB po danu, 45 dB po noći prema Zakonu o zaštiti od buke ("Narodne novine" broj 20/03) i ne privlače veći promet teretnih vozila,
- poslovni sadržaji, zabavni, kulturni, zdravstveni i drugi slični sadržaji i građevine.

(2) Prostornim planom utvrđene su granice građevinskih područja naselja Općine Grožnjan koja obuhvaćaju naselja: Antonci, Bijeje Zemlje, Grožnjan, Kostanjica, Vrnjak-Kuberton, Makovci, Martinčići, Šterna i Završje i njihove izdvojene dijelove sa ukupno 140 139 izdvojena dijela naselja građevinskih područja.

(3) Granice građevinskih područja naselja razgraničuju površine izgrađenog dijela naselja i površine predviđene za njegov razvoj (neizgrađeni, **uređeni i neuređeni** dio) od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede, šumarstva i drugih djelatnosti koje se, obzirom na namjenu, mogu obavljati izvan građevinskih područja.

(4) Građevinska područja naselja prikazana su na kartografskim prikazima 1.1 "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25 000 i br. 4. "Građevinska područja" – 6 listova (od 4.1. do 4.6.) na katastarskoj podlozi u mjerilu 1:5 000.

## 1.2. POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDOJENE NAMJENE

### Članak 6.

(1) Razgraničenje površina izvan naselja za izdvojene namjene na području Općine Grožnjan određeno je za:

#### ▪ GOSPODARSKU NAMJENU

##### – proizvodnu namjenu (I1)

– koja obuhvaća postojeću zonu, djelomično izgrađenu (I1<sub>1</sub>), uz naselje Kave, predviđenu za pretežito veće proizvodne kapacitete (pretežito zanatske) kao i mogućnost izgradnje specifičnih građevina trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i sl.);

##### - proizvodnu namjenu (I2)

- koja obuhvaća postojeću zanatsku zonu unutar naselja Šterna,

##### - proizvodnu namjenu (I3)

- koja obuhvaća planiranu zonu proizvodno – energetska (postavljanje fotonaponskih panela za sunčanu elektranu (na lokaciji Čirikoti)

##### – poslovnu namjenu (K)

– koja obuhvaća dvije zone unutar naselja Martinčići (K<sub>1</sub> i K<sub>2</sub>) i jednu unutar naselja Šterna (K<sub>3</sub>) predviđene za manje proizvodne pogone-obrtništvo, skladišne, uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i sl.;

##### – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E3)

– "Grožnjan-Kornarija" (E3<sub>1</sub>) i "Kave I" (E3<sub>4</sub>);

##### – ugostiteljsko turističku namjenu – turistički punkt (TP)

– predviđen smještajnim kapacitetima te ostalim vrstama turističko-ugostiteljske ponude za potrebe razvoja golfa na području naselja Vrnjak (TP<sub>1</sub>).

– predviđen smještajnim kapacitetima te ostalim vrstama turističko-ugostiteljske ponude odnosno sadržajima zdravstvenog ili seoskog turizma, a obuhvaća slijedeće zone: Radanići (TP<sub>2</sub>), Jure (TP<sub>3</sub>), sv. Ivan (TP<sub>4</sub>), Pisoni (TP<sub>5</sub>), Sasoni (TP<sub>6</sub>), Stanica Završje (TP<sub>7</sub>), Pavletići (TP<sub>8</sub>), (TP<sub>9</sub>) Koraca, (TP<sub>10</sub>) Ponteporton, (TP<sub>11</sub>) Monte Roman, (TP<sub>12</sub>) Stanica, (TP<sub>13</sub>) Baštići, (TP<sub>14</sub> 13) Talari, (TP<sub>15</sub> 14) Stepinje, (TP<sub>16</sub> ) Sv. Duh, (TP<sub>15</sub> ) Peroj , (TP<sub>17</sub> 16) Kaštelir, (TP<sub>17</sub>) Šterna, (TP<sub>18</sub>) Sv. Kacijan.

#### ▪ SPORTSKO-REKREACIJSKU NAMJENU (R1)

– jedna planirana zona namijenjena golfu (R1<sub>1</sub>)

– planirana zona za biciklistički park (R2).

## 1.3. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

### Članak 7.

(1) Razgraničenje namjene poljoprivrednih površina obavljeno je određivanjem granica temeljem vrednovanja zemljišta i utvrđenih bonitetnih kategorija (PPIŽ), i prikazano na

kartografskom prikazu br. 1.1 “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje” u mj. 1:25 000.

(2) Poljoprivredno tlo osnovne namjene podijeljeno je ovim Planom na osobito vrijedno obradivo tlo (P1), vrijedno obradivo tlo (P2) i ostala obradiva tla (P3).

#### 1.4. ŠUMSKE POVRŠINE

##### Članak 8.

(1) Šumske površine razgraničene su na: gospodarske šume (Š1), i zaštitne šume (Š2) i šume posebne namjene (Š3).

(2) Razgraničenje šumskih površina obavlja se temeljem kriterija o gospodarskoj i zaštitnoj funkciji šuma i njihovoj ulozi u očuvanju biološke raznolikosti, stvaranju socijalno-zdravstvenih i rekreativnih zona i trajne zaštite tla.

(3) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1.1 “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje” u mj. 1:25 000.

#### 1.5. OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

##### Članak 9.

(1) Razgraničenje ostalog poljoprivrednog i šumskog tla obavlja se temeljem kriterija za razgraničenje poljoprivrednog i šumskog tla.

(2) Ostalo poljoprivredno i šumsko tlo je područje na kojem se prostor može koristiti na način predviđen za šumsko ili poljoprivredno tlo.

(3) Razgraničenje površina iz ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1.1 “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje” u mj. 1:25 000.

#### 1.6. VODNE POVRŠINE

##### Članak 10.

(1) Razgraničenje namjene vodnih površina prikazano je na na kartografskom prikazu br. 1.1 “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje” u mj. 1:25000.

(2) Vodne površine razgraničuju se prema namjeni:

- na površinske tokove:
  - rijeka Mirna (za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta, za izgradnju malih protočnih centrala i rekreaciju) sa svim svojim pritocima, stalnim i povremenim (za rekreaciju), odnosno kanalima za odvodnju s poljoprivrednih površina,
  - vodotoci – ponornice Zrenjske Visoravni Bazuje s pritokom Vrljak, Butari s pritokom Draga, Šterna i Kuberton za rekreaciju a Butari i za navodnjavanje.
- akumulacija Butari–Jugovski potok (AN) za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta, obranu od poplava i rekreaciju.

#### 1.7. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

##### Članak 11.

(1) Površine izvan naselja namijenjene za infrastrukturu razgraničuju se na:

- površine predviđene za infrastrukturne koridore, smještene uzduž pravaca infrastrukturnih instalacija i ostalih linearnih trasa, a određuju se obostrano od osi trase, širinom pojasa u metrima;
- površine predviđene za infrastrukturne građevine koje su namijenjene smještaju uređaja, građevina, instalacija i sl.

(2) Površine za infrastrukturne koridore (infrastrukturni koridori svih razina) izdvojene su namjene za koje se ne određuje građevinsko područje, a određuju se prema kriterijima iz tablice br. 1 članka 102. ovih Odredbi i kartografskim prikazima br. 1.2 “Korištenje i namjena površina

– promet, pošta i telekomunikacije” i br. 2. “Infrastrukturni sustavi i mreže” u mj. 1:25000, a pojedini i na katastarskoj podlozi u mj. 1:5000, uvažavajući:

- vrednovanje prostora za građenje,
- uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava,
- mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti,
- mjere zaštite prirodnih vrijednosti,
- mjere zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa i
- mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

(3) Površine iz stavka 1 ovog članka razgraničuju se na sljedeće namjene:

1. Promet:

- površine za građevine prometa, kopneni (ceste, željeznica) i zračni (letilište).

2. Pošta i telekomunikacije:

- površine za građevine telekomunikacije i pošte.

3. Vodnogospodarski sustav:

- a) građevine vodoopskrbe,
- b) građevine odvodnje,
- c) akumulacije za navodnjavanje s osnovnom kanalskom mrežom.

3. 4. Elektroenergetski sustav:

- transformacijski uređaji.

4. 5. Sustav plinoopskrbe:

- regionalni plinovod,
- lokalni plinovod.

(4) Građenje novih građevina druge namjene na površinama predviđenim za infrastrukturne koridore nije dozvoljeno.

(5) Planom utvrđeni koridori planirane prometne i komunalne infrastrukture predstavljaju orijentacijski prikaz njihovog vođenja pa se temeljem projektne dokumentacije i planova niže razine planski koridori mogu mjenjati u cilju postizanja tehnički i ekonomski povoljnijeg rješenja, a takve promjene ne predstavljaju odstupanje od ovog Plana.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

#### Članak 12.

(1) Određivanje prostora i korištenja građevina od važnosti za državu i Istarsku županiju Prostornim se planom utvrđuju kao osnovni plansko-usmjeravajući uvjeti.

(2) Građevine od važnosti za državu određene su prema značenju zahvata u prostoru, a sukladno posebnom propisu, i to su:

#### 1. Sportske građevine

- Golf igrališta:
  - "Vrnjak" kod Vrnjaka (potencijalno) – dva golf igrališta s 18 (max. 27) rupa.

#### 2. Prometne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama:

##### a) Željezničke građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Pruge:
  - Poreč – Motovun – Buje – R. Slovenija ("Parenzana") – uskotračna turistička.

##### b) Cestovne građevine

- Brze ceste:
  - Buzet – Ponteporton – Nova Vas – Novigrad  
(djelomična rekonstrukcija postojeće i nova).

#### 3. Poštanske i telekomunikacijske građevine

- Telekomunikacijske građevine međunarodne razine:

- radijski koridor: Učka – Umag.

#### 4. Vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Građevine sustava odvodnje s poljoprivrednih površina
  - Sustav Mirna (postojeći).

(3) Građevine od važnosti za Županiju određene su prema značenju u razvoju pojedinog dijela i cjeline Županije. Prostornim planom određuju se slijedeće građevine i zahvati od važnosti za Županiju:

##### 1. Građevine društvenih djelatnosti

- Građevine znanosti i kulture – postojeće:
  - Polivalentni kulturni centar u Grožnjanu.

##### 2. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Ostale državne ceste:
  - Buje – Ponteporton – Vižinada – Baderna – Sv. Lovreč – Bale - Vodnjan (postojeća).
- Županijske ceste:
  - Buje – Marušići – Šterna – Oprtalj - Livade (postojeća),
  - Buje – Triban – Grožnjan - Ponteporton (postojeća),
  - Buje – Ponteporton - Vižinada
  - Martinčići – Oprtalj (postojeća).

##### 3. Građevine zračnog prometa s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Letilišta – sportske zračne luke:
  - Ponteporton (potencijalna).

## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### 2.2.1. Opće odredbe ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja

#### Članak 13.

(1) Građevinska područja naselja definirana su na slijedeći način:

| Naselja                        | Građevinska područja naselja                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>naselje Vrnjak-Kuberton</b> | - Kuberton, Bužletići, Gojaki, Donja Gomila, Gornja Gomila;                                                                                                                                                                                                         |
| <b>naselje Šterna</b>          | - Butori, Glavica, Strcaji, Denići, Jugovci, Suški, Filarija, Pasudija 1, Pasudija 2, Valentin, Meteži, Ruseti, Šterna, Očjak, Brajki;                                                                                                                              |
| <b>naselje Martinčići</b>      | - Kave, Sv. Florijan, Kornarija, Šaini, Ražmani, Ražmani na cesti, Franci, Bankovci, Ljubići, Piuki, Cerje, Klija - Martinčići, Dupci, Sauli, Hrastići, Altini (kod Sauli), Glavice;                                                                                |
| <b>naselje Makovci</b>         | - Boškari, Poropati, Kolari, Mužići, Kaštelir, Kortinari, Makovci, Dobrilovići, Vignini, Varvari, Meštri, Rovini (Malini), Šaini (kod Malini), Podestatići, Rabaš, Sv. Jure, Sosa;                                                                                  |
| <b>naselje Grožnjan</b>        | - Radanići, Danielis, Peroj, Vrh Roman, Stanica, Sv. Vid, Sv. Duh, Grožnjan, Pertići, Kalcini Mali, Žudinjak, Gornji Kalcini, Koće, Regancini, Gorjani, Flegi, Altini (kod Bolare), Duri (Bolar), Trampuši, Jadrini, Perini, Deškovići, Gržini, Toskani, Deškovići; |
| <b>naselje Bijele Zemlje</b>   | - Saltarija, Gardini, Jermani, Raskršće, Lorencini, Sv. Ivan, Stancija Božić 1, Stancija Božić 2, Jarpetar, Gornji Pižoni, Donji Pižoni, Sažoni, Šegari, Ponteporton, Pižoni, Hitreci, Rupe;                                                                        |
| <b>naselje Kostanjica</b>      | - Radovac, Bacići, Denići (kod Bolare), Get (Klarići), Biloslavi, Mengoti, Kostanjica, Španja, Sv. Stjepan, Valenta, St. Federiko, St. Koraca, Biloslav (Antoni), St. Savli;                                                                                        |

**naselje Završje**

- Mlini, Križ, Montizel, Završje, Čirikoti, Štroligi, Trepeticije, St. Silić, Pod Dionisi, Dionisi, Stepinje (San Pelagio), Sv. Lovro, Krog, Peskena, Peskena II;

**naselje Antonci**

- Zabrd, Krti, Kalcini (Rucaji), Pavletići, Antonci, Pincini, Vižintini Završki, Zubini, Buzećani, Talari, Burra (Kortina). Gržići, Bašići 1, Bašići 2, Kaligarići, Kortina.

(2) Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog dijela i dijela predviđenog za uređenje zemljišta i izgradnju (neizgrađeni dio). Izgrađenim područjem smatra se uređeno građevinsko zemljište na kojem su izgrađene građevine stambene i druge namjene, izgrađene infrastrukturne građevine i površine, te privedene namjeni ostale površine (parkovi, igrališta i dr.). Neizgrađeni dio građevinskog područja predviđen je za daljnji razvoj **naselja, a sastoji se od uređenog dijela (sa minimalnom prometnom infrastrukturnom opremljenosti koja obuhvaća prometni pristup do građevne čestice i priključak na mrežu elektroopskrbe-izvan II. vodozaštitne zone, odnosno i rješenu odvodnju za područja unutar II. vodozaštitne zone) i neuređenog dijela bez navedene minimalne prometno infrastrukturne opremljenosti.**

(3) Unutar građevinskog područja naselja smještaju se, osim stanovanja, i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangi ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, gospodarska namjena (zanatska, poslovna, ugostiteljsko-turistička, turistička i sl.), sportsko-rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja, itd. Izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja uređuju se i koriste na način propisan ovim Prostornim planom, a prikazani su na kartografskim prikazima br.1.1 "Korištenje i namjena površina-površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25000 i br.4.1-6 "Građevinska područja" u mj. 1:5000.

(4) Na građevinskim područjima naselja (izgrađenom i neizgrađenom dijelu) na području Općine Grožnjan gradi se u skladu s ovim Prostornim planom, Zakonom i posebnim propisima te detaljnijom prostorno-planskom dokumentacijom **i detaljnijim uvjetima za provedbu zahvata u prostoru utvrđenim na razini UPU-a i propisanom ovim Planom kada se izradi.**

(5) Nije dozvoljena gradnja na građevnoj čestici unutar građevinskog područja naselja ukoliko za istu nije osiguran prometni pristup na jedan od načina utvrđenih ovim Planom.

#### Članak 14.

(1) U poglavlju br. 9. "Mjere provedbe plana" U točki 9.1. ovih Odredbi određena su građevinska područja naselja **i izdvojena građevinska područja izvan naselja Općine Grožnjan** za koja je obavezna izrada prostornog plana užeg područja.

(2) U točki 9.2. ovih Odredbi određena su građevinska područja naselja **i izdvojena građevinska područja izvan naselja za koja se temeljem zakona ovim Planom propisuju detaljniji uvjeti gradnje na razini urbanističkog plana uređenja.**

(3) U člancima 149.-156. poglavlju 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine" ovih Odredbi određena su **građevinska područja** naselja Općine Grožnjan unutar kojih je zabranjena izgradnja novih građevina odnosno **kada je** za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina obavezno ishođenje prethodnog odobrenja ili mišljenja te posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela u Puli.

(4) U poglavlju 8.1.3. "Tlo za planiranje izgradnje" ovih Odredbi određena su građevinska područja (dijelovi) naselja Općine Grožnjan **sa posebnim režimom korištenja prostora** unutar kojih je zabranjena izgradnja odnosno unutar kojih je u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole za izgradnju novih građevina obavezno geotehničko mikrozoniranje terena kojim će se odrediti posebni geotehnički uvjeti.

(5) Priključak na građevine prometa, vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacijsku i plinsku mrežu utvrđuje se sukladno sukladno poglavlju br. 5 "Utvrdjivanje koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih Odredbi i na osnovi

posebnih uvjeta nadležnih komunalnih službi.

### Članak 15.

(1) U dijelu građevinskih područja naselja, Vrh Roman, Stanica, Kalcini mali, Biloslavi, Štrologi, Vižintin Završki, Krti i Kortina, koja se nalaze unutar obuhvata koridora turističke željeznice "Parenzana" dozvoljena je **izvan katastarske čestice željeznice** izgradnja **svih vrsta** građevina te rekonstrukcija postojećih temeljem ovih Odredbi.

(2) U dijelu građevinskih područja naselja Koće, Stancija Koraca i Burra, unutar obuhvata koridora DV 35(20) kV: TS Katoro - TS Buje - TS Pazin, **izgradnja novih i moguća je** rekonstrukcija postojećih građevina **moguća je** prema odredbama ovog Plana uz posebne tehničke uvjete i suglasnost nadležne elektrodistribucije.

(3) U dijelu građevinskih područja naselja Lorencini i Jarpetar, koja se nalaze unutar mogućeg koridora (za rekonstrukciju) postojeće državne ceste D21 (GP Kaštel (gr. R. Slov.) – Buje – čvor Kanfanar(D3)), izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina moguća je prema odredbama ovog Plana uz posebne tehničke uvjete i suglasnost nadležnih pravnih osoba za upravljanje razvrstanim cestama.

### Članak 16.

(1) Ovim se Prostornim planom određuju slijedeće kategorije uređenosti građevinskog zemljišta za naselja Općine Grožnjan:

- I. kategorija uređenosti - sva naselja i dijelovi naselja na području Općine Grožnjan, s izuzetkom onih za koje je propisana III. kategorija uređenosti;
- III. kategorija uređenosti - sva građevinska područja naselja unutar II. Vodozaštitne zone izvorišta Bulaž: Filarija, Pasudija 1, Valentin, Meteži, Ruseti, Očjak, Brajki, Šterna, Mužići, Kaštelir, Kortinari, Makovci, Dobrilovići, Vigni, Mlini, Sosa.

(2) I. kategorija uređenosti podrazumijeva minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pripremu i pristupni put **tj. direktni kolni, odnosno javni pristup** građevnoj čestici **i priključak na mrežu elektroopskrbe vodoopskrbu i odvodnju u skladu s ovim Planom.**

(3) III. kategorija uređenosti podrazumijeva **optimalno visoko** uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća osim pripreme i osnovnu **prometno-komunalnu** infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu te odvodnju u skladu s ovim Planom.

### Članak 17.

(1) Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog dijela i neizgrađenog dijela predviđenog za uređenje zemljišta i izgradnju. Razgraničenje izgrađenog dijela određeno je rubom građevnih čestica.

(2) Građevinsko područje naselja namijenjeno je gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) građevina:

- stambene namjene;
- društvene i javne namjene;
- gospodarske namjene: - poslovne građevine,
  - poljoprivredne gospodarske građevine,
  - ugostiteljsko-turističke građevine,
- **sportsko-rekreacijske namjene;**
- infrastrukturne i komunalne namjene;

te postavljanju **jednostavnih ( montažnih )** građevina - kiosci i pokretne naprave.

(3) U slobodni prostor izgrađenog dijela građevinskog područja naselja prioritetno treba smjestiti građevine ili površine društvenih djelatnosti **i**, infrastrukture **i površine urbanog zelenila.**

(4) Oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se prema postojećem obliku katastarske čestice, cijepanjem katastarske čestice ili spajanjem više čestica, a mora omogućiti smještaj građevine osnovne namjene i udaljenosti građevine do granica čestice sukladno ovom Planu.

(5) Postojeće građevne čestice mogu se proširiti do najvećih dopuštenih vrijednosti propisanih ovim Planom.

(6) Kod podijele katastarske čestice na veći broj građevnih čestica treba svakoj čestici osigurati prometni pristup preko posebne čestice – puta sa širinom prema odredbama ovog Plana.

(7) Nije dozvoljena izgradnja na građevnoj čestici koja nema osiguran prometni pristup preko prometne površine, širine prema uvjetima ovog Plana.

## 2.2.2. Građevine stambene namjene

### Članak 18.

(1) Ovim Prostornim planom **grade se za potrebu stanovanja sljedeće** građevine **stambene namjene** iz članka 17. stavak (2) ovih Odredbi dijele se na:

a) **obiteljsku kuću** koja može biti slobodnostojeća, dvojna i u nizu (od najviše pet (5) građevina) s najviše tri (3) stana i namijenjena je stanovanju;

a) - **stambena građevina** koja može biti slobodnostojeća ili dvojna ili u nizu (od najviše tri (3) građevine) i sadrži najviše tri (3) stambene odnosno samostalne uporabne cjeline **uz najveći dozvoljeni GBP do 400 m<sup>2</sup>**;

b) - **višestambena građevina** koja može biti samostojeća ili građena kao ulični potez (niz) ili u formi bloka, a sadrži više od tri (3) stambene odnosno samostalne uporabne cjeline, **uz GBP veći od 400 m<sup>2</sup>**;

(2) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene i uz nju pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.), a u sklopu ovim Prostornim planom zadanih vrijednosti izgrađenosti građevne čestice osnovne namjene.

(3) Prema načinu korištenja stambena građevina može biti stambena, stambeno-poslovna i poslovno-stambena, ovisno o veličini poslovnog ili drugog prostora smještenog u okviru stambene građevine.

(4) Uz **građevine stambene namjene, obiteljske kuće i stambene građevine**, osim pomoćnih građevina moguća je izgradnja i manje građevine gospodarske namjene (poslovne i/ili poljoprivredne građevine), a u sklopu ovim Prostornim planom zadanih vrijednosti izgrađenosti građevne čestice osnovne namjene.

(5) Višestambene građevine grade se samo u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja kao stambene ili stambeno-poslovne s poslovnim sadržajima unutar višestambene građevine (pretežito u prizemnoj etaži) bez gradnje pratećih i/ili pomoćnih poslovnih građevina, osim garaža.

### Članak 19.

(1) Osim stambene namjene, u sklopu stambene građevine omogućava se i prisustvo **poslovnog prostora tihe i slične djelatnosti sa djelatnostima** bez opasnosti od požara i eksplozije, koje ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke (jačine veće od 55 dB po danu, 45 dB po noći prema Zakonu o zaštiti od buke, NN 20/03), koje ne zagađuju zrak i koje svojim oblikovanjem ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja.

(2) Poslovna namjena iz stavka (1) ovog članka moguća je uz uvjet da je ukupna površina poslovnog prostora manja od ukupne površine stambenog prostora, tj. obavezna je pretežito stambena namjena.

(2) Poslovni prostor uz stanovanje realizira se u sklopu stambene građevine ili kao zasebna građevina na stambenoj građevnoj čestici, pri čemu se obzirom na veličinu-učešće poslovnog prostora u ukupnom GBP na građevnoj čestici razlikuju stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine.

(3) U građevinskim područjima naselja za koje se ovim Planom ne propisuje izrada prostornog plana užeg područja, a kojim će se izvršiti podjela prostora po pojedinim namjenama, poslovne djelatnosti koje se ne smiju obavljati su sljedeće:

- Industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elementata, proizvodnja mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala;

- Ugostiteljske i turističke - diskoteke i zabavni parkovi.

(4) Lokacijskim dozvolama za zahvate unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja Grožnjan, Završje i Kostanjica dozvoliti samo djelatnosti s minimalnim požarnim opasnostima.

(5) Unutar građevinskog područja naselja Antonci dozvoljava se obavljanje stolarske poslovne djelatnosti (stolarska radionica).

(5) U postojećim građevinama stambene namjene na cijelom području Općine Grožnjan dozvoljava se pružanje usluga turističkog smještaja i ugostiteljskih usluga.

### Članak 20.

(1) Ukoliko nije u suprotnosti s drugim Odredbama ovog Plana, Izgradnja građevina stambene namjene temeljem odredbi ovog Prostornog plana moguća je unutar svih građevinskih područja naselja na području Općine Grožnjan, uz ograničenja i uvjete navedene u članku 13. stavak (5) i članku 14. stavak (4) i članku 16. stavak (2) i (3) ovih Odredbi.

## Obiteljska kuća

### Članak 21.

(1) Utvrđuju se se sljedeće granične vrijednosti za građevne čestice obiteljskih kuća:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| - Površina građevne čestice iznosi:                                                                                                                                                                                                                                      | <u>u neizgrađenom g.p.</u> | <u>u izgrađenom g.p.</u>    |
| - za slobodnostojeće građevine:                                                                                                                                                                                                                                          | 500 – 2000 m <sup>2</sup>  | 300 – 2000 m <sup>2</sup>   |
| - za dvojne građevine:                                                                                                                                                                                                                                                   | 400 – 2000 m <sup>2</sup>  | 210 – 2000 m <sup>2</sup>   |
| - za građevine u nizu:                                                                                                                                                                                                                                                   | 300 – 2000 m <sup>2</sup>  | 150 – 2000 m <sup>2</sup> ; |
| - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) određuje se:                                                                                                                                                                                                   |                            |                             |
| - za slobodnostojeće građevine:                                                                                                                                                                                                                                          | 0,35                       |                             |
| - za dvojne građevine:                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,40                       |                             |
| - za građenje u nizu:                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,50;                      |                             |
| - Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije pojedine nove građevine iznosi 60 m <sup>2</sup> ;                                                                                                                                                                     |                            |                             |
| - Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije pojedine nove građevine iznosi 150 m <sup>2</sup> ;                                                                                                                                                                     |                            |                             |
| - Obiteljske kuće mogu se graditi do najviše 400 m <sup>2</sup> bruto razvijene površine, a u koju površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta, gospodarskih građevina i sl.) ako se grade na istoj građevnoj čestici; |                            |                             |
| - Najveći dopušteni broj etaža iznosi četiri etaže ( $P_0+P+1$ kat + $P_{ks}$ );                                                                                                                                                                                         |                            |                             |
| - Najveća dopuštena visina građevine iznosi:                                                                                                                                                                                                                             |                            |                             |
| - prizemnica ( $P_0+P$ ) 4,0 m do vijenca (5,0 m na kosom terenu);                                                                                                                                                                                                       |                            |                             |
| - katnica ( $P_0+P+1$ ) 7,0 m do vijenca (8,0 m na kosom terenu);                                                                                                                                                                                                        |                            |                             |
| - s potkrovljem ( $P_0+P+1$ kat + $P_{ks}$ ) 8,20 m do vijenca (9,20 m na kosom terenu).                                                                                                                                                                                 |                            |                             |

## Uvjeti gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina

### Članak 22. 21.

(1) Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za gradnju individualnih stambenih i stambeno-poslovnih građevina građevne čestice stambenih građevina:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi: u neizgrađenom g.p. u izgrađenom g.p.

- za slobodnostojeće građevine: 600 – 2000 m<sup>2</sup> 400 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup>
- za dvojne građevine: 500 – 2000 m<sup>2</sup> 300 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup>
- za građevine u nizu: 400 – 2000 m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup>;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) određuje se:
  - za slobodnostojeće građevine: 0,35, 0,30
  - za dvojne građevine: 0,40, 0,35
  - za građenje u nizu: 0,50; 0,40
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti stambene građevine ( $k_{is}$ ) iznosi:
  - za slobodnostojeće građevine: 1,4, 1,2
  - za dvojne građevine: 1,6, 1,4
  - za građenje u nizu: 2,0; 1,6
- Najveći dopušteni broj etaža iznosi četiri etaže ( $P_0 + S + P + 1$  kat  $+ P_k$ );
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije pojedine nove građevine 60 m<sup>2</sup>;
- Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije pojedine nove građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi: 8,5 do vijenca, odnosno 11,0 m do sljemena građevine.
  - prizemnica ( $P_0 + P$ ) 4,0 m do vijenca (5,0 m na kosom terenu);
  - katnica ( $P_0 + P + 1$ ) 7,0 m do vijenca (8,0 m na kosom terenu);
  - s potkrovljem ( $P_0 + P + 1$  kat  $+ P_{ks}$ ) 8,20 m do vijenca (9,20 m na kosom terenu).

### Uvjeti gradnje poslovno-stambenih građevina

#### Članak 22.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za gradnju individualnih poslovno-stambenih građevina:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi:
  - za slobodnostojeće građevine: 500 m<sup>2</sup>,
  - za dvojne građevine: 350 m<sup>2</sup>,
  - za građevine u nizu: 250 m<sup>2</sup>;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) određuje se:
  - za slobodnostojeće građevine: 0,35,
  - za dvojne građevine: 0,40,
  - za građenje u nizu: 0,50;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi:
  - za slobodnostojeće građevine: 1,4,
  - za dvojne građevine: 1,6,
  - za građenje u nizu: 2,0;
- Najveći dopušteni broj etaža iznosi ( $P_0 + S + P + 1$  kat  $+ P_k$ );
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi: 8,5 do vijenca, odnosno 11,0 m do sljemena građevine.

#### Članak 23.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za gradnju višestambenih stambenih i stambeno-poslovnih građevina:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi: 800 m<sup>2</sup>;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) određuje se: 0,30;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi: 1,5;
- Najveći dopušteni broj etaža iznosi ( $P_0 + S + P + 2$  kat);
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi: 11,0 do vijenca, odnosno 13,5 m do sljemena građevine.

## Rekonstrukcija postojećih građevina

### Članak 23. 24.

(1) Postojeće građevine stambene namjene sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom. Rekonstrukcija građevina moguća je u cilju održavanja ili promjene namjene.

(2) Građevinska područja naselja unutar kojih je potrebno ishodenje prethodnog odobrenja ili mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela za rekonstrukciju postojećih građevina stambene namjene određena su **člancima 149.-156. u poglavlju 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine"** ovih Odredbi.

(3) Postojeće stanje građevine i ruševine u smislu stavka (1) ovog članka utvrđuje se izvadkom iz katastra zemljišta, zemljišno-knjižnim izvadkom i po potrebi arhivskom građom.

### Članak 24.

(4) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja na česticama manjim od određenih ovim Planom, a s izgrađenošću većom od utvrđene ovim Planom, kod rekonstrukcije ili zamjene građevine ne smije se povećavati izgrađenost građevne čestice.

(5) **Iznimno, od stavka (2) ovog članka, Moguća je i veća Planom se iznimno dozvoljava povećanje izgrađenosti građevne čestice (do 80%) radi povećanja za neophodne funkcionalne potrebe (izgradnja vanjskog stepeništa, sanitarnog čvora ili garaže) u slučajevima kada se radi o postojećoj građevini unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja na građevnoj čestici do 200 m<sup>2</sup> i manjoj, uz uvjet osiguranja najmanje 1,0 m udaljenosti do granica građevne čestice uz koje postojeća građevina nije prislonjena. Povećanje se odnosi samo na izgradnju vanjskog stubišta, sanitarnog čvora te garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne dozvoljava parkiranje unutar uličnog pojasa.**

(3) Izuzetno, kod rekonstrukcija postojećih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja na česticama manjim od 150 m<sup>2</sup> i sa izgradnjom na regulacijskoj liniji (kada se te građevine naslanjaju na postojeće susjedne građevine) maksimalna najveća izgrađenost čestice može biti i do 100% uz osiguranje mjera zaštite kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i slično, s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori (prema lokalnim uvjetima). Visina se određuje uvjetovano visinom susjednih građevina.

(6) Kod rekonstrukcije građevina iz stavaka (1) ovog članka obavezna je izgradnja požarnih zidova.

(7) Zamjenska gradnja i prenamjena stambenih građevina (u društvene, poslove, ugostiteljsko – turističke) u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja (izvan zaštićenih naselja kao kulturno – povijesna vrijednost) provodi se prema odredbama iz članka 21-36. za stambene građevine te članka 37. – 48. za građevine drugih namjena.

(8) Rekonstrukcija, zamjenska gradnja i prenamjena postojećih građevina unutar područja kulturnih vrijednosti (urbana naselja, poluurbana naselja i seoska naselja ) provodi se sukladno članku 151. ovih odredbi.

## Udaljenost građevina stambene namjene od regulacijskog pravca i ruba susjednih građevnih čestica

### Članak 25.

(1) Udaljenost **stambene** građevine **stambene namjene** od regulacijskog pravca (za sve tipove gradnje: slobodnostojeće, dvojne ili u nizu) **i višestambene** mora biti najmanje 5 metara.

(2) Iznimno, od stavka (1) ovog članka, građevine stambene namjene koje će se graditi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja mogu se graditi i na manjoj udaljenosti (i na regulacijskom pravcu), u slučajevima kada se građevni pravac određuje prema postojećoj

izgradnji, kod interpolacije ili se radi o rekonstrukciji postojećih građevina, sukladno lokalnim uvjetima. **Kada se građevina gradi na regulacijskom pravcu ispred iste mora biti pješačka ili druga slobodna (zelena i sl.) površina širine najmanje 1,5 m.**

#### Članak 26.

- (1) Udaljenost **slobodnostojeće stambene** građevine **stambene namjene – slobodnostojeće** od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici mora biti najmanje 6 metara, ali ne manje od 4 metra **za stambene, a 5,0 m za višestambene građevine** od granice građevne čestice.
- (2) **Stambene** građevine koje će se graditi kao dvojne i krajnje građevine u nizu, svojim slobodnim stranama moraju biti udaljene od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici najmanje 6 metara, ali ne manje od 4 metra od granice građevne čestice.
- (3) Iznimno, od stavka (1) i (2) ovog članka, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja **stambena** građevina može biti udaljena od susjedne građevne čestice i manje, ali ne manje od 3 metra, bez otvora na toj strani i ne manje od 6 m od susjedne građevine osnovne namjene. **Otvorima se ne smatraju fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori najvećeg promjera 15 cm.**
- (4) **Stambene** građevine mogu biti udaljene i manje od 3 metra (s otvorima), **ali ne manje od 1,0 m, (odnosno manje od 1,0 m bez otvora)** od granice građevne čestice i to samo unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, kada se radi o rekonstrukciji građevina u postojećim gabaritima i izgradnji zamjenske građevine u postojećim gabaritima. **Otvorima se smatraju i fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori najvećeg promjera 15 cm.**
- (5) **Stambene i višestambene** građevine se mogu graditi na granici građevne čestice (međi) u slučaju kada se radi o:
- izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
  - rekonstrukciji građevine u postojećim gabaritima,
  - izgradnji građevine prislonjene uz već postojeću susjednu građevinu izgrađenu na granici građevne čestice ili u slučaju izgradnje dvojne građevine,
  - izgradnji niza od tri ili više građevina unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja,
  - nadogradnji postojeće građevine (u slučaju niza i dvojnih građevina) koja je prislonjena uz već postojeću susjednu višu građevinu sukladno lokalnim uvjetima.

#### Članak 27.

- (1) U slučaju **stambenih** građevina **stambene namjene** građenih kao dvojene ili u nizu, bočni zidovi građevina, uključujući i pomoćne građevine koje su svojim zidom prislonjene na granicu susjedne parcele, moraju biti građeni iz vatrootpornog materijala, odijeljeni protupožarnim zidovima minimalne otpornosti 2 sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presjecati čitavo krovno.
- (2) Izvan granice gradivog dijela čestice mogu se izvoditi elementi na višim etažama kao što su oluci, strehe krovova i sl., **sve u okviru građevinske parcele na udaljenosti najmanje 1,0 m od granice građevne čestice.**

**Izgradnja pomoćnih građevina i/ili manjih građevina poslovne (obrtničke) namjene uz obiteljske kuće i stambene građevine**

#### Članak 28.

- (1) Pomoćne građevine i manje građevine poslovne (obrtničke) namjene grade se **samo na građevnim česticama stambenih građevina** prema slijedećim općim graničnim vrijednostima:
- pomoćne građevine mogu se **u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice** graditi najveće tlocrtna površine od 50 m<sup>2</sup>. Iznimno, mogu biti i veće kada se radi o rekonstrukciji postojećih građevina u vlastitim gabaritima;

- građevine poslovne (obrtničke) namjene mogu se **u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice** graditi najveće tlocrtnne površine od 100 m<sup>2</sup>. Iznimno, mogu biti i veće kada se radi o rekonstrukciji postojećih građevina u vlastitim gabaritima;
- građevinski pravac je u pravilu iza građevinskog pravca građevine osnovne namjene. Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja garaže se mogu graditi i na manjoj udaljenosti (i na regulacijskom pravcu), u slučajevima kada se građevni pravac određuje prema postojećoj izgradnji ili se radi o rekonstrukciji postojećih građevina, sukladno lokalnim uvjetima;
- grade se kao jednoetažne (P) visine 4 metra do vijenca **i 5,0 m do sljemena građevine**
- građevine se mogu graditi uz građevinu osnovne namjene i u tom slučaju moraju od osnovne građevine biti odijeljene protupožarnim zidom;
- unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4 metra;
- unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja mogu se graditi na udaljenosti i manjoj od 4 m, ali ne manje od 3 metra i bez otvora na toj strani. Otvorima se **ne** smatraju **i** fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm i dijelovi zida od staklene opeke; Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja udaljenosti mogu biti i manje, u slučajevima kada se radi o rekonstrukciji i zamjeni građevina u postojećim gabaritima;
- mogu se graditi i kao dvojne (na granici građevne čestice) s istom takvom pomoćnom građevinom na susjednoj građevnoj čestici uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici te da su od susjedne građevine odijeljene protupožarnim zidom;
- građevine iz ovog članka moraju s osnovnom građevinom činiti arhitektonsko oblikovnu cjelinu u skladu s uvjetima iz članka 34. ovih Odredbi.

**(2) Građevine iz stavka 2 ovog članka ne mogu se graditi uz višestambene građevine osim pomoćnih građevina – garaža.**

### **Članak 29.**

(1) Djelatnost koja se obavlja u manjim građevinama poslovne namjene, način ustroja proizvodnje, proizvodni postupak te potrebe prometa moraju zadovoljavati sigurnosne uvjete i ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim parcelama i u naselju. Rubovi prema susjednim parcelama moraju se realizirati kao vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša.

(2) Kod građenja građevina poslovne namjene, odgovarajući prostor za parkiranje vozila mora se osigurati u okviru građevne čestice sukladno članku 113. ovih Odredbi.

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

### **Članak 30.**

(1) Balkoni, terase, otvorena stubišta, plinske stanice, cisterne i rezervoari za vodu te nepropusne septičke jame ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od susjedne građevne čestice unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

(2) **Iznimno** cisterne i rezervoari za vodu te nepropusne septičke jame unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja mogu biti izgrađeni **bilo gdje** u okviru građevinske parcele **na udaljenosti najmanje 1,0 m od međe**.

(3) Septičke jame moraju biti smještene na građevinskoj parceli na način da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda obavlja bez poteškoća.

**Izgradnja poljoprivrednih građevina uz obiteljske kuće i stambene građevine****Članak 31.**

(1) Poljoprivredne gospodarske građevine grade se najviše kao jednoetažne (P) s mogućnošću izgradnje potkrovlja, prema slijedećim općim graničnim vrijednostima:

- potkrovlje se može koristiti samo za spremanje poljodjelskih proizvoda;
- maksimalna dozvoljena visina poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja iznosi 4 metra do vijenca odnosno s izvorom zagađenja 6 metara do vijenca;
- građevinski pravac je iza građevinskog pravca građevine osnovne namjene;
- najveće tlocrtne površine od 100 m<sup>2</sup> u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice;
- udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja mora biti min. 12 15 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici. Iznimno, se može odobriti i bliže, a ne manje od 10 m kada se projektom prikaže potpuno rješavanje higijene u građevini i manipulacija otpadnim tvarima (za uzgoj mlječnih krava do 10 komada);
- unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja poljoprivredna građevina sa izvorom zagađenja od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4 6 metra;
- iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja poljoprivredne građevine sa izvorom zagađenja mogu se graditi od granice građevne čestice na udaljenosti i manjoj od 4 m, ali ne manje od 3 metra i bez otvora na toj strani. Otvorima se ne smatraju fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm i dijelovi zida od staklene opeke mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 1,0 m od međe.
- Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja udaljenosti mogu biti i manje, ali ne manje od 1,0 m u slučajevima kada se radi o rekonstrukciji građevina u postojećim gabaritima, sukladno lokalnim uvjetima;
- fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm i dijelovi zida od staklene opeke mogu se graditi na udaljenosti od najmanje 1,0 m od međe.
- poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja trebaju biti najmanje 8,0 m udaljene od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici i najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, odnosno na manjoj udaljenosti ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina bez promjene njihove namjene i gabarita;
- mogu se graditi i kao dvojne (na granici građevne čestice) s istom takvom poljoprivrednom građevinom na susjednoj građevnoj čestici uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici te da su od susjedne građevine odijeljene protupožarnim zidom;
- ako se grade od drveta te se u njima sprema sijeno i slama, najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5 metara;
- djelatnost koja se obavlja u građevinama poljoprivredne gospodarske namjene, ne smije ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim parcelama i u naselju. Rubovi prema susjednim parcelama moraju se realizirati kao vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša;
- za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz članka 34. ovih Odredbi.

(2) U građevinskim područjima naselja mogu se postavljati platenici do max. 100 m<sup>2</sup> tlocrtne površine.

**Članak 32.**

(1) Udaljenost pčelinjaka ne može biti manja od 5 10 metara od granice građevne čestice, ako su letilišta okrenuta prema toj granici, a 3 5 metra ako su okrenuta u suprotnom smjeru dok od građevina osnovne namjene na susjednoj čestici udaljenost ne može biti manja od 10 15 metara.

(2) Gnojišta i sabirne jame poljoprivrednih građevina moraju biti udaljene min. 15 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj čestici, a od granica građevne čestice najmanje 10

metara dok se udaljenosti od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuju prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

(3) **Kod poljoprivrednih građevina** zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton i opeka). Pod i zidovi moraju biti nepropusni za tekućine i moraju imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu.

(4) Dno i stijene gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu.

(5) Jame za osoku i gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje. Dopuštene udaljenosti od ostalih građevina za jame za osoku jednake su kao i za gnojišta.

(6) Spoj od gnojišta do jame za osoku mora biti nepropusan i zatvoren.

### Članak 33.

(1) Postojeće poljoprivredne gospodarske građevine **sagrađene u skladu s prijašnjim propisima** mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima **i ako ne zadovoljavaju, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti** propisane ovim Prostornim planom.

(2) **Izuzetno Iznimno**, udaljenosti poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja mogu biti i manje od udaljenosti utvrđenih ovim Prostornim planom, kada se radi o rekonstrukciji unutar postojećih gabarita građevina koje su građene na poseban autohton način, posebno u naseljima valoriziranim kao tradicijska (*seoska naselja i stancije odnosno grupe naselja (zaselaka) s tipičnom tradicijskom izgradnjom određena člancima 149.-156. ovih Odredbi u poglavlju 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine"*).

### Arhitektonsko oblikovanje **stambenih** građevina

### Članak 34.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena **usklađeno sa uz uvjet poštovanja** postojećom strukturom **u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti u suglasju s istim uz poštivanje.**

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike **kvalitete i tradicije gradnje na određenom području**, te upotrebljavati **kvalitetni detalje, primjenjivati** proporcije i materijale karakteristične za **klimu i tradiciju** istarskih naselja. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema **pripadajućoj građevnoj parceli, te prema** susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom **kvalitetnom** organizacijom vanjskih površina.

(3) Opće smjernice za arhitektonsko oblikovanje građevina:

- Novogradnja treba slijediti temeljna obilježja zatečenog stanja. Kuće manjih gabarita **sukladno skladno** nadovezivati u konture postojećeg graditeljstva. Tako formirani sklopovi trebaju biti raščlanjeni na tradicionalni način **u nizovima, poluzatvorenim formama, obliku ključa, dakle „L“ ili pak „U“ tlorisu**. Uski zabati, rasponom bliži tradicionalnoj gradnji, od naročite su važnosti u prilagodbi pri gradnji i novogradnji krajoliku. Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu.
- Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, **odnosno tlocrtni oblik treba biti izduženi pravokutnik.**
- Krovišta građevine moraju biti **plitka, kosa, istovjetnog nagiba**, izvedena kao dvostrešna odnosno rasčlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, nagiba 18° - 22° (pomoćne, manje građevine poslovne (obrtničke) i poljoprivredne namjene nagiba do 20°), a pokrov mora biti kupa kanalice ili valoviti crijep, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi (kamene ploče, bakar i dr.). Na kosom terenu (nagnutom 15% i više) sljeme krova mora, u pravilu, biti po dužoj strani građevine i paralelno sa slojnicama zemljišta (prometnicom ili građevinskim pravcem). Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokog zabatnog zida. Moguća je izvedba i jednostrešnih krovišta.

- Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika najviše do 30% krovne plohe.
  - Ne dozvoljava se mijenjanje nagiba krovne plohe od vijenca do sljemena (cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba). Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora u kojem slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib koji može završiti na sljemeni krova ili prije njega (sljemena krovnih nadozidanih prozora ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze).
  - Izvan zona povijesnih graditeljskih cjelina, urbanih i poluurbanih naselja te seoskih naselja i stancija odnosno grupa naselja (zaselaka) s tipičnom tradicijskom izgradnjom (*poglavlje 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine" članci 149.-156. ovih Odredbi*) moguća je u manjem dijelu izvedba upuštenih krovnih terasa (20% površine). Također je dozvoljeno korištenje-postavljanje "sunčanih" kolektora (njihova postava mora biti u okviru krovne plohe građevine bez obzira na njihov nagib) pri čemu mogu pokriti samo do 50% njezine površine.
- (4) Uz opće smjernice iz stavka (3) ovog članka preporučuje se pridržavanje slijedećih smjernica za arhitektonsko oblikovanje građevina, a obavezno u građevinskim područjima naselja sa sačuvanom tradicijskom izgradnjom (*određeno u člancima 149.-156. ovih Odredbi stavaku (5) članaka 125. poglavlja 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine"*):
- projektirati i izvoditi tradicionalna drvena krovišta. Za potpuniji dojam krovišta se mogu prekrivati ambijentalnom kanalicom (efekt starih, „šarenih“ krovova). Bitno je da se zaista radi o glinenom crijevu a ne nekoj od betonskih imitacija. Zbog dobre ventilacije i duljeg očuvanja drvene konstrukcije dobrim su se pokazali sustavi prirodne, terakotne kanalice položene na letve i povezane žicom (namjesto standardnog polaganja u mort). Tradicionalne drvene krovne konstrukcije bitno je osim na matičnim zgradama koristiti i kod nadstrešnica vanjskih stubišta-baladura, prigradenih trijemova i sl.;
  - ne graditi betonska krovišta i armirano betonske lukove (osobito neambijentalnih raspona) na zidnom platnu;
  - pretežna zatvorenost zidnog platna (primjerena tradicijskog gradnji i podneblju), uski prozori rektangularnog oblika i tradicionalnih formata;
  - gradnja vanjskih stubišta, dakle ona koja vode do prvoga kata i koja su uklopljena u baladur ili balidor, kao element mjesne tradicijske gradnje. Bitni su puni parapeti ograde baladura.
  - izbjegavati industrijski standardizirane forme dimnjaka i sl.;
  - izvedba blago istaknutih i meko profiliranih žbukanih potkrovnih vijenaca umjesto stršećeg betonskog vijenca. Poželjna je varijanta potkrovnog vijenca s pločama od štokanog kamena ili drvene strehe u prepustu;
  - prozori novogradnji ne moraju imati kamene okvire, „erte“, pogotovo ukoliko se to svodi na grubu imitaciju. Otvori novogradnji naposljetku ne moraju imati nikakve erte ili mogu imati samo klupčice, no treba ponoviti, bitno je zadržavanje u okvirima tradicionalnih dimenzija. Fasadni otvori u pravilu moraju biti zaštićeni od sunca škurama ili griljama;
  - zidanje ograda okućnica i tradicionalnih vanjskih stubišta neožbukanim kamenom. Kod ograda okućnica najprihvatljivija je tradicionalna suhozidna gradnja;
  - građevine žbukati na način da se prate prirodne neravnine ziđa. Žbuka se vapnenim ili lagano produženim mortom uz korištenje lokalnih agregata. Osobito je značajno žbukati u vrlo tankim slojevima sa završnim, fino zaglađenim slojem agregata sitne granulacije kakav se i javlja kod povijesnih žbuka u ovom kraju. Prihvatljive su i gotove žbuke mineralnog podrijetla, dakako i vapnene gotove žbuke s pigmentacijom koja odgovara lokalnoj tradiciji. Nisu prihvatljive grube žbuke krupnog granulata, ili pak češljana struktura. Prihvatljivo je i fugiranje, osobito kod gospodarskih građevina koje na ovom području najčešće zbog uštede i nisu bile žbukane. Osobito je prihvatljivo tzv. široko fugiranje i samo mjestimično popunjavanje većih pukotina između blokova kamenog zida što je također tradicija ovog kraja.

## Uređenje građevnih čestica građevina stambene namjene

### Članak 35.

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

(2) Najmanje 20 % građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom **u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a 30% u neizgrađenom dijelu.**

(3) Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Preporučuje se kamen kao osnovni materijal.

(4) Ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila (zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice, ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde). Upotreba montažnih ograda od prefabriciranog betona nije dopuštena. Iznimno su moguće žičane ograde, obavezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.

**(5) Ograda se postavlja uz regulacijski pravac javne prometne površine s unutarnje strane međe, a kod postojećih kolnih površina širine 3,0 m i manje na udaljenosti utvrđenoj u stavku (1) članka 111. ovih Odredbi.**

(6) Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevinske parcele. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0 m. Kod građevinskih parcela s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena prijeći visinu od 2,0 m.

(7) Iznimno, u postojećim izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, unutar povijesnih cjelina, visina ograde može biti i viša u skladu s već formiranim odnosno zatečenim ogradama, odnosno u skladu s uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

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

(9) Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 150 cm, a kod izgradnje uz javnu površinu završnu plohu betona obavezno obložiti kamenom (u duhu suhozida).

(10) 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 površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

### Članak 36.

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

(2) Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja, na građevnim česticama građevina stambene namjene, mora se osigurati **min. 1 parkirališno mjesto po stanu, odnosno samostalnoj uporabnoj cjelini. parkirališni prostor veličine prema normativima iz članka 113. ovih Odredbi.**

(3) Odredba iz stavka (2) ovog članka primjenjuje se u postupku ishođenja građevne dozvole za neizgrađene čestice, izgradnju manje građevine poslovne (obrtničke) namjene ili prenamjenu stambenog dijela građevine u poslovni i u skladu s člankom 113. ovih odredbi.

(4) Od odredbi iz prethodnih stavaka ovog članka može se odstupiti samo kod postojećih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja gdje to prostorno nije više moguće ostvariti sukladno lokalnim uvjetima, **pa kod tih građevina nije dozvoljeno povećanje broja funkcionalnih jedinica (stanova, turističkih ležaja, poslovnih prostora), odnosno**

parkirališni prostor moguće je riješiti na drugoj građevnoj čestici ili javnoj površini na udaljenosti do 300 m prije stavljanja predmetne građevine u uporabu.

### 2.2.3. Građevine društvene i javne namjene

#### Članak 37.

(1) Ukoliko nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana, Neposrednom provedbom mogu se u izgrađenom i neizgrađenom – uređenom dijelu građevinskog područja naselja (u naseljima za koja nije utvrđena obveza izrade plana užeg područja) graditi građevine društvene namjene i ostali sadržaji javnog interesa, u svim građevinskim područjima naselja gdje je iskazan interes visine do, ne više od četiri 3 nadzemne etaže (podrum+prizemlje+1kat+potkrovlje +2).

(2) Građevine društvene i javne namjene mogu se graditi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena nerazvrstana prometnica minimalno širine 4,5 3,5 m za jednosmjerni odnosno 5,5 5,0 m za dvosmjerni promet i sa pješačkim hodnikom 1,2 0,8 metra, a širine kolnika 6,0 m i 1,5 m pješačkog hodnika u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja. Ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju (samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja) širina javnog pristupa može iznimno mora biti najmanje 3,0 metra na dužini do 50 m.

(3) Priključak na građevine vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacijsku i plinsku mrežu komunalne infrastrukture utvrđuje se sukladno poglavlju br. 5 "Utvrđivanje koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih Odredbi i na osnovi posebnih uvjeta nadležnih službi.

(4) Prostorni raspored građevina društvene i javne namjene prikazan je na kartografskom prikazu br. 1.1."Korištenje i namjena površina-površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25000.

#### Članak 38.

Uvjeti za izgradnju građevina društvene i javne namjene su:

(1) **Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)**

- površina građevne čestice za jednoetažnu građevinu u pravilu je 40 m<sup>2</sup> po djetetu, a za dvoetažnu 25 m<sup>2</sup> po djetetu,
- ukoliko se predškolske ustanove grade u dijelu građevine druge namjene (pretežito stambene) tada se mora osigurati zasebni prostor od najmanje 5 m<sup>2</sup> po djetetu neizgrađenog dijela građevne čestice za igru djece na otvorenom.

(2) **Sport i rekreacija**

- unutar građevinskog područja naselja omogućuje se i građenje zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina (dvorana) i otvorenih sportskih sadržaja,
- kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

(3) **Zdravstvo, kultura i socijalna djelatnost**

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

(4) **Vjerske građevine**

- najmanje 40% građevne čestice mora biti hortikulturno uređen temeljem krajobraznog projekta.
- grade se unutar građevinskih područja naselja, s većim uređenim površinama oko građevine (pješačke i parkovne površine, parkiralište i dr.) u skladu s potrebama vjerskih zajednica i stanovništva.

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

(6) Za građevine društvene namjene obavezna je izrada arhitektonskog rješenja s hortikulturnim uređenjem čestice.

### Članak 39.

(1) Građevine društvene i javne namjene kao i ostale građevine javnog interesa mogu se graditi u postojećim, izgrađenim ili u planiranim, i neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja poštujući uvjete iz članka 34. ovih Odredbi i uz slijedeće opće uvjete:

- najmanja površina građevne čestice ne može biti manja od 800 m<sup>2</sup>;
- najveća površina građevne čestice nije određena;
- širina građevne čestice u svim njezinim presjecima ne može biti manja od 18,0 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice nije veći od iznosi do 0,4, osim kod građevne čestice za sport i rekreaciju i vjerskih građevina, gdje može iznositi najviše 0,6;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,2;
- sve građevine (osim crkve, vatrogasnog doma i sl. građevina čija je izgradnja uvjetovana posebnim propisima), mogu se graditi do visine od najviše tri nadzemne etaže (podrum+prizemlje+1 kat 2) i ili 8 12 metara do vijenca, i 14 m do sljemena građevine
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5 metara;
- udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici mora biti najmanje 6 metara, ali ne manje od 5 metara od granice građevne čestice;
- krovšte mora biti koso (najmanje dvostrešno, bez nadozida) nagiba definiranog prema klimatskoj zoni, odabranom pokrovu krova i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja. Iznimno, sportske dvorane mogu imati bačvasti krov dok sve ostale građevine mogu imati ravan krov samo u slučajevima kada je isti moguće koristiti za parkiralište (konfiguracija terena i sl.);
- građevine društvene namjene trebaju biti sigurne od požara te elementarnih i drugih opasnosti. Također, one moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati stvari koje su lako zapaljive ili eksplozivne;
- građevna čestica građevine društvene namjene treba biti ozelenjena, a najmanje 30% njene površine treba hortikulturno urediti, osim u već izgrađenim dijelovima naselja, gdje taj postotak može biti i manji 20%;
- ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) u kombinaciji sa kamenom ili betonom i ne mogu biti više od 2 metra, osim, iznimno, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja;
- ograda se postavlja uz regulacijski pravac javne prometne površine s unutarnje strane međe, a kod postojećih kolnih površina širine 3,0 m i manje na udaljenosti utvrđenoj stavku (1) članka 111. ovih Odredbi;
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojećih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne (4,0 m do vijenca) i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u građevini i/ili na građevnoj čestici građevine društvene ili javne namjene u skladu s namjenom i člankom 113. ovih Odredbi. Iznimno, unutar već gusto izgrađenih dijelova naselja (područja povijesnih graditeljskih cjelina) moguće je utvrditi rješavanje parkirališnih mjesta i izvan građevne čestice kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini uz javnu prometnu površinu;
- garažni prostor može zauzeti jednu ili više podzemnih etaža, koje se ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice i mogu zauzimati 100% površine gradivog dijela građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.
- udaljenost zgrada škole, dječjeg vrtića i jaslica od gospodarskih zgrada s izvorima zagađenja treba biti najmanje 50 metara.

(2) Obvezna je primjena općih uvjeta iz članka 37. i 38. ovih Odredbi.

#### Članak 40.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina društvene i javne namjene **sagrađenih u skladu s prijašnjim propisima** određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Prostornim planom, vrši se u postojećim gabaritama građevine.

(2) Rekonstrukcija građevina iz stavka (1) ovoga članka moguća je u cilju održavanja ili promjene namjene.

(3) **Prenamjena drugih građevina izvan povijesnih naselja u građevine društvene i javne namjene provodi se u okviru postojeće veličine građevne čestice i zelene površine, uključivo druge uvjete iz članka 39. ovih Odredbi.**

(4) **Prenamjena drugih građevina u povijesnim naseljima provodi se u okviru postojećeg gabarita i prema posebnim konzervatorskim uvjetima, sukladno članku 151. ovih Odredbi.**

### 2.2.4. Građevine gospodarske namjene

#### Članak 41.

(1) Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine gospodarske namjene na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. koje ne narušavaju uvjete života i stanovanja.

(2) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi:

- građevine poslovne namjene (pretežito uslužne, pretežito trgovačke, komunalno servisne, te manje zanatske),
- poljoprivredne gospodarske građevine,
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

(3) Unutar građevine poslovne namjene moguć je smještaj prostora stambene namjene **(jedan stan) bruto površine najviše 30% od manje od ukupne** bruto površine namijenjene osnovnoj namjeni građevine **(ali ne više od 100 m<sup>2</sup>) odnosno mora prevladavati poslovna namjena.**

#### Članak 42.

(1) Zatečene građevine gospodarske namjene u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja zadržavaju se uz uvjet osiguravanja propisanih mjera zaštite okoliša.

(2) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (sukladno članku **164. 166.** ovih Odredbi) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja.

(3) Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine **namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističke** djelatnosti **i to: smještajni, ugostiteljski i catering objekti (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, NN 49/03).**

#### Članak 43.

(1) Građevine gospodarske namjene mogu se graditi unutar **izgrađenog dijela** građevinskog područja naselja pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena **nerazvrstana** prometnica minimalno širine **4,5 3,5 m** za jednosmjerni odnosno **5,5 5,0 m** za dvosmjerni promet **i pješački nogostup širine 0,8 m, a širine 5,5 m kolnika, uključivo 1,5 m pješačkog hodnika u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.** Ukoliko lokalni uvjeti to ne dozvoljavaju (samo unutar izgrađenog građevinskog područja naselja) **prometni pristup može iznimno biti**

min. širine 3 metra **na dužini do 50 m.**

(2) Priključak na građevine **vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacijsku i plinsku mrežu komunalne infrastrukture** utvrđuje se sukladno poglavlju br. 5 "Utvrđivanje koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih Odredbi i na osnovi posebnih uvjeta nadležnih komunalnih službi.

#### Članak 44.

(1) Postojeće građevine gospodarske namjene **sagrađene u skladu s prijašnjim propisima** mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom. Rekonstrukcija građevina moguća je u cilju održavanja ili promjene namjene.

(2) Iznimno, udaljenosti poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja mogu biti i manje od udaljenosti utvrđenih ovim Prostornim planom, kada se radi o rekonstrukciji unutar postojećih gabarita građevina koje su građene na poseban autohton način (*seoska naselja i stanice odnosno grupe naselja - (zaselaka) s tipičnom tradicijskom izgradnjom*) **određena 1.3.8 "Zaštita posebnih vrijednosti okoliša – zaštita kulturne baštine" tekstualnog dijela Prostornog plana**).

#### 2.2.4.1. Građevine poslovne namjene

#### Članak 45.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina poslovne namjene u **postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, i** neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- površina građevne čestice ne može biti manja od **800 600 m<sup>2</sup>**;
- najveća dopuštena veličina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,9;
- **najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije pojedine nove osnovne građevine iznosi 250 m<sup>2</sup>**;
- širina građevne čestice u svim njezinim presjecima ne može biti manja od 20,0 m;
- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi najviše podrum+prizemlje+1kat+potkrovlje ( $P_0+P+1+P_k$ ) **8,5 9,0** metara do vijenca (do sljemena **10 11** metara);
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5 metara;
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje **5 4** metara, uz uvjet da je od susjedne građevine udaljena najmanje 8 metara;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne (P), tlocrtne površine od najviše 40 % tlocrtne površine građevine osnovne namjene, visine 4 metra do vijenca, krovništa bez nadozida i ulaze u izgrađenost građevne čestice. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice mora biti 5 metara ako ima otvore odnosno 4 metra bez otvora. Uz građevinu osnovne namjene mogu se graditi i ostale građevine koje zahtjeva tehnološki proces građevine;
- građevna čestica prema javno-prometnoj površini uređuje se sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša;
- najmanje **30 20%** površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo;
- ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) u kombinaciji sa kamenom ili betonom i ne mogu biti više od **2 1,5** metra, osim, iznimno, kada je to nužno radi zaštite

- građevine ili načina korištenja;
  - ograda se postavlja uz regulacijski pravac javne prometne površine s unutarnje strane međe, a kod postojećih kolnih površina širine 3,0 m i manje na udaljenosti utvrđenoj u stavku (1) članka 111. ovih Odredbi;
  - uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojanih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru;
  - parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u građevini i/ili na građevnoj čestici poslovne namjene, a broj mjesta u skladu s namjenama poslovnih prostora i člankom 113. ovih Odredbi. Iznimno, unutar već izgrađenih dijelova naselja investitor može osigurati izgraditi parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini uz javnu prometnu površinu na drugoj građevnoj čestici ili javnoj površini na udaljenosti do 300 m uz uvjet da se realizira do puštanja poslovne građevine u uporabu;
  - ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice i mogu zauzimati do 100% površine gradivog dijela građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obrađi kao okolni teren.
- (2) Prenamjena drugih građevina izvan povijesnih naselja u građevine poslovne namjene provodi se u okviru postojeće veličine građevne čestice i zelene površine te drugih uvjeta iz članka 45. ovih Odredbi.
- (3) Prenamjena drugih građevina u povijesnim naseljima provodi se u okviru postojećeg gabarita i prema posebnim konzervatorskim uvjetima, sukladno članku 151. ovih Odredbi.

#### 2.2.4.2. Poljoprivredne gospodarske građevine

##### Članak 46.

- (1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, i neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:
- površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>;
  - najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>;
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4;
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,6;
  - najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 250 350 m<sup>2</sup>;
  - širina građevne čestice u svim njezinim presjecima ne može biti manja od 18,0 m;
  - dopuštena je izgradnja najviše podrum + prizemlje ( $P_0+P$ ) najveće dopuštene visine 6 metara do vijenca (do sljemena 8 metara) odnosno 7 metara na kosom terenu (do sljemena 9 metara);
  - potkrovlje se može koristiti samo za spremanje poljodjelskih proizvoda;
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi ne može biti manja od 5 metara;
  - najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5 metara s time da udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja mora biti minimalno 12 15 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici. Iznimno, se može odobriti i bliže, ali ne manje od 10,0 m kada se projektom prikaže potpuno rješavanje higijene u građevini i manipulacija otpadnim tvarima;
  - građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila;
  - najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša;

- ograde se grade kao krute metalne u kombinaciji s kamenom ili zelenilom i ne mogu biti više od 1,50 m, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, ali ne više od 2,00 m;
  - **ograda se postavlja uz regulacijski pravac javne prometne površine s unutarnje strane međe, a kod postojećih kolnih površina širine 3,0 m i manje na udaljenosti utvrđenoj u stavku (1) članka 111. ovih Odredbi;**
  - uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, **uz upotrebu postojećih materijala i boja**, uz **maksimalnu** prilagodbu okolnom prostoru **i u skladu s člankom 34. Ovih Odredbi;**
  - pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne (P) najveće dopuštene visine 4,0 metra do vijenca, tlocrtne površine od najviše 40 % tlocrtne površine građevine osnovne namjene i ulaze u izgrađenost građevne čestice. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice mora biti 3 metra bez otvora. Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 4 metra. Ako se grade od drveta te se u njima sprema sijeno i slama, najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5 metara;
  - potreban prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice;
  - udaljenost pčelinjaka ne može biti manja od **5 10** metara od granice građevne čestice, ako su letilišta okrenuta prema toj granici, a **3 5** metra ako su okrenuta u suprotnom smjeru dok od građevina osnovne namjene na susjednoj čestici ne može biti manja od **10 15** metara;
  - gnojišta i sabirne jame moraju biti udaljene min. 15 m od građevine osnovne namjene na susjednoj čestici, a od granica građevne čestice najmanje 10,0 m;
  - zidovi **građevina** se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton i opeka). Pod i zidovi moraju biti nepropusni za tekućine i moraju imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu;
  - dno i stijene gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu.
  - jame za osoku i gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje. Dopuštene udaljenosti od ostalih građevina jame za osoku jednake su kao i za gnojišta;
  - udaljenost građevina od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi;
  - spoj od gnojišta do jame za osoku mora biti nepropusan i zatvoren;
- (2) Obvezna je primjena općih uvjeta iz članka 42. i 43. ovih Odredbi.**

#### Članak 47.

(1) **Unutar građevinskog područja naselja** poljoprivredne gospodarske građevine s izvorima zagađenja mogu se graditi samo za jednu od **niže navedenih** vrsta stoke ili peradi **sljedećeg kapaciteta, odnosno kombinirano, ali ekvivalent navedenom broju za jednu od vrsta stoke ili peradi, što se za područje Općine smatra:**

- |                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| - mlječnih krava                              | 50 kom,            |
| - odraslih goveda do                          | 30 kom,            |
| - teladi ili junadi do                        | 40 kom,            |
| - konja do                                    | 10 kom,            |
| - koze, ovce, svinje do                       | <b>10 30</b> kom,  |
| - perad i ostalo (zečevi, krznaši i sl.)      | <b>50 100</b> kom, |
| - divljač do                                  | <b>5 30</b> kom.   |
| - <b>kućni ljubimci (psi, mačke i sl.) do</b> | <b>10 kom.</b>     |

(2) Općinsko vijeće može svojom odlukom o komunalnom redu, smanjiti odnosno povećati navedene vrijednosti u stavku (1) ovog članka ili zabraniti uzgoj svih vrsta stoke, svinja, peradi, divljači i sl. za pojedina područja, naselja i dijelove naselja u Općini.

### 2.2.4.3. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene

#### Članak 48.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevine ugostiteljsko-turističke namjene u **postojećim**, izgrađenim **odnosno planiranim**, i neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- površina građevne čestice **za građevine ugostiteljsko-turističke** iznosi od **800 1000–3000 m<sup>2</sup>**;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,6;
- **najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije pojedine nove osnovne građevine iznosi 250 m<sup>2</sup>**;
- **širina građevne čestice u svim njezinim presjecima ne može biti manja od 20,0 m**;
- **visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom.**
- **Najveća dopuštena visina građevine iznosi tri nadzemne etaže:**  
podrum+prizemlje+1kat+potkrovlje ( $P_0+P+1 \text{ kat} +P_k$ ) **8,50 9,0 m** do vijenca (do sljemena **10 11 metara**);
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5 metara;
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 5 metara, uz uvjet da je od susjedne građevine udaljena najmanje 8 metara;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne (P), tlocrtne površine od najviše 40 % tlocrtne površine građevine osnovne namjene, visine 4,0 metra do vijenca i ulaze u izgrađenost građevne čestice. Najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice mora biti 5 metara ako ima otvore odnosno 4 metra bez otvora;
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, otvoreni bazeni, terase i sl. **Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, ali moraju biti na terenu.**
- najmanje **50 30%** površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, **u što je uračunata površina otvorenih bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina iznosi najmanje 30% površine građevne čestice;**
- **za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz članka 34. ovih Odredbi;**
- **potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 113. ovih Odredbi;**
- **ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice i mogu zauzimati do 100% površine gradivog dijela građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren;**
- **ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) u kombinaciji s kamenom ili betonom i ne mogu biti više od 1,5 metra, osim, iznimno, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja;**
- **ograda se postavlja uz regulacijski pravac javne prometne površine s unutarnje strane međe, a kod postojećih kolnih površina širine 3,0 m i manje na udaljenosti utvrđenoj u stavku (1) članka 111. ovih Odredbi;**
- **arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz prilagodbu okolnom prostoru;**
- **parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u građevini i/ili na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene, a broj mjesta u skladu s namjenama poslovnih prostora i člankom 113. ovih Odredbi. Iznimno, unutar već izgrađenih dijelova naselja investitor može izgraditi**

- parkirališna mjesta na drugoj građevnoj čestici ili javnoj površini na udaljenosti do 300 m uz uvjet da se ista realiziraju do puštanja ugostiteljsko-turističke građevine u uporabu;
- ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice i mogu zauzimati do 100% površine gradivog dijela građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.
- (2) Prenamjena drugih građevina izvan povijesnih naselja u građevine ugostiteljsko - turističke namjene provodi se u okviru postojeće veličine građevne čestice i zeleno površine, te drugih uvjeta iz članka 48. ovih Odredbi.
- (3) Prenamjena drugih građevina u ugostiteljsko – turističku namjenu u povijesnim naseljima provodi se u okviru postojećeg gabarita i prema posebnim konzervatorskim uvjetima, sukladno članku 151. ovih Odredbi.

## 2.2.5. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene

### Članak 49.

- (1) Građevine infrastrukturne i komunalne namjene su: vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava energetike, te groblja unutar građevinskog područja naselja.
- (2) Građevine infrastrukturne i komunalne namjene grade se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana unutar svih naselja i **izvan naselja**, a sukladno kriterijima određenim u poglavlju 5. "Utvrdjivanje koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih Odredbi.

### 2.2.5.1. Groblja unutar građevinskih područja naselja

### Članak 50.

- (1) Unutar građevinskih područja naselja ne planiraju se nova groblja već samo zadržavanje postojećih unutar postojećih prostornih gabarita i to u naseljima Grožnjan, Kostanjica, Sv. Ivan i Sv. Stjepan.
- (2) Uređenje i oblikovanje na postojećim grobljima navedenim u stavku (1) ovog članka, provode se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana uz obaveznu izradu krajobraznog projekta kao sastavnog dijela lokacijske odnosno građevinske dozvole.
- (3) Na prostorima groblja mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja kao što su kapele, mrtvačnice i sl., te komunalna infrastruktura.
- (4) Uređenje mora biti **primjereno istarskoj tradiciji i** usklađeno sa Zakonom o grobljima i ostalim posebnim propisima.
- (5) Za sve građevinske radove unutar i u neposrednoj okolini groblja potrebno je ishoditi posebne uvjete Konzervatorskog odjela u Puli.
- (6) **Kontaktne neizgrađene građevne čestice uz prostor groblja (u širini do najviše 30 m) nisu predviđene za izgradnju građevina, već se uređuju kao javna-parkovna ili zaštitna zelena površina.**
- (7) **Za prostor groblja treba osigurati prometni pristup širine najmanje 3,5 m i parkirališni prostor za najmanje 5 vozila smješten uz prostor groblja ili u neposrednoj blizini.**

### 2.2.5.2. Priključivanje na komunalnu infrastrukturu građevina stambene, društvene i gospodarske namjene

### Članak 51.

- (1) Priključak na prometnu površinu, sustav vodoopskrbe i odvodnje, na građevine elektroopskrbe, telekomunikacijsku i plinsku mrežu (mogućnost, mjesto i način priključivanja građevine) unutar građevinskih područja naselja utvrđuje se sukladno poglavlju br. 5. "Uvjeti

utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih Odredbi.

### **2.2.5.3. Uređenje javnih zelenih površina i vodnog dobra unutar građevinskih područja naselja**

#### **Članak 52.**

(1) Postojeće javne zelene (parkovne) površine unutar građevinskih područja naselja ne mogu se prenamjenjivati ukoliko se u okviru istog zahvata ne kompenziraju **drugom uređenom zelenom istom** površinom.

(2) Nove parkovne površine u naseljima oblikovati će se sukladno prirodnim osobitostima prostora i opremiti prema potrebama stanovnika naselja, te će se osigurati **njihova površina s orijentacijskim standardom** do 5 m<sup>2</sup>/stanovniku.

(3) Na površinama iz stavka (1) ovog članka moguće je graditi manje prizemne javne građevine, paviljone, sanitarne čvorove, fontane, spomen obilježja, dječja igrališta, te uređivati staze, odmorišta i sl. tako da njihova ukupna površina ne prelazi **5 25%** ukupne površine.

(4) Parkovi s pripadajućim građevinama i opremom dimenzioniraju se i oblikuju u okviru cjelovitog uređenja parkovne površine.

(5) Uređenje i oblikovanje novih parkovnih površina provodi se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana uz obaveznu izradu krajobraznog projekta kao sastavnog dijela lokacijske odnosno građevinske dozvole.

(6) Na površinama iz stavka (1) ovog članka moguće je uređivati boćališta.

(7) **Boćalište iz stavka (5) ovog članka podrazumijeva igralište s dvije "joge" veličine 8 x 27,5 m.**

#### **Članak 53.**

(1) Vodno dobro unutar građevinskih područja naselja održavat će se i uređivati kao dio cjelovitog uređenja prostora tako da se osigura primjeren vodni režim, propisana kvaliteta i zaštita voda, te zaštita od njihovog štetnog djelovanja. Površine iznad natkritih vodotoka ne smiju se izgrađivati već ih je moguće uređivati samo kao prometnice, trgove, zelene ili druge slobodne površine.

(2) Korita i tokovi potoka te manje vodne površine (vlažni biotopi – "lokve") sačuvat će se, u pravilu, u prirodnom obliku sukladno krajobraznim osobitostima kao posebno vrijedna vodena staništa naselja. Tamo gdje za to ima uvjeta, a sukladno vodopravnim propisima, moguće je i njihovo preoblikovanje u cilju povećanja atraktivnosti krajobraza te očuvanja i unapređivanja biološke raznolikosti. Posebne mjere radi održanja vodnog režima provode se sukladno čl. 106. Zakona o vodama.

(3) Za sve intervencije ili zahvate na i u blizini čestica "javnog dobra vode" koje mogu poremetiti vodni režim mora se ishoditi suglasnost Hrvatskih voda.

### **2.2.6. Montažne građevine – kiosci, štandovi i pokretne naprave**

#### **Članak 54.**

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

(2) Lokacije za postavu montažnih građevina na području građevinskog područja naselja Općine Grožnjan utvrđuju se „Planom lokacija za postavljanje privremenih objekata“ kojeg donosi Općinsko vijeće.

(3) Montažne građevine mogu se postavljati na javnim **površinama** ili **drugim** površinama **u vlasništvu Općine Grožnjan** kao samostalne jedinice ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu. Dozvoljeno je postavljanje montažnih građevina (šatori i sl.) za

potrebe sajmov a i manifestacija (koncerti, vinske manifestacije i sl.) prema odluci Općinskog vijeća.

(4) **Iznimno**, Montažne građevine se mogu postavljati i na česticama u privatnom vlasništvu, ali samo temeljem važećeg dokumenta iz st. (2) ovog članka i prethodnog odobrenja nadležnog konzervatorskog odjela ako se radi o prostoru od kulturno-povijesnog značaja.

(5) Položaj kioska ne smije utjecati na sigurnost kolnog i pješačkog prometa te imati negativan utjecaj na funkciju okolnih građevina.

## 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

### Članak 55.

(1) U smislu ovog Prostornog plana, Izgrađene strukture van građevinskih područja obuhvaćaju naselja su:

- **izdvojena** građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene,
- **gradnja građevine** izvan građevinskog područja.

#### 2.3.1. **Izdvojena** građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

### Članak 56.

(1) **Izdvojena** građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene utvrđena su ovim Prostornim planom i određena su na kartografskim prikazima br. 1.1 “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje” u mj. 1:25 000 i br. 4<sub>1-6</sub> “Građevinska područja” u mj. 1: 5 000.

(2) U područjima iz stavka (1) ovog članka ne može se planirati novo stanovanje niti pogoni opasni za kakvoću vode, a nova izgradnja moguća je samo temeljem prostornih planova užih područja ili detaljnijih uvjeta na razini urbanističkog plana uređenja (UPU) propisanih ovim Planom.

(3) U područjima iz stavka (1) ovog članka mogu se uređivati površine za **prometno-infrastrukturne koridore** parkove, sport i rekreaciju, kao i druge građevine i sadržaji što upotpunjuju osnovne sadržaje i pridonose kvaliteti prostora.

(4) Građevine na površinama izvan naselja za izdvojene namjene mogu se graditi pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena prometnica širine kolnika 4,5 metra za jednosmjerni, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni promet, odnosno ako je za javno-prometnu površinu **navedenog profila** prethodno već izdana lokacijska dozvola, **te osiguran** propisani broj parkirališnih mjesta sukladno čl. 113. ovih Odredbi, **izgrađena** odvodnja (vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s visokim stupnjem pročišćavanja), **uz omogućen** priključak na vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu, a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

(5) U slučaju smještaja ovih zona na ili uz područja pojačane erozije-fliša treba poštivati uvjete iz članka 171. ovih Odredbi.

(6) Za zone turističkih punktova (TP) smještenih na području zaštićenog kao prirodno i/ili kulturno dobro treba pribaviti posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela i stručne podloge prema člancima 151.-156. ovih Odredbi

### Članak 57.

(1) Prostornim planom određena su **izdvojena** građevinska područja za:

- gospodarsku namjenu – proizvodna namjena (I1,I2), **proizvodna – energetska namjena (I3)**
  - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E3),
  - poslovna namjena (K),
  - ugostiteljsko-turistička - turistički punkt (TP);
- sportsko-rekreacijsku namjenu – golf (R1),
  - **biciklistički park (R2).**

### 2.3.1.1. Gospodarska namjena

#### Članak 58.

(1) Na površinama gospodarske namjene mogu se uz građevinu osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su:

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

(2) Osnovne građevine i ostale građevine grade se, **u pravilu**, unutar gradivog dijela čestice.

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

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

### Proizvodna namjena (I1,I2)

#### Članak 59.

(1) Površine proizvodne namjene namijenjene su djelatnostima koje obuhvaćaju pretežito veće proizvodne kapacitete (proizvodnja, prerađivačka industrija, obrtništvo i sl.).

(2) Unutar ovih zona mogu se izgrađivati i specifične građevine trgovačke djelatnosti (skladišta, hladnjače, trgovina na veliko i sl.).

(3) Uz osnovnu djelatnost iz ovog članka, moguće je na površinama proizvodne namjene razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.

(4) Unutar zona proizvodne namjene ne mogu se graditi građevine koje koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari, a obavezna je izgradnja vlastite nepropusne kanalizacijske mreže s visokim stupnjem pročišćavanja prije upuštanja u teren ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu.

(5) Gradnja unutar zona proizvodne namjene (I1) provodi se temeljem plana užeg područja (UPU).

(6) Gradnja unutar postojeće zone (I2) provodi se neposrednom primjenom ovog Plana.

### Proizvodno – energetska namjena (I3)

#### Članak 59a

(1) Na području naselja Čirikoti, Planom se predviđa smještaj lokacije za proizvodnu – energetska namjenu I3

(2) Uređenje prostora na predmetnoj lokaciji odnosi se na postavljanje fotonaponskih modula radi realizacije sunčane elektrane

(3) Postavljanje fotonaponskog polja treba izvesti na udaljenosti najmanje 5,0m od prometne površine i 3,0m od drugih rubova građevne čestice na kojoj se predviđa postavljanje fotonaponskih panela

(4) Područje proizvodno-energetske namjene (sunčana elektrana) treba biti priključeno na elektroenergetsku mrežu

(5) Unutar područja iz stavka (1) ovog članka nije dozvoljena gradnja građevina osim postavljanja fotonaponskih panela, koji ne smiju biti na visini većoj od 3,0m, te građevina energetskog sustava (trafostanica i sl.)

**Članak 60.**

- (1) Ovim Prostornim planom određena je zona proizvodne namjene (djelomice izgrađena) uz naselje Kave (I1<sub>1</sub>), ukupne površine cca 7,60 8,57 ha, od čega je 2,40 3,31 ha izgrađeno i 5,20 5,26 ha neizgrađeno.
- (2) Uređenje i organizacija sadržaja u proizvodnoj zoni (I1<sub>1</sub>) odrediti će se u skladu s potrebama budućih korisnika i Odredbama ovog Prostornog plana uz obaveznu izradu u okviru Urbanističkog plana uređenja (UPU).
- (3) Ovim Prostornim planom određena je postojeća zona proizvodne namjene (I2) uz naselje Pasudija 1, ukupne površine cca 1,27 ha.
- (4) Gradnja unutar postojeće zone (I2) provodi se neposrednom primjenom ovog Plana.
- (5) Ovim Planom je u članku 53a određena zona proizvodno – energetske namjene (sunčana eletrana – I3) uz naselje Čirikoti na površini od oko 0,54 ha
- (6) Uređenje zone I3 iz stavka (5) ovog članka, provodi se neposrednom primjenom ovog Plana i posebnih uvjeta nadležnih institucija.

**Poslovna namjena (K)****Članak 61.**

- (1) Površine poslovne namjene namijenjene su poslovnim djelatnostima koje obuhvaćaju manje proizvodne i skladišne komplekse (trgovina, manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.).
- (2) Uz osnovnu djelatnost iz ovog članka, moguće je na površinama poslovne namjene razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.
- (3) Unutar zona poslovne namjene ne mogu se graditi građevine koje koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari, a obavezna je izgradnja vlastite nepropusne kanalizacijske mreže s visokim stupnjem pročišćavanja prije upuštanja u teren ili priključak na mjesnu kanalizacijsku mrežu.
- (4) Gradnja unutar zona poslovne namjene provodi se temeljem plana užeg područja (UPU).

**Članak 62.**

- (1) Ovim Prostornim planom određene su slijedeće zone poslovne namjene:
- Kave (K<sub>1</sub>), ukupne površine cca 4,00 4,13 ha, neizgrađena;
  - Bankovci (K<sub>2</sub>), ukupne površine cca 4,00 4,04 ha, neizgrađena;
  - Šterna (K<sub>3</sub>), ukupne površine cca 1,0 ha, djelomično izgrađena.
- (2) Uređenje i organizacija sadržaja u planiranim zonama poslovne namjene (K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> i K<sub>3</sub>) odrediti će se u skladu s potrebama budućih korisnika i Odredbama ovog Prostornog plana uz obaveznu izradu Detaljnog plana uređenja (DPU) u okviru Urbanističkog plana uređenja (UPU) pojedine zone.
- (3) Pri izradi detaljnog plana uređenja poslovne zone Šterna (K<sub>3</sub>) obavezno je ishodenje mišljenja nadležnog konzervatorskog odjela u Puli.

**Smjernice izgradnje u zonama proizvodne i poslovne namjene****Članak 63.**

- (1) Utvrđuju se slijedeći opći uvjeti za izgradnju u zonama proizvodne (I1<sub>1</sub>, I2) i poslovne namjene (K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> i K<sub>3</sub>), navedenih u člancima 58. 60. i 62. ovih Odredbi:
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice:
    - proizvodne namjene je 1000 m<sup>2</sup>, širina građevne čestice u svim njezinim presjecima ne može biti manja od 25 metara. Iznimno, za već izgrađene građevne čestice proizvodne namjene ne primjenjuju se navedeni zahtjevi;

- poslovne namjene je 800 m<sup>2</sup>, širina građevne čestice u svim njezinim presjecima ne može biti manja od 20 metara. Iznimno, za već izgrađene građevne čestice poslovne namjene ne primjenjuju se navedeni zahtjevi;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,5;
- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom.
- najveća dopuštena visina **proizvodne** građevine iznosi **tri dvije nadzemne** etaže (P<sub>0</sub>+P+1) odnosno **11 12** metara **do sljemena krova do vijenca i 14,0 m do sljemena krova, a za poslovne građevine dvije nadzemne etaže (P<sub>0</sub> +P+1) 8,0 m do vijenca i 10,0 m do sljemena krova;**
- obvezni građevni pravac udaljen je, **u pravilu**, najmanje 10 metara od regulacijskog pravca i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- na dijelovima građevne čestice prema susjednim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je najmanje 5 metara;
- međusobnu udaljenost građevina odrediti u skladu s važećim Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora;
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, **sukladno funkciji i tehnološkim potrebama uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja;**
- građevine se mogu graditi i kao montažne prema načelima iz prethodne alineje;
- krovšte građevine može biti ravno, bačvasto ili koso (do 20°), odnosno nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine;
- vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta;
- na krovšte je moguće ugraditi krovne prozore u okviru krovne plohe za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije;
- ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke i metala. Građevne čestice mogu biti ograde i živicom;
- dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neogradaeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice);
- najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 1,8 metra;
- najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je, u pravilu do 2 metra;
- iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 metra, odnosno do 2 metra, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja;
- **ograda se postavlja uz regulacijski pravac javne prometne površine s unutarnje strane međe, a kod postojećih kolnih površina širine 3,0 m i manje na udaljenosti utvrđenoj u stavku (1) članka 111. ovih Odredbi;**
- najmanje 20% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila;
- rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
- postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici;
- zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima;
- **prometni pristup zoni te potreban parkirališni prostor treba osigurati prema članku 56. i 113. ovih Odredbi;**
- kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena;

- parkirališta na površinama poslovne namjene rješavaju se na građevnim česticama, u pravilu, za zaposlene na odvojenom parkiralištu iza ulične ograde građevne čestice, a za posjetitelje ispred ili iza ulične ograde građevne čestice.
  - prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.
- (2) Postojeće građevine rekonstruiraju se u okvirima zatečenog gabarita bez obzira na odstupanje od ovih uvjeta.

### Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E3)

#### Članak 64.

- (1) Planom su određene površine namijenjene eksploataciji:
- Postojeća "Grožnjan-Kornarija" (E3<sub>1</sub>), površine cca 10,0 ha,
  - Planirana "Kave I" (E3<sub>4</sub>), površine cca 2,6 ha.
- (2) Iskorištavanje nalazišta kamena i njegova prerada na području općine Grožnjan moguća je samo u skladu s odredbama ovog Prostornog plana. Djelatnost kamenoloma podređuje se ograničenjima uvjetovanim zahtjevima zaštite prirodnih i zaštite povijesnih vrijednosti okoliša.
- (3) Lokacijska dozvola za eksploatacijsko polje, sukladno odredbi članka 101. Zakona o prostornom uređenju, prethodi odobrenjima za izvođenje rudarskih radova određenih Zakonom o rudarstvu, kao i donošenju odluke o koncesiji prema posebnom propisu.
- (4) Unutar površine "Kave I" (E3<sub>4</sub>) ne smije se koristiti metoda miniranja i drobljenje kamena.

#### Članak 65.

- (1) Rudarski objekti izvide se unutar eksploatacijskih polja temeljem posebnih propisa o rudarstvu. Unutar eksploatacijskog polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema isključivo u neposrednoj funkciji rudarske djelatnosti (vađenje i oplemenjivanje sirovine).
- (2) Unutar eksploatacijskih polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema isključivo u neposrednoj funkciji rudarske djelatnosti.
- (3) Skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje moraju biti smještena na sigurnoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora.
- (4) Eksploatacija kamena ne smije prekinuti prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu. Korištenje i uređenje prostora kamenoloma mora poštivati postojeću infrastrukturu naselja ili osigurati izgradnju nove koja treba unaprijediti komunalne uvjete u susjednim naseljenim prostorima.
- (5) Transport sirovine predvidjeti isključivo izvan područja naselja.
- (6) Eksploatiranje kamena usmjerava se na podzemni kop gdje god je to tehnički izvedivo i tržišno opravdano te na eksploataciju po etapama.
- (7) Lokacijske dozvole za uređenje prostora kamenoloma moraju se temeljiti na planovima i projektima saniranja prostora iskorištavanja kamena.
- (8) Prostorni plan obvezuje izradu programa saniranja po pojedinačno završenim etapama eksploatacije svih područja eksploatiranja kamena, a odobrava ih općinsko vijeće.
- (9) Programi saniranja prostora kamenoloma moraju utvrditi način i uvjete obnove krajolika za privođenje eksploatacijskog polja konačnoj namjeni.
- (10) Sanaciju područja provesti sukladno čl. 183. ovih Odredbi.

### Ugostiteljsko-turistička namjena – turistički punkt (TP)

#### Članak 66. 64.

- (1) Prostornim planom predviđeno je **sedamnaest (17) zona osamnaest (18) zona** ugostiteljsko-turističke namjene – turistički **punktovi** (TP) ukupne površine **19,9 22,34** ha s **1001 1619** planiranih postelja. **Kapacitet pojedinog turističkog punkta određen je temeljem standarda 60 l/ha, a samo za TP1-Vrnjak standard iznosi 120 l/ha.**

|                                   |             |                  |
|-----------------------------------|-------------|------------------|
| TP <sub>1</sub> - Vrnjak          | 4,7 ha      | 550 560 postelja |
| TP <sub>2</sub> - Radanići        | 1,8 2,0 ha  | 50 120 postelja  |
| TP <sub>3</sub> - Jure            | 0,5 ha      | 20 30 postelja   |
| TP <sub>4</sub> - Sv. Ivan        | 0,4 ha      | 24 postelja      |
| TP <sub>5</sub> - Pisoni          | 1,4 0,7 ha  | 45 42 postelja   |
| TP <sub>6</sub> - Sasoni          | 1,4 1,37 ha | 40 82 postelja   |
| TP <sub>7</sub> - Stanica Završje | 1,0 0,23 ha | 40 14 postelja   |
| TP <sub>8</sub> - Pavletići       | 0,8 ha      | 50 48 postelja   |
| TP <sub>9</sub> - Koraca          | 1,5 ha      | 40 90 postelja   |
| TP <sub>10</sub> - Ponteporton    | 1,3 ha      | 20 78 postelja   |
| TP <sub>11</sub> - Monte Roman    | 2,0 ha      | 24 120 postelja  |
| TP <sub>12</sub> - Stanica        | 0,6 ha      | 12 36 postelja   |
| TP <sub>13</sub> - Baštići        | 1,0 ha      | 16 postelja      |
| TP <sub>14</sub> 13 - Talari      | 0,4 ha      | 12 24 postelja   |
| TP <sub>15</sub> 14 - Stepinje    | 0,5 ha      | 6 30 postelja    |
| TP <sub>16</sub> - Sv. Duh        | 0,3 ha      | 40 postelja      |
| TP <sub>15</sub> - Peroji         | 1,5 ha      | 90 postelja      |
| TP <sub>17</sub> 16 - Kaštelir    | 0,9 ha      | 12 54 postelja   |
| TP <sub>17</sub> - Šterna         | 0,98 ha     | 59 postelja      |
| TP <sub>18</sub> - Sv. Kancijan   | 1,96 ha     | 118 postelja     |
| Ukupno:                           | 20,2 ha     | 1001 postelja    |
| Ukupno:                           | 22,34 ha    | 1619 postelja    |

(2) Kapaciteti turističkih punktova su iskanih u stavku (1) ovog članka su orijentacijski, te mogu biti dop 10% veći, odnosno minimalni sa 50% iskazanog kapaciteta

(3) Na površini turističkog punkta mogu se graditi samo građevine koje čine zatvorene tehnološke cjeline jedinstvenog urbanističkog koncepta (pojedinačne građevine ne mogu se izdvajati iz predmetnog područja) u cilju razvoja zdravstvenog i izletničkog turizma (valorizacije krajobraznih i prirodnih vrijednosti Općine Grožnjan), sporta te agroturizma (uzgoj i prerada maslina, vinogradarstvo i sl.). Uz građevine osnovne namjene mogu se planirati i svi prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, zabavni i uslužni sadržaji i građevine, te parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša.

(4) Površina građevinskog područja turističkog punkta Vrnjak (TP<sub>1</sub>) određena je u postojećim prostornim gabaritima naselja Vrnjak za potrebe smještajnih kapaciteta i ostalih pratećih sadržaja golf igrališta (R<sub>1</sub>) određenog ovim Planom.

(5) U sklopu turističkog punkta može se u okviru dijela ugostiteljsko-turističke građevine izgraditi stambeni prostor (1 stan) površine do najviše 100 m<sup>2</sup> brutto, dok nije dozvoljena gradnja zasebne stambene građevine.

(6) Planom su utvrđena područja turističkih punktova (TP 1 – TP 18) koji se realiziraju u formi hotela ili turističkog naselja čija je građevna čestica utvrđena veličinom građevinskog područja određenog ovim Planom, te je nije moguće parcelirati na manje dijelove.

(7) Iznimno u odnosu na stavak (5) ovog članka područje turističkog punkta i prateća prometno-komunalna infrastruktura mogu se realizirati u više faza koje na kraju realizacije čine jedinstveno područje turističkog punkta, pri čemu prva faza realizacije turističkog punkta treba obuhvatiti najmanje 25 % njegove površine.

## Smjernice izgradnje u zonama ugostiteljsko-turističke namjene – turistički punkt

### Članak 67. 65.

(1) Ovim Prostornim planom propisuje se obavezna izrada **Detaljnog urbanističkog** plana uređenja (DPU UPU) za **lokacije TP<sub>1</sub>, TP<sub>2</sub>, TP<sub>11</sub> i TP<sub>18</sub>** površine TP<sub>1</sub>-TP<sub>17</sub> (ali ne i za TP<sub>4</sub>) određene ovim Planom, kojim će se odrediti **detaljna namjena namjensko strukturiranje i razgraničenje unutar prostora pojedinog TP-a, te i uvjeti smještaja građevina u građevinskom području zona turističkih punktova.**

(2) Utvrđuju se slijedeći opći uvjeti za izgradnju na površinama turističkih punktova:

- unutar turističkog punkta može se graditi jedna ili više građevina osnovne namjene;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) određene površine turističkog punkta iznosi **0,3 0,25, a iznimno kod turističkog punkta (TP<sub>1</sub>) smije biti i veći i odrediti će se planom užeg područja ali ne više od 0,35, a (TP<sub>4</sub>) 0,4;**
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti određene površine turističkog punkta iznosi **1,0 1,2.** Iznimno, ova odredba se ne odnosi se građevinsko područje Vrnjak (TP<sub>1</sub>), **a odrediti će se planom užeg područja;**
- unutar turističkog punkta može se izgraditi do najviše 400 m<sup>2</sup> bruto površine stambenog prostora za potrebe vlasnika odnosno za zaposlene djelatnike;
- visina građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom.
- **najveća dopuštena visina građevina iznosi podrum+prizemlje+1kat+potkrovlje (P<sub>0</sub>+P+1kat+P<sub>ks</sub>) 8,50 9,0 m do vijenca (10 11,0 metara do sljemena).** Od ove odredbe izuzimaju se postojeće građevine koje se zadržavaju u postojećim visinskim gabaritima ukoliko nisu u skladu s ovim uvjetom;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici najviše kao jednoetažne (P) visine 4,0 metra do vijenca i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- **udaljenost novih građevina od regulacijskog pravca i međa iznosi najmanje 5,0 m;**
- u sklopu **zone turističkog punkta građevne čestice** mogu se predvidjeti sportski tereni, otvoreni bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost **zone turističkog punkta građevne čestice**, ali moraju biti **na u razini terena;**
- najmanje 30% površine mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno, zaštitno zelenilo ili prirodno zelenilo. Iznimno, ova odredba se ne odnosi se građevinsko područje Vrnjak (TP<sub>1</sub>);
- **prometni pristup zonama turističkog punkta te druge prometne uvjete treba osigurati prema članku 56. ovih Odredbi;**
- **ograde građevnih čestica grade se od kamena. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom;**
- **najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je do 1,5 metra;**
- **iznimno, ograde mogu biti i više od 1,5 metra, odnosno do 2 metra, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja;**
- **ograda se postavlja uz regulacijski pravac javne prometne površine s unutarnje strane međe, a kod postojećih kolnih površina širine 3,0 m i manje na udaljenosti utvrđenoj u stavku (1) članka 111. ovih Odredbi;**
- **građevine treba planirati na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture i u skladu i s člankom 34. ovih Odredbi.**

(3) Za izradu **detaljnih urbanističkih** planova uređenja turističkih punktova **Pisoni (TP<sub>5</sub>), Sasoni (TP<sub>6</sub>), Pavletići (TP<sub>8</sub>), Talari (TP<sub>14</sub>), Sv. Duh (TP<sub>16</sub>) i Kaštelir (TP<sub>17</sub>)** obavezno je ishođenje **posebnih uvjeta ili** mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli **obzirom da se nalaze unutar kultiviranog krajolika seoskih naselja i stanija odnosno grupe naselja (zaselaka) s očuvanim ambijentom (poglavlje 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine" ovih Odredbi), a za detaljni urbanistički plan uređenja Vrnjak (TP<sub>1</sub>) potrebno je izraditi odgovarajuću konzervatorsku podlogu.**

(4) Za izradu **detaljnog urbanističkog** plana uređenja turističkog punkta Radanići (TP<sub>2</sub>) potrebno

je ishoditi posebne uvjete Konzervatorskog odjela u Puli obzirom da se nalazi na području arheološke baštine (*poglavlje 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine" prema članku 149.-156. ovih Odredbi*).

(5) Za površinu gradnju na području turističkih punktova za koje nije propisana izrada plana užeg područja, (TP<sub>4</sub>) TP<sub>3</sub> – TP<sub>17</sub> (osim TP<sub>11</sub>) ovim Planom utvrđeni su detaljniji uvjeti na razini urbanističkog plana uređenja i prikazani u članku 196. stavak (3) ovih Odredbi, a za iste je potrebno ne propisuje se ovim Planom obaveza izrade prostornog plana užeg područja. Površina se uređuje temeljem lokacijske dozvole sukladno općim smjernicama iz stavka (1) ovog članka i ostalim odredbama ovog Plana uz uvjet da je u cjelini poznat program izgradnje i odobren od Općine Grožnjan. Potrebno je tijekom ishoda lokacijske dozvole ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli vezano uz kulturno-povijesne vrijednosti i obzirom da se nalazi na područje arheološke baštine (*poglavlje 6.3. "Mjere zaštite kulturno-povijesne baštine" članak 149.-156. ovih Odredbi*).

### **Sportsko-rekreacijska namjena, golf (R1), biciklistički park (R2)**

#### **Članak 68. 66.**

(1) Prostornim planom Istarske županije, na području Općine Grožnjan, evidentirana planirana je kao nova (potencijalna) sportska građevina - golf (R<sub>1</sub>) s dva golf igrališta s 18 (max.27) rupa, građevina od važnosti za RH. Ovim Planom rezervirana utvrđena je zona sportsko-rekreacijske namjene, golf (R1), površine cca 213,0 ha na području naselja Vrnjak.

(2) Za planiranu površinu iz stavka (1) ovog članka obavezna je izrada Procjene utjecaja na okoliš, čiju stručnu podlogu predstavlja izrada Studije utjecaja na okoliš. U studiji će, prema sadržaju određenom važećim zakonom i propisima, biti obrađen mogući utjecaj igrališta na krajolik (prvenstveno se to odnosi na zaštitu prirodne baštine – u kategoriji zaštićenih krajobraza i kulturne baštine), eko sustave, gospodarstvo i druge djelatnosti, prvenstveno poljoprivredu i šumarstvo.

(3) Na površini iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi i uređivati i prometne površine (parkirališne) te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža, stambeni i smještajni kapaciteti kao i postavljati potrebne montažne prenosive građevine i naprave.

(4) Smještajni kapaciteti unutar površine golfa vezani su uz lokaciju i kapacitet turističkog punkta TP1 u okvirima naselja Vrnjak, a isti će se odrediti će se urbanističkim planom uređenja.

(5) Ovim planom predviđa se realizacija biciklističkog parka označenog kao sportsko-rekreacijska zona (R2).

(6) Na površini iz stavka (5) ovog članka uređuju se biciklističke staze različitih kategorija te druge površine i grade građevine za prateće sadržaje.

#### **Članak 69. 67.**

(1) Uvjeti uređenja područja iz članka 68. 66. stavka (1) biti će određeni Urbanističkim planom uređenja (UPU) temeljem slijedećih općih kriterija:

- obvezna je izgradnja zatvorenog sustava odvodnje drenažnih voda kao i ponovna uporaba i pročišćavanje drenažnih voda;

- kvalitetni elementi krajobraza (visoke šume listača ili vazdazelene šume, terasaste kulture, suhozidi i kašuni, otvorene lokve, vrtače, jame, i dr.) moraju se uklopiti u obuhvat i koncepciju golf igrališta bez bitnih i radikalnih izmjena tih elemenata;

- osigurati uvjete za nesmetan prolaz divljači;

- voda iz vodoopskrbnog sustava ne smije se koristiti u normalnim uvjetima održavanja golf igrališta, osim u izvanrednim uvjetima dugotrajnih suša, i to samo u kratkim vremenskim periodima i kada nije prioritetna vodoopskrba stanovništva (noćni režim korištenja).

(2) Za potrebe realizacije biciklističkog parka planom je osigurana površina veličine 7,7 ha unutar koje se uređuju površine i grade građevine za potrebe rekreacijske namjene (R2).

(3) Unutar površine iz stavka (2) ovog članka utvrđuju se slijedeći uvjeti koji obuhvaćaju:

- najmanja površina za organizaciju biciklističkog parka (ili jedne njegove faze) iznosi 2 ha, a unutar zone biciklističkog parka mogu se graditi građevine pratećih sadržaja do maksimalne TBP od 250 m<sup>2</sup>, visine (P) 5,0 m sa sadržajima: prijemni ured, servis i najam bicikla, svlačionice, sanitarni čvor, sala za sastanke, caffe bar, priručno spremište, koji se sadržaji mogu organizirati unutar jedne ili više građevina, a uređenje otvorenih površina obuhvaća dječje igralište, biciklističke staze raznih kategorija, poligone te parking za najmanje 10 vozila.

### 2.3.2. Građevine **Gradnja** izvan građevinskog područja

#### Članak 70. 68.

(1) Pojedinačne građevine koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. godine, **odnosno legalizirane temeljem posebnog propisa** tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja.

(2) Za postojeće pojedinačne građevine izvan građevinskog područja naselja dozvoljava se rekonstrukcija **adaptacija i dogradnja** u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, pod uvjetom da prostor nije rezerviran za **prometno**-infrastrukturni koridor.

(3) Pod opsegom neophodnim za poboljšanje uvjeta života i rada smatra se:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
- dogradnja ili nadogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) ukupne površine od najviše 20 m<sup>2</sup> netto korisne površine, **samo uz stambene građevine**;
- uređenje potkrovlja unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
- sanacija postojećih ograda i gradnja potpornih zidova radi sanacije terena.

(4) Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih ostataka građevina i ruševina koje se nalaze izvan građevinskog područja, pod uvjetom da prostor nije rezerviran za **prometno**-infrastrukturni koridor, i to u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima građevina. Ukoliko nije moguće odrediti postojeće visine građevina, iste se mogu rekonstruirati uz uvjet da je dozvoljena maksimalna visina postojeće osnovne građevine tri etaže (P<sub>0</sub>+P+1) i 7 metara do vijenca (8,0 m na kosom terenu), a postojeće pomoćne građevine jedna etaža (P) i 4 metra do vijenca. Arhitektonsko oblikovanje građevina **provodi se** sukladno članku 34. ovih Odredbi. Ukoliko se građevine nalaze unutar kultiviranog krajolika (*određeno u čl. 154. 156. ovih Odredbi*) potrebno je ishoditi prethodno odobrenje ili mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela u Puli.

(5) Stanje građevine i ruševine utvrđuje se izvadkom iz katastra zemljišta, zemljišno-knjižnim izvadkom i po potrebi arhivskom građom.

#### Članak 71. 69.

(1) Izvan građevinskih područja mogu se graditi **građevine i koristiti prostor**, u skladu sa Zakonom i ovim Prostornim planom, na **sljedećim** površinama za koje se ne određuju građevinska područja: **samo slijedeće građevine**:

**A. Eksploatacija mineralnih sirovina**

**B.** Građevine infrastrukture (prometne, telekomunikacijske, energetske, vodnogospodarske i komunalne građevine – groblja, izgradnja manjih vjerskih građevina (križevi, poklonci, kapelice i sl.).

**C.** Građevine rekreacije (osim zatvorenih sportskih građevina);

**D.** Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti;

**E.** Građevine u funkciji gospodarenja šumama i građevine u funkciji lova.

(2) **Eksploatacijska područja**, zgrade i građevine iz stavka (1) ovog članka moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu ili šumsku proizvodnju, te korištenje i rad drugih građevina. Grade se i koriste na način da nisu izvor požara ili eksplozije, da ne ugrožavaju okoliš i ne narušavaju vrijednosti krajobraza.

(3) Građenje izvan građevinskog područja odnosi se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata. Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene, a određene su jednom građevinskom parcelom.

(4) Stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima nisu mješovite namjene, nego iste namjene u funkciji poljoprivrede, a njihova gradnja nije dozvoljena na području osobito vrijednog poljoprivrednog tla (P1).

(5) Za gradnju građevine iz stavka (1) ovog članka potrebno je prethodno ishoditi suglasnost županijskog tijela nadležnog za poljoprivredu i šumarstvo, kao i drugih tijela u skladu s važećim propisima i ovisno o vrsti i značenju namjene građevine ili kompleksa.

(6) Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru su:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, šumarska, stočarska, itd.),
- građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (plinski spremnik, električni agregat i sl.),
- građevinu treba graditi, a prostor koristiti sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.

### Članak 72. 70.

(1) Isključuje se izgradnja građevina iz stavka (1) članka 71. 69. ovih Odredbi (osim prometnica i nužne infrastrukture) na slijedećim područjima:

- Poljoprivrednom tlu osnovne namjene razgraničenom kao osobito vrijedno poljoprivredno tlo (P1) (*određeno na kartografskom prikazu br. 1.1 "Korištenje i namjena površina-površine za razvoj i uređenje" u mj.1:25000*). Izuzetno Iznimno, dozvoljava se izgradnja građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (farmi za uzgoj stoke, vinogradarsko-vinarskih pogona te staklenika i plastenika) i sportske zračne luke (letilišta) u skladu s ovim Planom i posebnim uvjetima koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede i šumarstva;
- Unutar područja predloženih za zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode kao dijelova prirodnih vrijednosti od županijskog značaja (*određeno na kartografskom prikazu br. 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj.1:25000 i kartografskim prikazom br.4. "Građevinska područja" u mj.1:5000*). Izuzetno Iznimno, dozvoljava se:
  - izgradnja znanstveno-istraživačkih stanica za praćenje stanja šumskih ekosustava i uređenje postojećih i gradnja novih pješačkih, biciklističkih i jahaćih staza (turističke i poučne), odmorišta - vidikovci, bez mogućnosti izgradnje čvrstih građevina obilježjima prostora u skladu s posebnim uvjetima koje propisuje nadležno tijelo za zaštitu prirode;
  - organizacija rekreacijske namjene "sportsko penjanje" kao dio sanacije eksploatacijskog polja "Grožnjan-Kornarija" (E3<sub>1</sub>) s mogućnošću izgradnje čvrste građevine u skladu s posebnim uvjetima koje propisuje nadležno tijelo za zaštitu prirode;
- Unutar kultiviranog krajolika humaka akropolskih naselja Grožnjan, Završje i Kostanjica te kultiviranog agrarnog krajolika terasastih kultura kanjona rijeke Mirne od Ponteportona do Istarskih toplica određenih ovim Planom (*određeno na kartografskom prikazu br. 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj.1:25000 i kartografskim prikazom br.4. "Građevinska područja" u mj.1:5000*). Izuzetno Iznimno, dozvoljava se izgradnja znanstveno-istraživačkih stanica za praćenje stanja šumskih ekosustava i uređenje postojećih i gradnja novih pješačkih, biciklističkih i jahaćih staza (turističke i poučne), odmorišta - vidikovci, sukladno obilježjima prostora uz obavezno ishođenje prethodnog odobrenja od Konzervatorskog odjela u Puli.
- Unutar područja zaštitnih zona - kultiviranih krajolika seoskih naselja i stanica odnosno grupe naselja (zaselaka) s očuvanim ambijentom određenih ovim Planom (*određeno u čl. 154. 156. ovih Odredbi i prikazano na kartografskom prikazu br.3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju u mj.1:25000 i br. 4.*

"Građevinska područja" u mj.1:5000). **Izuzetno Iznimno**, dozvoljava se izgradnja znanstveno-istraživačkih stanica za praćenje stanja šumskih ekosustava i uređenje postojećih i gradnja novih pješačkih, biciklističkih i jahačkih staza (turističke i poučne), odmorišta-vidikovci, sukladno obilježjima prostora te izgradnja građevina rekreacije ali samo ako se smještavaju uz turističke punktove određene ovim Planom. Obavezno je ishođenje mišljenja od nadležnog konzervatorskog odjela u Puli.

- Unutar arheološke baštine određene ovim Planom za zaštitu (*prikazano kao područje na kartografskom prikazu br. 3.1*) "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj.1:25000 i kartografskim prikazom br.4. "Građevinska područja" u mj.1:5000). Za izgradnju nužne infrastrukture potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- Unutar obuhvata II. zone sanitarne zaštite izvora Bulaž (*određeno na kartografskom prikazu br. 3.2*) "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju u mj.1:25000 i br. 4. "Građevinska područja" u mj.1:5000) **Izuzetno Iznimno**, dozvoljava se uređenje postojećih i gradnja novih pješačkih, biciklističkih i jahačkih staza (turističke i poučne), odmorišta - vidikovci, bez mogućnosti izgradnje čvrstih građevina;
- Unutar obuhvata područja pojačane erozije (*određeno na kartografskom prikazu br. 3.2*) "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj.1:25000 i kartografskim prikazom br.4. "Građevinska područja" u mj.1:5000).

(2) U slučajevima izgradnje građevina iz stavka (1) članka 71. 69. ovih Odredbi u blizini arheološke baštine predviđene ovim Planom za zaštitu (čl. 153. 155. ovih Odredbi) potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli (*prikazano kao lokalitet na kartografskom prikazu br. 3.1*) "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj.1:25000).

(3) Unutar područja krajobraznih cjelina određenih ovim Planom (*određeno na na kartografskom prikazu br. 3.3.*) "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25 000) za izgradnju građevina potrebno je prethodno ishoditi suglasnost županijskog tijela nadležnog za zaštitu okoliša.

## A) Eksploatacija mineralnih sirovina

### Članak 71.

(1) Planom su određene površine namijenjene eksploataciji:

– Postojeća "Grožnjan-Kornarija" (E3<sub>1</sub>), površine cca 10,0 ha,

(2) Iskorištavanje nalazišta kamena i njegova prerada na području općine Grožnjan moguća je samo u skladu s odredbama ovog Prostornog plana. Djelatnost kamenoloma podređuje se ograničenjima uvjetovanim zahtjevima zaštite prirodnih i zaštite povijesnih vrijednosti okoliša.

(3) Lokacijska dozvola za eksploatacijsko polje, prethodi odobrenjima za izvođenje rudarskih radova određenih Zakonom o rudarstvu, kao i donošenju odluke o koncesiji prema posebnom propisu.

### Članak 72.

(1) Rudarski objekti izvode se unutar eksploatacijskih polja temeljem posebnih propisa o rudarstvu. Unutar eksploatacijskog polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema isključivo u neposrednoj funkciji rudarske djelatnosti (vađenje i oplemenjivanje sirovine).

(2) Unutar eksploatacijskih polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema isključivo u neposrednoj funkciji rudarske djelatnosti.

(3) Skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje moraju biti smještena na sigurnoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora.

(4) Eksploatacija kamena ne smije prekinuti prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu. Korištenje i uređenje prostora kamenoloma mora poštivati postojeću infrastrukturu naselja ili osigurati izgradnju nove koja treba unaprijediti komunalne uvjete u susjednim naseljenim prostorima.

(5) Transport sirovine predvidjeti isključivo izvan područja naselja.

- (6) Eksploatiranje kamena usmjerava se na podzemni kop gdje god je to tehnički izvedivo i tržišno opravdano te na eksploataciju po etapama.
- (7) Lokacijske dozvole za uređenje prostora kamenoloma moraju se temeljiti na planovima i projektima saniranja prostora iskorištavanja kamena.
- (8) Prostorni plan obvezuje izradu programa saniranja po pojedinačno završenim etapama eksploatacije svih područja eksploatiranja kamena, a odobrava ih općinsko vijeće.
- (9) Programi saniranja prostora kamenoloma moraju utvrditi način i uvjete obnove krajolika za privođenje eksploatacijskog polja konačnoj namjeni.
- (10) Sanaciju područja provesti sukladno čl. 197. ovih Odredbi.

## **B) Građevine infrastrukture**

### **Članak 73.**

- (1) Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, uređenje vodotoka i voda, melioracijska odvodnja i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore, te komunalne građevine – proširenja postojećih groblja, izgradnja manjih vjerskih građevina (križevi, poklonci, kapelice i sl.).
- (2) Kriteriji za planiranje građevina infrastrukture određeni su člankom 11. ovih Odredbi.
- (3) Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa površina prometnog sustava, sustava veza, vodnogospodarskog sustava i sustava energetike određeni su u poglavlju u poglavlju 5. "Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih Odredbi.
- (4) Prilikom izvođenja radova **unutar ovim na Planom određenim infrastrukturnim koridorima unutar utvrđenih zona zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti** obavezan je **arheološki** nadzor tijekom izvođenja radova.

## **Groblja i manje vjerske građevine**

### **Članak 74.**

- (1) Ovim Planom određena su groblja izvan građevinskih područja naselja na već postojećim grobljima i označena simbolom, Vrnjak (G<sub>1</sub>), Kuberton (G<sub>2</sub>), Šterna (G<sub>3</sub>), **Martinčići (G<sub>4</sub>)**, Završje (G<sub>5</sub> 4 i G<sub>6</sub> 5) i Grožnjan (G<sub>7</sub> 6), na kartografskom prikazu br.1. "Korištenje i namjena površina - površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25 000.
- (2) Za groblja iz stavka (1) ovog članka (osim napuštenog groblja Vrnjak (G<sub>1</sub>) koje se zadržava u postojećim gabaritima) utvrđuje se ovim Planom zona **za zaštitu i proširenja** groblja. **u širini od cca 50 metara oko postojećih groblja.**
- (3) **U slučaju potrebe proširenja postojećih groblja točan prostorni obuhvat definirati će se u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole.** Na grobljima se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi te graditi građevine sukladno obavezama iz važećeg Zakona o grobljima, kao i posebne odluke Općine Grožnjan.
- (4) Za sve građevinske radove unutar i u neposrednoj blizini groblja potrebno je ishoditi posebne uvjete Konzervatorskog odjela u Puli.

### **Članak 75.**

- (1) Uređenje, oblikovanje i proširenja postojećih groblja iz stavka (1) prethodnog članka provodi se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana uz obaveznu izradu krajobraznog projekta kao sastavnog dijela lokacijske odnosno građevinske dozvole.
- (2) Najprihvatljiviji tip groblja je tzv. parkovno groblje s akcentom na pejzažnom i hortikulturnim uređenju. Postojeće zelenilo na površini predviđenoj za razvoj planiranog groblja treba sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri, a sa novim zelenilom treba tvoriti organsku cjelinu. Osnovna jedinica za dimenzioniranje površine groblja su grobna mjesta, na koja (za parkovno groblje) otpada 10-14 m<sup>2</sup> prostora.

(3) Svakom groblju treba osigurati prometni pristup širine najmanje 3,5 m, te parkirališni prostor uz groblje ili neposrednoj blizini za najmanje 5 vozila, a izvodi se neposrednom provedbom ovog Plana, kao zahvat izvan građevinskog područja.

(4) Na prostoru Općine mogu se izvan građevinskog područja na prostorima primjerenim za tu namjenu graditi manje vjerske građevine i to križevi, poklonci, kapelice i sl., najveće bruto razvijene površine do 20 m<sup>2</sup>.

### C) Građevine rekreacije (osim zatvorenih sportskih građevina)

#### Članak 76.

(1) Pod rekreacijskim građevinama podrazumijevaju se građevine u uređene površine na kojima se odvijaju djelatnosti funkcionalno vezane za specifična prirodno posebno atraktivna područja i druge kao što je za rekreaciju te ljepota krajolika, prirodne resurse i sl., turističke punktove (TP) određene ovim Planom te kao sanacija postojeće eksploatacije mineralnih sirovina "Grožnjan – Kornarija" (E3<sub>1</sub>).

(2) U rekreacijske građevine spadaju vježbališta, biciklističke i trim staze, otvoreni sportski tereni i slični prostori, namijenjeni aktivnoj rekreaciji i izletničkom turizmu sa svim pratećim sadržajima.

(3) Površina za izgradnju rekreacijskih građevina ne može se urediti i izgraditi sadržajima više od 40% (obuhvaća uređenu rekreacijsku površinu i prateće sadržaje čija BTP može iznositi najviše 4% površine obuhvata zahvata), a najmanje 50% mora biti uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo;

(4) Rekreacijske građevine mogu se graditi kao pojedinačni objekti na područjima razgraničenim kao ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ) i gospodarske šume (Š1) (određeno na kartografskom prikazu br. 1.1 "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25 000) uz uvjet da njihova međusobna udaljenost nije manja od 2 500 m osim ako su smješteni uz turističke punktove (TP) određene ovim Planom.

(5) Građevinama (površinama) rekreacije treba osigurati prometni pristup minimalne širine 3,5 m, te parkirališni prostor uz predmetnu lokaciju.

#### Članak 77.

(1) Ukoliko nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana Uz rekreacijske građevine koje će se graditi kao pojedinačni objekti moguć je smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskog sadržaja, ugostiteljstvo, sanitarni čvor, spremišta i sl. (bez mogućnosti izgradnje prostorija namijenjenih stanovanju ili smještajnim kapacitetima) i to samo u toku ili nakon izgradnje sportsko-rekreacijskih građevina uz uvjet:

- građevina mora biti u funkciji korištenja rekreacijskog sadržaja,
- postojeći kolni prilaz širine najmanje 3,0 metra,
- udaljenost građevina od granice građevne čestice najmanje 4,0 10,0 metra,
- najveća dopuštena visina građevine je prizemlje (P) i iznosi 4 5 metra do vijenca, razvijene građevinske (bruto) površine do 60 m<sup>2</sup>, 150 ali najviše do 4% površine obuhvata zahvata
- arhitektonsko oblikovanje građevina uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru i u skladu s člankom 34. ovih Odredbi,
- najmanja udaljenost građevina od javne prometnice lokalnog značaja i nerazvrstane prometnice iznosi 10,0 20,0 metara, a od državnog i županijskog značaja prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje državnim, odnosno županijskim cestama,
- odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda obavezno riješiti u skladu s vodoprivrednim uvjetima Hrvatskih voda,
- osigurati vodoopskrbu i elektroopskrbu infrastrukturu, a obavezno zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, u skladu s vodopravnim uvjetima Hrvatskih voda te

zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način,

- zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 10 metara od vodotoka.

## **D) Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti**

### **Članak 78.**

(1) Pod građevinama u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, u smislu ovih Odredbi, smatraju se

- farme za uzgoj stoke i peradi, vinogradarsko vinarski pogoni, staklenici i plastenici te uzgajališta puževa, glista i sl.;
- stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima.

(2) **Ukoliko nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana** Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, **iz prve alineje stavka (1) ovog članka**, mogu se graditi na površinama osobito vrijednog obradivog tla (P1), vrijednog obradivog tla (P2), ostalog obradivog tla (P3) i ostalom poljoprivrednom tlu, šumi i šumskom zemljištu (PŠ) određenim ovim Planom **dok se građevine iz druge alineje stavka (1) ovog članka ne mogu graditi na zemljištu kategorije (P1).** **Navedene kategorije zemljišta prikazane su (određeno na kartografskom prikazu br. 1.1 “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje” u mj. 1:25 000).** Međusobna udaljenost ne može biti manja od 1500 metara odnosno 2 500 metara na području krajobraznih cjelina određenih ovim Planom (prikazano na kartografskom prikazu br. 3.3 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju” u mjerilu 1:25 000).

### **Članak 79.**

(1) Ovim Planom evidentirane su tri lokacije postojeće izgradnje gospodarskih građevina poljoprivredne namjene na području osobito vrijednog obradivog tla (P1) u naselju Bijele zemlje te označena simbolom (PG<sub>1-3</sub>) na kartografskom prikazu br. 1.1 “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje” u mj. 1:25 000.

(2) Građevine iz stavka (1) ovog članka zadržavaju se uz mogućnost rekonstrukcije u vlastitim gabaritima temeljem posebnih uvjeta propisanih od nadležnih tijela za poljoprivredu te uz posebne tehničke uvjete i suglasnost nadležnih pravnih osoba za upravljanje razvrstanim cestama.

**Farme za uzgoj stoke i peradi, vinogradarsko-vinarski pogoni, staklenici, plastenici te uzgajališta puževa, glista i sl.**

### **Članak 80.**

(1) Izvan građevinskih područja određenih ovim Planom mogu se graditi građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti: farme za uzgoj stoke i peradi, vinogradsko-vinarski pogoni, staklenici, plastenici te uzgajališta puževa, glista i sl. ali isključivo u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti. Za izgradnju građevina uvjetuje se da je investitor registriran za obavljanje navedene djelatnosti. Međusobna udaljenost farmi za uzgoj stoke ne može biti manja od 1 500 metara odnosno 2 500 metara na području krajobraznih cjelina određenih ovim Planom (prikazano na kartografskom prikazu br. 3.2 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju” u mjerilu 1:25 000).

(2) Prilikom izgradnje potrebno je ispuniti sve propisane uvjete zaštite okoliša i očuvanja krajobraza.

(3) Prenamjena postojećih građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja u građevine stambene namjene nije dozvoljena.

(4) Obavezno je ishođenje suglasnosti i pozitivnih mišljenja nadležnih javnih poduzeća i službi (vodoprivreda, sanitarna, promet i sl.).

(5) Uvjet za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka je **postojeći** kolni prilaz širine najmanje 3,0 metara.

### **Farme za uzgoj stoke i peradi, vinogradarsko-vinarski pogoni,**

#### **Članak 81.**

(1) Najmanja površina poljoprivrednog kompleksa za izgradnju građevina (farme) za uzgoj stoke i peradi odnosno vinogradarsko-vinarskih pogona ne može biti manja od vrijednosti utvrđenih u tablici:

|                               | na osobito<br>vrijednom<br>obrađivom tlu<br>(P1) | na vrijednom<br>obrađivom tlu<br>(P2) | na ostalom<br>obrađivom tlu<br>(P3) | ostalo<br>poljoprivredno<br>tlo, šume i<br>šumsko zemljište<br>(PŠ) |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| farme za uzgoj stoke          | 100.000 m <sup>2</sup>                           | 50.000 m <sup>2</sup>                 | 10.000 m <sup>2</sup>               | 5.000 m <sup>2</sup>                                                |
| peradarske farme              | nije moguća izgradnja                            | 20.000 m <sup>2</sup>                 | 5.000 m <sup>2</sup>                | 2.500 m <sup>2</sup>                                                |
| vinogradarsko-vinarski pogoni | 100.000 m <sup>2</sup>                           | 20.000 m <sup>2</sup>                 | 10.000 m <sup>2</sup>               | 5.000 m <sup>2</sup>                                                |

#### **Članak 82.**

(1) **Preporuka Uvjeti** za minimalni broj uvjetnih grla temeljem kojih se može planirati izgradnja građevina (farma) za uzgoj stoke i peradi na poljoprivrednim površinama označenim kao **osobito vrijedno obrađivo tlo (P1)**, vrijedno obrađivo tlo (P2), ostala obrađiva tla (P3) iznosi 10 uvjetnih grla. Iznimno, na površinama označenim kao ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ) minimalni broj uvjetnih grla temeljem kojeg se može planirati izgradnja građevina (farma) za uzgoj stoke i peradi može biti i manji od 10, ali ne manji od 5 uvjetnih grla.

(2) Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom slijedećih koeficijenata:

| Vrsta stoke                  | Koeficijent | Broj grla |
|------------------------------|-------------|-----------|
| - krava, steona junica       | 1,00        | 10        |
| - bik                        | 1,50        | 7         |
| - vol                        | 1,20        | 8         |
| - junad 1-2 god.             | 0,70        | 14        |
| - junad 6-12 mjeseci         | 0,50        | 20        |
| - telad                      | 0,25        | 40        |
| - krmača + prasad            | 0,055       | 118       |
| - tovne svinje do 6 mjeseci  | 0,25        | 40        |
| - teški konji                | 1,20        | 8         |
| - srednje teški konji        | 1,00        | 10        |
| - laki konji                 | 0,80        | 13        |
| - ždrebad                    | 0,75        | 13        |
| - ovce, ovnovi, koze i jarci | 0,10        | 100       |
| - janjad i jarci             | 0,05        | 200       |
| - tova perad                 | 0,00055     | 18.000    |
| - konzumne nesilice          | 0,002       | 5.000     |
| - rasplodne nesilice         | 0,0033      | 3.000     |

(3) Minimalni broj uvjetnih grla za druge životinjske vrste (krznaši, kunići i sl.) utvrditi će se na temelju programa o namjeravanim ulaganjima kojim se dokazuje opravdanost izgradnje.

### Članak 83.

(1) Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju mogu se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od ruba građevinskog područja naselja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji koja ne može biti manja od:

| <u>Broj uvjetnih grla</u> | <u>Minimalna udaljenost (m)</u> |
|---------------------------|---------------------------------|
| 5-10                      | 70                              |
| 10 - 15                   | 100                             |
| 16 - 100                  | 150                             |
| 101 - 300                 | 300                             |

(2) Udaljenosti iz stavka (1) ovog članka mogu biti i manje, ako to nalažu mjesne prilike (topografija, smjer dominantnih vjetrova, jaka pošumljenost i sl.), odnosno ako to nije u suprotnosti s posebnim uvjetima propisanim od nadležnih tijela za poljoprivredu i poslove veterinarstva.

(3) Kod gradnje građevina za uzgoj životinja koje nisu navedene u stavku (2) članka 82. (1) ovog članka, udaljenosti od ruba građevinskog područja naselja odredit će županijsko tijelo nadležno za prostorno uređenje u postupku izdavanja lokacijske dozvole temeljem posebnih uvjeta propisanih od nadležnih tijela za poljoprivredu i poslove veterinarstva.

### Članak 84.

(1) Minimalne udaljenosti građevina (farmi) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju od javnih cesta iznose: 100 m od državnih, 50 m od županijskih, 30 m od lokalnih cesta i 15 metara od nerazvrstanih cesta.

(2) Iznimno, udaljenosti iz stavka (1) mogu biti i manje, prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje razvrstanim odnosno nerazvrstanim cestama.

### Članak 85.

(1) Površina i raspored građevina na farmama za uzgoj stoke i peradi odnosno kod vinogradsko-vinarskih pogona utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti uz slijedeće opće uvjete:

- površina može biti izgrađena najviše 40 %,
- najveća dopuštena visina građevina (mjereno od kote zaravnatog terena do sljemena iznosi 8 metara,
- pojedine građevine moraju biti udaljene od ruba čestice najmanje 5 metara,
- najmanje 30 % površine građevne čestice mora biti **ozelenjeno kao uređeno kao parkovno-pejzažno ili** zaštitno zelenilo, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša,
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz **upotrebu postojećih materijala i boja, uz maksimalnu** prilagodbu okolnom prostoru i u skladu s člankom 34. ovih Odredbi.

(2) Lokacijskom dozvolom za gradnju farmi odredit će se uvjeti i mjere za:

- zaštitu okoliša;
- zaštitu od požara i elementarnih opasnosti;
- djelotvorno sabiranje, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda;
- opskrbu vodom;
- postupanje s otpadom;
- sadnju zaštitnog zelenila – drveća;
- **prometni pristup.**

**Staklenici, plastenici, uzgajališta puževa, glista i sl.****Članak 86.**

(1) Staklenici, plastenici za uzgoj povrća, voća i cvijeća, uzgajališta puževa, glista i sl. mogu se postavljati na poljoprivrednim površinama, **ako to nije u suprotnosti s lokalnim uvjetima i zaštitom okoliša**. Za ove građevine nije potrebno formirati građevnu česticu.

(2) Najmanja površina poljoprivrednog kompleksa za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka ne može biti manja od:

|                                             | na osobito vrijednom<br>obrađivom tlu<br>(P1) | na vrijednom<br>obrađivom tlu<br>(P2) | na ostalom<br>obrađivom tlu<br>(P3) | ostalo poljoprivredno<br>tlo, šume i šumsko<br>zemljište<br>(PŠ) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Staklenici i plastenici</b>              | <b>20.000 m<sup>2</sup></b>                   | <b>10.000 m<sup>2</sup></b>           | <b>5.000 m<sup>2</sup></b>          | <b>2.500 m<sup>2</sup></b>                                       |
| <b>Uzgajališta puževa,<br/>glista i sl.</b> | <b>nije moguća izgradnja</b>                  | <b>8.000 m<sup>2</sup></b>            | <b>4.000 m<sup>2</sup></b>          | <b>2.000 m<sup>2</sup></b>                                       |

(3) Izgrađenost površine namjenjene staklenicima i plastenicima, može iznositi najviše 50 %, a građevine mogu biti priključene na elektroenergetsku i vodovodnu mrežu, kao i ostale infrastrukturne medije.

**Članak 87.**

(1) Staklenicima i plastenicima, prema ovim Odredbama, smatraju se građevine lagane montažnodemontažne konstrukcije, obložene staklenim ili plastičnim stijenama ili sličnim materijalom, maksimalne visine 4 metra.

(2) Plastenici do 100 m<sup>2</sup> tlocrtne površine mogu se postavljati na građevinskom (u naselju) i poljoprivrednom zemljištu, dok se plastenici iznad 100 m<sup>2</sup> tlocrtne površine mogu postavljati samo na poljoprivrednom zemljištu.

(3) Udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od cesta određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje razvrstanim odnosno nerazvrstanim cestama, ali ne manje od 10 metara **i 5 metara od granica poljoprivrednog kompleksa**.

**Stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima****Članak 88.**

(1) **Ukoliko nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana** Stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima mogu se graditi na površinama vrijednog obrađivog tla (P2), ostalog obrađivog tla (P3) i ostalom poljoprivrednom tlu, šumi i šumskom zemljištu (PŠ) određenim ovim Planom (*određeno na kartografskom prikazu br. 1.1 "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25 000*). Međusobna udaljenost pojedinačnih kompleksa ne može biti manja od 1500 m odnosno 2 500 metara na području krajobraznih cjelina određenih ovim Planom (*prikazano na kartografskom prikazu br. 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25 000*).

(2) Stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima nisu mješovite namjene, nego iste namjene u funkciji poljoprivrede.

(3) **Izgradnja stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima dozvoljava se na temelju programa o namjeravanim ulaganjima kojim se dokazuje opravdanost izgradnje, a potrebno je minimalno prikazati:**

- površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenu za korištenje,
- vrstu/vrste poljoprivredne proizvodnje koja će se organizirati na zemljištu,

- broj i okvirnu veličinu potrebne građevine/građevina s predviđenim razmještajem, ovisno o vrsti i količini namjeravane proizvodnje i obrade,
- pristup na javnu cestu,
- rješenje komunalne infrastrukture,
- moguću turističku ponudu seljačkog domaćinstva (seoski turizam), ako se predviđa,
- mjere zaštite okoliša,
- ekonomsku opravdanost ulaganja.

### Članak 89.

(1) Područje izgradnje - **zemljišni kompleks** stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima ne smije iznositi **više** **manje** od **2,0 ha** **50%** **zemljišnog kompleksa stambeno-gospodarske cjeline**, a **najveća dopuštena izgrađenost iznosi 30% njegove površine**

(2) Zemljišni kompleks iz stavka (1) ovog članka može se sastojati od više nepovezanih cjelina – čestica, pri čemu se gradnja građevina može realizirati samo na cjelovitoj čestiti najmanje površine 1,0 ha.

(3) Ovisno o turističkom smještajnom kapacitetu veličine potrebnog zemljišnog kompleksa utvrđuje se na način:

- 1000 m<sup>2</sup> obradivog zemljišta po prijavljenoj smještajnoj jedinici (postelji), ali nemanje od 1,0 ha
- jedna stočna jedinica + 1ha zemljišta van samostalnih stambeno-gospodarskih objekata i kompleksa na 10 prijavljenih smještajnih jedinica (postelji), ali ne manje od 1, 0 ha

(4) Stambene jedinice unutar kompleksa kao i smještajne jedinice agroturizma navedenih u ovom članku smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih kompleksa.

(5) Ukoliko je na jednom poljoprivrednom posjedu smješteno više građevina, potrebno je njihovo grupiranje na jednom njegovom dijelu.

(6) Preparcelacija (smanjenje) poljoprivrednog zemljišta temeljem kojeg je dobivena lokacijska dozvola nije moguće.

(7) Utvrđuju se slijedeći opći uvjeti gradnje **na površinama izgradnje iz članka 88.:**

- najveći dopušteni broj etaža osnovne građevine iznosi 3 etaže P<sub>0</sub>+P+1, visine 7 metara do vijenca (8 metara na kosom terenu);
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije osnovne (**stambene**) građevine iznosi 150 m<sup>2</sup> **brutto površine**;
- uz građevinu osnovne (**stambene**) namjene za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim domaćinstvima (agroturizmom) moguća je i izgradnja do dvije građevine za smještaj visine do jedne etaže P visine 4 metara do vijenca i površine tlocrtne projekcije **pojedine građevine** do 80 m<sup>2</sup> **brutto površine**;
- poljoprivredne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici najviše kao jednoetažne 8 metara do sljemena krova **tlocrtne veličine u okvirima ograničene izgrađenosti zemljišnog kompleksa (30%)**;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici najviše kao jednoetažne 3,5 metra do vijenca i površine tlocrtne projekcije do 50 m<sup>2</sup>;
- oblikovanje građevina iz ovog članka definirano je člankom 34. ovih Odredbi za provođenje.

### Članak 90.

(1) Gradnja stambenih , pomoćnih i poljoprivrednih građevina za vlastite (osobne) potrebe moguća je na zemljišnom kompleksu površine najmanje 20 ha, na kojem prostoru je moguće izgraditi bruto tlocrtnu površinu do 5000 m<sup>2</sup>

(2) Zemljišni kompleks iz stavka (1) ovog članka može se sastojati od više nepovezanih cijelina – čestica, a gradnja građevina može se realizirati samo na cjelovitoj čestiti najmanje površine 2, 0 ha.

(3) Pored navedenih površina u stavku (2) ovog članka potrebno je osigurati najmanje 4 ha obradivih površina van samog kompleksa (1 stočna jedinica/stanovniku x 4 člana domaćinstva x 1 ha), i dodatnih 14 mješovitih poljoprivrednih površina (obradivog zemljišta, livada, pašnjaka).

(4) Poljoprivredni kompleks za seoska domaćinstva poljoprivrednu proizvodnju bez stanovanja ne može biti manji od 8.000 m<sup>2</sup> kod vrtlarske proizvodnje, odnosno 20.000 m<sup>2</sup> kod stočarstva

(2) Pored navedenih površina u stavku (1) ovog članka potrebno je osigurati najmanje 4 ha obradivih površina van samog kompleksa (1 stočna jedinica/stanovniku x 4 člana domaćinstva x 1 ha), tj. najmanje 4 ha mješovitih poljoprivrednih površina (obradivog zemljišta, livada, pašnjaka).

(3) Za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim domaćinstvima (agroturizmom) potrebno je minimalne prostorne normative utvrditi na slijedeći način:

- najmanje 1000 m<sup>2</sup> obradivog zemljišta po prijavljenoj smještajnoj jedinici (postelji),
- najmanje jedna stočna jedinica + 1ha zemljišta van samostalnih stambeno-gospodarskih objekata i kompleksa na 10 prijavljenih smještajnih jedinica (postelji).

(4) Stambene jedinice unutar kompleksa kao i smještajne jedinice agroturizma navedenih u ovom članku smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih kompleksa.

## **E) Građevine u funkciji gospodarenja šumama i građevine u funkciji lova**

### **Članak 91.**

(1) Građevine u funkciji gospodarenja šumama unutar šuma mogu graditi isključivo šumarije, planinarska i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

(2) Građevine u funkciji gospodarenja šumama te građevine u funkciji lova koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu (*određeno na kartografskom prikazu br. 1.1 "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25000*) omogućavaju se uz posebne uvjete korištenja šuma koje propisuje nadležno Ministarstvo za gospodarenje šumama, a na području Općine Grožnjan mogu se graditi slijedeće građevine:

- unutar šuma gospodarske namjene (Š1): šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina;

- unutar zaštitnih šuma (Š2) i šuma posebne namjene (Š3): šumarske postaje (lugarnice), znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava;

(3) Međusobna udaljenost pojedinačnih građevina ne može biti manja od 2 500m.

(4) Ovim Planom ne predviđa se izgradnja planinarskih domova i sličnih građevina za sklanjanje i boravak planinara, farmi za uzgoj divljači te aboretuma zverinjaka na području Općine Grožnjan.

(5) Postojeće građevine u funkciji gospodarenja šumama mogu se rekonstruirati u skladu s odrednicama ovog Plana, a kada nisu zadovoljeni uvjeti u vlastitim gabaritima građevine.

### **Članak 92.**

(1) Kriteriji kojima se određuje izgradnja građevine u funkciji gospodarenja šumama i građevine u funkciji lova u prostoru su:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora;

- postojeći kolni prilaz širine najmanje 3 metra;
- najveća dopuštena visina građevine je prizemlje (P) na ravnom terenu odnosno P+1 na kosom;
- šumarske postaje (lugarnice) i znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava razvijene građevinske (bruto) površine do 60 m<sup>2</sup>, a lovačke kuće do 150 m<sup>2</sup>;
- visine 4 metra do vijenca na ravnom terenu odnosno 6 metara na kosom;
- krovšte mora biti dvostrešno, između 18° - 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom;
- krovšte se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida;
- osigurati infrastrukturu, a obavezno zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način;
- arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja, člankom 34. ovih Odredbi i lokalnim uvjetima.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 93.

- (1) Gospodarski sadržaji i njihove građevine i uređaji grade se prema posebnim propisima, pravilima struke i ovim i odredbama ovih Odredbi.
- (2) Prostornim planom određeni su prostori za smještaj gospodarskih sadržaja i to:
  - u građevinskim područjima naselja;
  - u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja za izdvojene namjene;
  - izvan građevinskog područja.
- (3) Gospodarske djelatnosti smještaju se u prostore iz stavka (2) ovog članka uz uvjet da:
  - racionalno koriste prostor;
  - nisu energetske zahtjevne i prometno su primjerene;
  - nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša;
  - zasnovane su na modernim sektorima, temeljenim na novim tehnologijama i sektoru usluga;
  - imaju obilježje tradicionalne istarske proizvodnje i usluga;
  - najbolje valoriziraju ljudski rad;
  - materijalno mogu doprinijeti funkcioniranju Općine i šire.
- (4) Prostornim planom su određeni gospodarski sadržaji slijedećih djelatnosti:
  - šumarstvo;
  - poljoprivreda;
  - ugostiteljstvo i turizam;
  - industrija i obrtništvo;
  - eksploatacija mineralnih sirovina.

#### 3.1. ŠUMARSTVO

#### Članak 94.

- (1) Značaj šuma na području Općine Grožnjan osim svoje gospodarske važnosti u proizvodnji drvne mase treba biti valoriziran i kroz izletnički i lovni turizam te rekreaciju i zaštitu što se i omogućuje neposrednom provedbom ovog Prostornog plana, a uvjeti izgradnje određeni su u člancima 91. i 92. ovih Odredbi.

### 3.2 POLJOPRIVREDA

#### Članak 95.

(1) Razvoj poljoprivrede kao gospodarske djelatnosti na prostoru Općine Grožnjan treba se temeljiti na obiteljskom gospodarstvu i tržišnim načelima s preporukom na:

- proizvodnji zdrave hrane u okviru voćarstva, povrtlarstva, maslinarstva, vinogradarstva, pčelarstva, ovčarstva, kozarstva, govedarstva i konjogojstva,
- uzgoju krmnog bilja, cvjetnica i ukrasnog bilja.

(2) Sve poljoprivredne površine, (određene u Prostornom planu kao osobito vrijedno obradivo tlo, vrijedno obradivo tlo, te ostala obradiva tla) koriste se kao resursi za proizvodnju **kvalitetnih** poljoprivrednih proizvoda (zdrave hrane). Pri tom se ima u vidu njihova važnost za održavanje ekološke ravnoteže, krajobrazne te biološke raznolikosti i održivog razvitka prostora.

(3) U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba odbaciti razvitak konvencionalne, a promovirati razvitak ekološke poljoprivrede, a obavezno unutar II. zone sanitarne zaštite izvora Bulaž.

(4) **Ekološka poljoprivreda (organska, biološka) je poljoprivredna proizvodnja bez primjene mineralnih gnojiva, pesticida i drugih agrokemikalija. Konvencionalna poljoprivreda je poljoprivredna proizvodnja koja uz pomoć mehanizacije, agrokemikalija, velike količine energije i novostvorenih sorti i pasmine postiže visoke prinose.**

#### Članak 96.

(1) U Prostornom planu osigurani su prostorni i drugi uvjeti za smještaj građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje, i to:

- u građevinskim područjima naselja: kao manje gospodarske građevine - poljoprivredne na građevnim česticama stambene namjene. Uvjeti građenja određeni su u članku 31. - 33. ovog Prostornog plana.
- u građevinskim područjima naselja, kao poljoprivredne gospodarske građevine na zasebnim građevnim česticama. Uvjeti građenja određeni su u člancima 46. i 47. ovih Odredbi.
- na poljoprivrednim površinama izvan građevinskog područja (određeno člancima 78. - 87.).

### 3.3. UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

#### Članak 97.

(1) Razvitak turizma, s gledišta korištenja prostora i planiranja sadržaja u prostoru vezan je prvenstveno uz sačuvani prirodni krajolik, osobito sjeverno brdsko flišno područje (predloženo za zaštitu u kategoriji zaštićenog krajobraza) s pojedinim manjim ruralnim cjelinama (Vrnjak, Kuberton) kao i na južne obronke koji se spuštaju prema dolini Mirne (osobito vrijedan krajobraz) s vrijednim graditeljskim nasljeđem naselja Grožnjana, Završja i Kostanjice.

(2) Radi uključivanja Općine Grožnjan u krug atraktivnih istarskih turističkih općina, potrebno je:

- povećanje kvalitete postojećih i gradnja novih smještajnih kapaciteta;
- stvaranje prepoznatljivog "imagea" Općine, na temeljima kulturno - povijesne i prirodne baštine te sporta i rekreacije gdje se u tijeku cijele godine mogu održavati skupovi i događanja u svim područjima ljudskog djelovanja.

(3) Određena su četiri razvojna turistička pravca Općine Grožnjan:

1. vrijedno graditeljsko nasljeđe naselja Grožnjana, Završja i Kostanjice koje zahtijeva investicije u rješenju prometa i restauraciju najvrijednijih građevina te daljnjeg razvoja kulturnog turizma;
2. obnova napuštenog naselja Vrnjak s planiranim sportsko-rekreativnim sadržajem – golfom;
3. preostali dio Općine, sa brojnim različitim, u prostoru raspršenim posebnostima (dolina rijeke Mirne, posebni rezervati šumske vegetacije – Motovunska šuma, područje uz naselje Vrnjak kao i područje Kornarije, jama Filarija, Parenzana, brojni objekti i prostori kulturnih dobara, itd.), u

kojima prvenstveno treba primjereno označavati i urediti izletišta, vidikovce, pješačke zone i biciklističke staze;

4. cijelo područje Općine kojem nedostaje primjereno označavanje i povezanost sa središnjim naseljem Grožnjanom. Potrebno je na cijelom području razvijati ugostiteljsko-turističku djelatnost (seoski, kulturni, zdravstveni, gastro turizam) prvenstveno na seoskim obiteljskim gospodarstvima, unutar građevinskih područja naselja te unutar turističkih punktova određenih ovim Planom s mogućnošću rekreacije (**biciklizam**, jahanje, trčanje, hodanje i sl.).

#### Članak 98.

(1) Uređenje i izgradnju odgovarajućih sadržaja potrebno je planirati i provoditi kvalitetnom dopunom postojeće ponude tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja.

(2) Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja određeno je člankom 48., izvan naselja za izdvojene namjene turističkim punktovim (TP) u člancima 66.- 67. 64. - 65., a za građevine izvan građevinskih područja – građevina za potrebe seoskog turizma i građevina rekreacije u člancima 76. i 77. članku 88.- 90. ovih Odredbi.

### 3.4. INDUSTRIJA I OBRTNIŠTVO

#### Članak 99.

(1) Postojeće poslovne zone trebaju se racionalno koristiti i popunjavati, a planiranje novih zona treba temeljiti na realnom programu i analizi isplativosti u odnosu na troškove pripreme, opremanja i uređenja zemljišta i kvalitetnom razvoju koji zahtjeva permanentno praćenje i uvođenje promjena vezanih uz sve aspekte poslovanja i razvoja tržišta, proizvoda, tehnologije, kvalitete kadrova, i dr., uz prioritetnu zaštitu i očuvanje kakvoće vode, obzirom da se nalaze unutar III. odnosno u neposrednoj blizini II. zone sanitarne zaštite izvorišta pitke vode i potencijalna su opasnost za kakvoću ekosustava.

(2) Gospodarska namjena (obrtništvo) predviđa se unutar građevinskih područja naselja (u samostalnim gospodarskim građevinama unutar naselja ili u malim gospodarskim građevinama na parcelama obiteljskih kuća i stambenih građevina) i na površinama izvan naselja za izdvojene namjene (proizvodnim (I) i poslovnim (K) određenim ovim Planom.

(3) Površine proizvodne namjene – **zanatske** (I) namijenjene su djelatnostima koje obuhvaćaju pretežito veće proizvodne kapacitete (proizvodnja, prerađivačka industrija, **proizvodnja energije** obrtništvo i sl.), dok su površine poslovne namjene (K) namijenjene poslovnim djelatnostima koje obuhvaćaju manje proizvodne i skladišne komplekse (trgovina, manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.) s nužnim pratećim sadržajima. Za ove površine (**osim proizvodno-energetske zone Čirikoti**) obavezna je izrada prostornog plana užeg područja.

(4) Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 41.- 45., a izvan naselja za izdvojene namjene člancima 58.- 63. ovih Odredbi.

### 3.5. EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA

#### Članak 100.

(1) Uvjeti smještaja građevina te eksploatacija unutar površina namijenjenih iskorištavanju mineralnih sirovina (E3) određen je člancima 64. i 65. 71. i 72. ovih Odredbi.

(2) Obuhvati napuštenih kamenoloma "Kave" (E3<sub>2</sub>) i "Ponte Porton" (E3<sub>3</sub>) određeni su na kartografskim prikazima br. 1.1 "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje, br. 3.3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u

mj. 1:25000 i br.4. "Građevinska područja" u mj.1:5000, a uvjeti sanacije u članku 197., točki 9.3.1. "Uređenje zemljišta i zaštita posebnih vrijednosti i obilježja" ovih Odredbi.

#### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

##### Članak 101.

(1) Prostornim planom osigurani su prostorni uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti: predškolskih ustanova, zdravstvenih i socijalnih ustanova, građevina kulture i sporta, vjerskih građevina te ostalih građevina javnog interesa unutar granica građevinskog područja naselja.

(2) Postojeće građevine za društvene djelatnosti kao i ostale građevine od javnog interesa proširivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima (ili ograničenjima). Gradnja novih građevina moguća je unutar građevinskih područja naselja u dijelovima Općine gdje je izražena potreba za takvim građevinama.

(3) Gradnja novih građevina za društvene djelatnosti kao i ostale građevine od javnog interesa moguća je pod uvjetima određenim u poglavlju 2.2.3. "Građevine društvene i javne namjene" u člancima 37-39 ovih Odredbi.

(4) Iznimno, manje kapelice, križevi i sl. mogu se smjestiti i izvan građevinskih područja naselja kada mjesni uvjeti to zahtjevaju, a uvjeti su određeni u članku 75. ovih Odredbi.

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

### Članak 102.

(1) Prostornim su planom osigurane površine infrastrukturnih sustava kao linijske, točkaste i površinske infrastrukturne građevine i to za:

- promet (cestovni, željeznički i zračni);
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja);
- energetska sustav (opskrba toplinskom, električnom energijom i plinom);
- pošte i telekomunikacije.

(2) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora prikazani su u tablici br. 1.

Tablica br.1. Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora

| SUSTAV                         | PODSUSTAV                 |            | GRAĐEVINA           | u naselju<br>(m)                                                                      | KORIDOR GRAĐEVINE |           |                                 |                      |
|--------------------------------|---------------------------|------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|---------------------------------|----------------------|
|                                | vrsta                     | kategorija | vrsta               |                                                                                       | van naselja (m)   |           |                                 |                      |
|                                |                           |            |                     |                                                                                       | Postojeći         | planirani | napomena                        |                      |
|                                | ceste                     |            | državna             | brza /ostala                                                                          | 30                | 85/70     | 150/100                         |                      |
|                                |                           |            | županijska          | županijska                                                                            | 20                | 40        | 70                              |                      |
| lokalna                        |                           |            | lokalna             | 12 9                                                                                  | 15                | 20        |                                 |                      |
| ostale                         |                           |            | nerazvrstana        | do 10 7                                                                               | 15 10             | 15        |                                 |                      |
| željeznica                     |                           | državna    | turističke          | postojeći<br>prema<br>katastru                                                        | -                 | 100       | jednokolosječna<br>- uskotračna |                      |
| TELEKOMU<br>-NIKACIJE          | kablovska<br>kanalizacija | državni    | međunarodni         | Temeljem posebnih uvjeta pravnih osoba sa<br>javnim ovlastima ( vlasnici instalacija) | 1                 | 1         |                                 |                      |
|                                |                           | lokalni    | korisnički i spojni |                                                                                       | 1                 | 1         |                                 |                      |
| VODO-<br>OPSKRBA I<br>ODVODNJA | vodovodi                  | županijski | magistralni         |                                                                                       | 6                 | 10        |                                 |                      |
|                                |                           | lokalni    | ostali              |                                                                                       | 6                 | 10        |                                 |                      |
|                                | kolektori                 | županijski | magistralni         |                                                                                       | 6                 | 10        |                                 |                      |
|                                |                           | lokalni    | ostali              |                                                                                       | 4                 | 4         |                                 |                      |
|                                | ENERGE-<br>TIKA           | dalekovodi | državni             |                                                                                       | dalekovod 400 kV  | 40        | 200                             | (60)<br>projektirani |
|                                |                           |            |                     |                                                                                       | dalekovod 220 kV  | 23        | 100                             | (50)<br>projektirani |
| županijski                     |                           |            | dalekovod 110 kV    |                                                                                       | 19 20             | 70        | (25)<br>projektirani            |                      |
| lokalni                        |                           |            | dalekovod 35(20) kV |                                                                                       | 15                | 40        |                                 |                      |
| plinovod                       |                           | regionalni | magistralni         |                                                                                       | -                 | 60        |                                 |                      |
|                                |                           |            |                     |                                                                                       |                   |           |                                 |                      |

(3) Koridori i površine infrastrukturnih sustava prikazani su na kartografskom prikazu br.1.1 “Korištenje i namjena površina-promet, pošta i telekomunikacije” i br. 2 “Infrastrukturni sustavi i mreže”, u mjerilu 1:25000, a planirani cestovni i elektroenergetski i na br.4<sub>1-6</sub> "Građevinska područja" u mj. 1:5 000, grafičkog dijela Prostornog plana.

(4) Moguće su promjene trasa prometnica i koridora infrastrukturnih sustava u odnosu na plansko rješenje temeljem projektne dokumentacije koja predstavlja tehnički-ekonomski povoljnije rješenje odnosno u skladu sa posebnim uvjetima nadležnih institucija i mogućim rješenjima imovinsko – pravnih odnosa, pa se takve promjene ne smatraju odstupanjem od ovog Plana.

(5) Prilikom prolaza infrastrukturnih koridora preko građevinskog područja na tim površinama

nije dozvoljena gradnja građevina (osim za potrebe određenog infrastrukturnog sustava), a korištenje zemljišta određuje se temeljem posebnih uvjeta javnopravne osobe u čijoj je nadležnosti upravljanje predmetnim koridorom.

(6) Razvrstaj građevina infrastrukture od državnog i županijskog značaja prikazan je u članku 12 ovih odredbi.

## 5.1. PROMETNI SUSTAV

### Cestovni promet

#### Članak 103.

(1) Ovim Prostornim planom određena je osnovna mreža prometnica koju na području Općine Grožnjan čine:

- državne razvrstane ceste,
- županijske razvrstane ceste,
- lokalne razvrstane ceste,
- ostale nerazvrstane ceste.

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

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

(4) Zaštitni pojas uz državne i županijske razvrstane ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o javnim cestama, a za lokalne razvrstane i nerazvrstane ceste temeljem odluke Općine Grožnjan.

(5) Ako se kod rekonstrukcije postojećih cesta u izgrađenim građevinskim područjima naselja, cjelinama od povijesnog značaja ili u posebnim okolnostima (otežani terenski uvjeti) ne može ostvariti slobodan profil ceste, a radi funkcioniranja infrastrukturnog sustava može se odobriti i smanjenje profila ceste posebnim propisom za područje Općine Grožnjan.

### Državne razvrstane ceste

#### Članak 104.

(1) Državne razvrstane ceste na području Općine Grožnjan su:

- dio **D-44** brze ceste Buzet – Ponteorton – Nova Vas – Novigrad (djelomična rekonstrukcija postojeće i nova);
- dio ostale državne ceste Buje – Ponteorton – Vižinada – Baderna – Sv. Lovreč – Bale – Vodnjan (postojeća),

(2) U narednom razdoblju potrebno je uz suradnju i koordinaciju stručnih službi Županije, detaljnije razraditi i definirati dinamiku realizacije građevina iz stavaka (1) ovog članka.

(2) Okvirni planski parametri pri rekonstrukciji državnih cesta su slijedeći:

- računska brzina 60-80 km/h,
- maksimalni nagib nivelete do 6%,
- broj prometnih trakova i širina kolnika iznose 2x3,25 m, dok se na usponima većim od 4% treba predvidjeti treći trak za spora vozila,
- raskrižja u nivou, proširena s dodatnim trakama za prestrojavanje vozila,
- minimalni razmak između raskrižja 300-400 m, (na dionicama ceste gdje je to moguće),
- traka za bicikliste širine min. 1,0 m za obostranu odnosno 1,60 m za jednostranu vožnju biciklom, odvojena zelenilom od prometnice širine min. 0,75 m (minimalna širina zelenog traka za drvored 2,75 m, a za živicu, grmlje i sl. 1,50 m),
- ugibališta za autobusna stajališta,

- širina koridora postojeće ceste izvan građevinskog područja brze/ostale državne ceste iznosi 85/70 m, a unutar građevinskog područja 30 m (udaljenost regulacijske linije od osi prometnice 15 metara).

(3) Direktni pristup građevinama s državne ceste moguć je samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja (ukoliko ne postoji mogućnost izgradnje sabirne prometnice), dok se u neizgrađenom dijelu građevinskog područja pristup građevinama osigurava samo preko sabirne prometnice.

(4) Širina koridora postojeće državne ceste u građevinskim područjima naselja ovisi o uvjetima izgrađenosti i topografiji terena. Unutar ovog prostora omogućuje se rekonstrukcija postojeće državne ceste. Širina cestovne građevine može biti i manja od navedene u stavku (3) (2) ovog članka u skladu s posebnim propisima o javnim cestama.

### Prateći uslužni objekti uz državne razvrstane ceste

#### Članak 105.

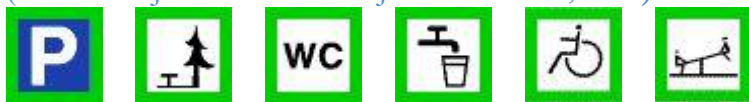
(1) Ovim Prostornim Planom omogućuje se izgradnja pratećih uslužnih objekata na cestovnom zemljištu državnih razvrstanih cesta određenih ovim Planom. Prateći uslužni objekti nisu prikazani u grafičkim prilogima plana, a njihove moguće lokacije na području Općine Grožnjan odrediti će u suglasnosti s nadležnom pravnom osobom za upravljanje državnim razvrstanim cestama uz suradnju i koordinaciju stručnih službi Županije.

(2) Pratećim uslužnim objektima smatraju se svi objekti u kojima se pružaju usluge vozačima i putnicima (benzinske postaje, trgovine, restorani, moteli, autoservisi i sl.). Na taj način omogućuje im se sigurna i udobna vožnja i zadovoljavanje njihovih potreba za gorivom, odmorom, jelom, pićem, raznim tehničkim i servisnim uslugama, ali isto tako upoznavanje turističkih i ambijentalnih znamenitosti okruženja, te pruža mogućnost korištenja dostupnih informacija, Interneta, bankarskih usluga, zadovoljavanja specifičnih potreba invalida i djece itd. Prateći uslužni objekti ne moraju biti prikazani u grafičkim prilogima plana.

(3) Korištenje cestovnog zemljišta za izgradnju pratećih uslužnih objekata i obavljanje pratećih djelatnosti ustupa se putem javnog nadmetanja najpovoljnijem ponuditelju na određeni rok, za što je on dužan plaćati zakonom predviđenu naknadu za korištenje cestovnog zemljišta i naknadu za obavljanje pratećih djelatnosti. Korištenje cestovnog zemljišta je propisano je "Pravilnikom o korištenju cestovnog zemljišta i obavljanju pratećih djelatnosti" (NN 94/98,126/2003. i 53/04) i Pravilnikom o mjerilima za izračun naknade za korištenje cestovnog zemljišta i naknade za obavljanje pratećih djelatnosti (NN 135/99 i 126/03).

(4) Prateći uslužni objekti se razvrstavaju u četiri kategorije od A – D:

– Najniža opremljenost je uslužnog objekta **D kategorije** čiji je obavezni sadržaj: parkirališne površine, površine za odmor i rekreaciju, WC, pitka voda, sadržaji za invalide (odmorište je normirane udaljenosti 10 – 22,5 km).



– **Kategorija C** je opremljena: parkirališnim površinama, benzinskom postajom s trgovinom i kafeom, površinama za odmor i rekreaciju, WC-om, pitkom vodom, sadržajima za invalide, i informacijama (odmorište je normirane udaljenosti 20 – 45 km).



– **Kategorija B** ima parkirališne površine, benzinska postaja s trgovinom i caffeom, površine za odmor i rekreaciju, WC, pitku vodu, sadržaje za invalide, restoran i informacije (odmorište je normirane udaljenosti 40 – 90 km).



– **Kategorija A** sadrži parkirališne površine, benzinska postaja s trgovinom i caffeom, površine za odmor i rekreaciju, WC, pitka voda, sadržaj za invalide, dječje igralište, restoran, motel, autoservis, turističko – informativni centar (svakih 80 - 180 km).



(5) Na lokacijama PUO mogući su i drugi, dopunski sadržaji, osim navedenih u stavku (4) ovog članka kao što su: autocamp, mjenjačnica, bankomat, autopraonica, pomoć na cesti, praonica rublja, prva pomoć, pošta i sl.



### Županijske razvrstane ceste

#### Članak 106.

(1) Županijske razvrstane ceste na području Općine Grožnjan su:

- dio Ž5007 (Buje **D21** **Ž5209** – Šterna – Oprtalj – Karojba – Škropeti – D48) dužine cca 5,3 km od ukupno 38,7 km – postojeća trasa,
- dio Ž5008 (Buje **D21** **Ž5209** – Grožnjan – D21) dužine cca 7,6 km od ukupno 11,8 km - postojeća trasa,
- Ž5009 (Ž5008 – Martinčići – Šterna Ž5007) dužine 7,8 km – postojeća trasa,
- **Ž5209 (Buje – Portoporton - D-44).**

(2) Okvirni planski parametri pri rekonstrukciji županijskih cesta su slijedeći:

- računska brzina 50-70 km/h,
- maksimalni nagib nivelete do 8 %,
- broj prometnih trakova i širina kolnika iznose 2x3,25m,
- raskrižja u nivou, proširena s dodatnim trakama za prestrojavanje vozila na prometno opterećenim križanjima,
- minimalni razmak između raskrižja 200-300m, (na dijelovima ceste gdje je to moguće),
- pješački hodnici (min. 1,20 m za obostrano odnosno 1,6 m za jednostrano vođenje pješaka)
- traka za bicikliste širine min. 1,0 m za obostranu odnosno 1,60 m za jednostranu vožnju biciklom, odvojena zelenilom od prometnice širine min. 0,75 m (minimalna širina zelenog traka za drvo 2,75 m, a za živicu, grmlje i sl. 1,50 m),
- ugibališta za autobusna stajališta (ukoliko je organiziran javni prijevoz putnika),
- širina koridora postojeće ceste izvan građevinskog područja iznosi 40 m, a unutar građevinskog područja 20 m (udaljenost regulacijske linije od osi prometnice iznosi 10 metara).

(3) **Direktni pristup građevinama s županijske ceste moguć je samo unutar izgrađenog dijela građevinskog područja (ukoliko ne postoji mogućnost izgradnje sabirne prometnice), dok se u**

neizgrađenom dijelu građevinskog područja pristup građevinama osigurava samo preko sabirne prometnice.

### Lokalne razvrstane ceste

#### Članak 107.

- (1) Lokalne razvrstane ceste na području Općine Grožnjan su:
  - dio L50014 (Marušići Ž5007 – Martinčići Ž5009) u dužini cca 2,9 km od ukupno 3,6 km (postojeća trasa);
  - dio L50016 (Šterna Ž5007 – Čepić – L50017) u dužini cca 0,7 km od ukupno 3,5 km (postojeća trasa);
  - L50021 (Ž5009 – Završje – L50051) dužine cca 7,6 km (postojeća trasa);
  - L 50022 (Kuberton – Ž5007) dužine cca 1,9 km (postojeća trasa);
  - L 50047 (Kostanjica – D21) dužine cca 2,0 km (postojeća trasa);
  - dio L 50051 (L50047 – Livade – Gradinje – Ž5010) u dužini cca 5,1 km od ukupno 13,2 km – (postojeća trasa);
  - dio L 50052 (Antonci – D44) u dužini cca 2,4 od ukupno 2,6 km (postojeća trasa).
- (2) Ovim Planom predlažu se za prekategoriizaciju u lokalne ceste slijedeće postojeće nerazvrstane ceste:
  - od D21 Ž5209– Krasica – Radanići – Peroj – do Ž5008 (na postojećoj trasi) u lokalnu razvrstanu cestu (L1), obzirom da povezuje državnu i županijsku prometnicu,
  - od L1 – Šaltarija – Raskršće – državne ceste Buje – Ponteporton – Vižinada – Baderna – Sv. Lovreč – Bale – Vodnjan (na postojećoj trasi) u lokalnu razvrstanu cestu (L2), obzirom da povezuje državnu i planiranu lokalnu prometnicu.
- (3) Okvirni planski parametri pri gradnji i rekonstrukciji lokalnih cesta su slijedeći:
  - računska brzina 50 - 60 km/h,
  - maksimalni nagib nivelete do 10%,
  - raskrižja u nivou,
  - broj prometnih trakova i širina kolnika iznose 2x3,0m (2x3,25m ukoliko je organiziran javni prijevoz putnika),
  - ugibališta za autobusna stajališta (ukoliko je organiziran javni prijevoz putnika),
  - pješački hodnici (min. 1,20 m za obostrano odnosno 1,6 m za jednostrano vođenje pješaka)
  - traka za bicikliste (širine min. 1,0 m za obostranu odnosno 1,60 m za jednostranu vožnju biciklom, po mogućnosti odvojena zelenilom od prometnice širine min. 0,75 m,
  - širina planskog koridora postojeće lokalne ceste izvan građevinskog područja iznosi 20 m, a unutar građevinskog područja 12,9 m (udaljenost regulacijske linije od osi prometnice iznosi 6,45 metara).
- (4) Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja te na područjima s prostornim ograničenjima ukupna širina lokalne ceste za dvosmjerni promet može iznositi najmanje 6,5 m (5,5 m kolnik i 1,0 m pješački hodnik), a za jednosmjerni promet 4,5 m (3,5 m kolnik i 1,0 m pješački hodnik) dok se ograda uz lokalnu cestu može podizati na udaljenosti od najmanje 4,5 m od osi prometnice.
- (5) Kod kategorije lokalnih razvrstanih cesta dozvoljava se direktni pristup građevinama unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

### Nerazvrstane ceste

#### Članak 108.

- (1) Nerazvrstane ceste su sve ostale ceste koje povezuju područje Općine Grožnjan i koriste se za promet po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a nisu razvrstane u smislu posebnih propisa (Odluke o razvrstavanju javnih cesta). Razvoj nerazvrstanih cesta ići će u skladu s potrebama i mogućnostima Općine Grožnjan.

(2) Postojeće nerazvrstane ceste treba privesti funkciji sistematskim planom rekonstrukcija, a prioriteta trebaju biti na prostorima na kojima je moguće u što kraćem razdoblju doprinijeti oživljavanju pojedinih dijelova Općine. Potrebno je urediti križanja te poboljšati horizontalnu i vertikalnu signalizaciju.

(3) Kolni i pješački pristup građevinama i površinama javne i gospodarske namjene potrebno je izvesti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

#### Članak 109.

(1) Okvirni planski parametri pri gradnji i rekonstrukciji nerazvrstanih cesta su slijedeći:

- računsa brzina 30 - 40 km/h,
- maksimalni nagib nivelete do 12%,
- raskrižja u nivou,
- broj prometnih traka i širina kolnika iznose 2x2,75 m za dvosmjerni (2x3,25m ukoliko je na cesti organiziran javni prijevoz putnika), odnosno min 4,5 m za jednosmjerni promet,
- ugibališta za autobusna stajališta (ukoliko je organiziran javni prijevoz putnika),
- pješački hodnik, minimalno jednostrani, minimalne širine 1,20m.
- traka za bicikliste (širine min. 1,0 m za obostranu odnosno 1,60 m za jednostranu vožnju biciklom),
- širina planskog koridora planirane nerazvrstane ceste izvan građevinskog područja iznosi 15 m, a unutar građevinskog područja 10 7 m (udaljenost regulacijske linije od osi prometnice iznosi 5 3,5 metara).

(2) Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja te na područjima s prostornim ograničenjima ukupna širina nerazvrstane ceste za dvosmjerni promet može iznositi najmanje 5,80 m (5,0 m kolnik i 0,80 m pješački hodnik), a za jednosmjerni promet 3,80 m (3,0 m kolnik i 0,80 m pješački hodnik) dok se ograda uz nerazvrstanu cestu može podizati najmanje na udaljenosti od najmanje 3,5 m od osi prometnice.

(3) Kod kategorije lokalnih i nerazvrstanih cesta dozvoljava se direktni pristup građevinama unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

(4) U slučaju izvedbe jednosmjernih prometnica dužih od 50 m, treba na svakih 50 m izvesti proširenje za mimoilazak vozila.

(5) Izgradnja nerazvrstanih ulica sa "slijepim" završetkom može se realizirati samo do dužine 200 m, uz izvedbu okretišta na kraju prometnice.

(6) Sve nerazvrstane ceste trebaju u svom koridoru omogućiti promet interventnih vozila (vatrogasci, hitna pomoć i dr.) sukladno posebnim propisima kojim se određuju minimalni tehnički uvjeti za takav promet.

#### Izgradnja građevina uz prometnice unutar građevinskog područja naselja

#### Članak 110.

(1) Izgradnja unutar građevinskog područja naselja razvija se uz postojeće i planirane razvrstane i nerazvrstane javne prometne površine određene ovim Planom.

(2) Pristup s građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz s te građevne čestice na cestu, u pravilu, se ostvaruje preko ceste nižeg značaja.

(3) Za neizgrađeni dio građevinskog područja naselja koji je planiran uz duž državne odnosno županijske ceste mora se osnovati sabirna ulica.

(3) Parkirališta se ne mogu formirati kao proširenja uz državne i županijske ceste u građevinskom području. Za posebne službe MUP, vatrogasce, hitnu medicinsku pomoć i posebna komunalna vozila, ovlasti su regulirane posebnim propisima.

### Članak 111.

(1) Regulacijska linija, kod svih građevina određenih ovim Planom koje će se graditi unutar građevinskih područja naselja, određuje se od osi prometnice i to:

- udaljenost regulacijske linije od osi prometnice brze/ostale državne ceste iznosi 15 metara,
- udaljenost regulacijske linije od osi prometnice županijske ceste iznosi 10 metara,
- udaljenost regulacijske linije od osi prometnice lokalne ceste iznosi 6,5 metara,
- udaljenost regulacijske linije od osi prometnice nerazvrstane ceste iznosi 5,5 metara.

(2) Iznimno, od stavka 1 ovog članka, **ukoliko to nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana**, udaljenosti **za lokalne i nerazvrstane ceste** mogu biti i manje ali samo u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja i cjelinama od povijesnog značaja kada se određuje prema mogućnostima sukladno lokalnim uvjetima, ali ne manje od 1,5 3,0 metra **za lokalne i 2,5 m za nerazvrstane ceste** od njihove osi.

(3) U posebnim okolnostima udaljenosti **za lokalne i nerazvrstane ceste** mogu biti manje i unutar neizgrađenog **dijela** građevinskog područja naselja (otežani terenski uvjeti, strmi teren) kada se određuje prema mogućnostima, ali ne manje od 1,5 2,5 metra od osi.

(4) **Ukoliko to nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana**, Kada građevna čestica nema mogućnost direktnog kolnog pristupa na javnu prometnu površinu (razvrstanu i nerazvrstanu prometnicu) za izgradnju novih građevina **treba osigurati: uvjet je kolno-pješačkog puta, direktni kolni, odnosno javni pristup građevnoj čestici minimalne širine:**

- **kolni pristup širine** 3 metra unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja s okretištem na kraju,
- **kolni pristup širine** 4,5 metra unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja uz uvjet da od postojeće ili planirane razvrstane i nerazvrstane prometnice nije duži od 40 50 m,
- **prolaz preko građevne čestice uz prometnicu temeljem ugovorenog trajnog prava služnosti.**

(5) Izuzetno, za rekonstrukcije i zamjene postojećih građevina unutar izgrađenog dijela svih građevinskih područja naselja pristup se može osigurati i postojećim pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,50 m.

(6) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na razvrstane ceste unutar građevinskog područja naselja potrebno je ishoditi suglasnosti i posebne tehničke uvjete od nadležnih pravnih osoba za upravljanje razvrstanim cestama.

(7) **Nije dozvoljena gradnja i rekonstrukcija građevina na građevnim česticama unutar građevinskog područja naselja za koje nije moguće osigurati pristup na način utvrđen u stavcima (4) i (5) ovog članka.**

### Turističke, biciklističke i pješačke staze i vinske ceste

### Članak 112.

(1) **Ukoliko nije u suprotnosti s drugim odredbama ovog Plana**, Na cijelom području Općine Grožnjan, neposrednom provedbom ovog Plana, moguće je uređivati postojeće i graditi nove pješačke i biciklističke staze (turističke i poučne), odmorišta - vidikovce, bez mogućnosti izgradnje čvrstih građevina sukladno obilježjima prostora (poglavlje 6. „Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina“ ovih Odredbi).

(2) Pješačke i biciklističke staze mogu se proširivati i kvalitetno nadograđivati na postojeće šumske i poljske putove, valorizirajući prirodne vrijednosti i uz obavezno uvažavanje izvedbe – zemljani put, te obrada u kamenu (podzidi, potporni zidovi i sl.). Uz staze je moguće planirati i manje prostore za odmor - vidikovce, s odgovarajućom urbanom opremom kao što su klupe, koševi za smeće i sl., a moraju biti obilježene putokazima i drugim odgovarajućim oznakama.

(3) Na pješačkim i biciklističkim stazama mogu se **ograničeno** koristiti **i druga** prijevozna sredstva samo ako su u funkciji **povremenog pristupa sadržajima** gospodarske djelatnosti, dok se za rekreacijsko i edukativno korištenje mogu koristiti samo kao pješačko-biciklističke staze.

(4) Na pješačkim i biciklističkim stazama (osim na dijelovima gdje prate trasu ceste) nije dopuštena vožnja motociklima pa na ishodišne točke tih staza treba postaviti odgovarajuće oznake. Također, na svim stazama zabranjena je motokros vožnja i 'off road' utrke.

### Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)

#### Članak 113.

(1) Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta uređuje se **isključivo** na građevnoj čestici građevine osnovne namjene.

(2) Iznimno od stavka (1) ovoga članka, kod izgradnje građevina društvene, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, ako investitor nije u mogućnosti osigurati **ukupno** parkiranje vozila na vlastitoj građevnoj čestici, **dio potrebnih parking mjesta (do 75%) može se parkirališta se mogu** uređivati i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu **200 300 m**), isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

(3) Za stambene i druge građevine na izgrađenom području povijesnih jezgri, parkirališni prostor može se riješiti na udaljenosti do 300 m od predmetne građevine neposrednom provedbom ovog Plana, uz primjenu posebnih konzervatorskih uvjeta.

(4) Parkiranje i garažiranje vozila na **izdvojenim** građevinskim područjima **izdvojenih namjena** izvan naselja proizvodne, poslovne, turističkih punktova i sportsko-rekreacijske namjene rješava se **samo** na građevnim česticama te namjene.

(5) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta ovisno o vrsti, i namjeni i veličini bruto površine prostora u građevinama određuje se:

| Namjena prostora u građevinama                                       | Broj parkirališnih ili garažnih mjesta | Jedinica                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Stanovanje                                                           | 1 mjesto<br><b>2 mjesta</b>            | stan do 50 m <sup>2</sup> bruto pov.<br>stan preko 50 m <sup>2</sup> bruto pov. |
| Trgovine                                                             | 1 mjesto                               | 25 m <sup>2</sup> površine                                                      |
| drugi poslovni sadržaji                                              | 1 mjesto                               | 25-40 m <sup>2</sup> površine                                                   |
| restorani i kavane                                                   | 1 mjesto                               | 4 sjedeća/stajajuća mjesta                                                      |
| proizvodna namjena, poslovna namjena – servisni i skladišni sadržaji | 1 mjesto                               | <b>1 3 zaposlenika</b>                                                          |
| hoteli, pansioni, moteli                                             | 1 mjesto                               | <b>3-4 2 kreveta</b>                                                            |
| hoteli, pansioni, moteli                                             | 1 mjesto za autobus                    | <b>100-120 kreveta</b>                                                          |
| sportska dvorana i tereni                                            | 1 mjesto                               | 20 sjedećih mjesta                                                              |
| sportska dvorana i tereni                                            | 1 mjesto za autobus                    | 200 sjedećih mjesta                                                             |
| škole, predškolske ustanove                                          | 1 mjesto                               | 3 zaposlenika                                                                   |
| <b>turizam uz stanovanje</b>                                         | <b>1 mjesto</b>                        | <b>2 kreveta</b>                                                                |
| <b>poslovni proctor uz stanovanje</b>                                | <b>1 mjesto</b>                        | <b>20 m<sup>2</sup> bruto pov.</b>                                              |

#### Članak 114.

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

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

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

**Članak 115.**

- (1) Parkirališne potrebe rješavati će se korištenjem tablice i normativa iz članka 113. - 116. ovoga Prostornog plana, odnosno prema odredbama **detaljnih i urbanističkih planova uređenja unutar raspona temeljem standarda** propisanih ovim Prostornim planom.
- (2) Za proizvodne, trgovačke, poslovne, te višesadržajne građevine čije građevne čestice zauzimaju površinu veću od 0,5 ha, potrebno je u tijeku postupka za ishođenje lokacijske dozvole utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe. Pri tome je potrebno voditi računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa, blizini i kvaliteti javnog prometa, kao i načinu priključka tih parkirališta na dovoljno propusnu cestovnu prometnicu.
- (3) Na javnim parkiralištima za automobile invalida treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

**Članak 116.**

- (1) Parkirališta, garaže ili kombinacija parkirališta i garaža u jednoj ili više razina (**nadzemnih ili podzemnih**) (**max.  $2P_0 + P$** ), a radi zadovoljenja normativa u broju parkirališnih mjesta **prema važećim propisima i Zakonu o prostornom uređenju**, mogu se graditi i u kontaktnoj zoni građevine osnovne namjene sukladno stavku (2) članak 113. (u daljem tekstu: "izdvojeno parkiralište ili garaža").
- (2) Kontaktna zona osnovne građevine je okolno zemljište s pristupom preko zemljišta ili s kolnim pristupom s druge javne prometne površine u blizini lokacije osnovne građevine.
- (3) Minimalna veličina građevne čestice izdvojenog parkirališta ili garaže određuje se prema normativu  $35 \text{ m}^2$  prometne površine po svakom vozilu za osobne automobile, a  $120 \text{ m}^2$  prometne površine za autobuse. (**U prometne površine uračunate su površine parkirnog mjesta  $2,5 \times 5,0$  metara +  $2,5 \times 6,0$  metara prilazne ceste i priključenje na javnu površinu za osobne automobile, odnosno  $12 \times 4$  metara parkirno mjesto +  $1 \times 4$  metra prilazne ceste i priključenje na javnu površinu za autobuse**).
- (4) Koeficijent izgrađenosti izdvojenog parkirališta ili garaže odnos je između površine građevne čestice te uređenih i izgrađenih prometnih površina koji iznosi najviše:
- za uređenje u jednoj razini: 0,8
  - za uređenje u dvije razine: 0,6.
- (5) Ukoliko se iznad izdvojenog parkirališta ili garaže uređuje zelena površina, u sklopu uređenja zemljišta izgrađenost se umanjuje za 20%.
- (5) Katnost izdvojene **parkirališta ili** garaže regulira se lokacijskom dozvolom i mogućnošću racionalnog korištenja građevinskog zemljišta. **Orijentacijska**, svijetla visina **dvije** etaže za smještaj autobusa je 4,5 metra, a za osobna vozila 2,25 metara. **Konstrukcija katnog izdvojenog parkirališta dimenzionira se prema smještaju vozila kao i prilazne rampe.**
- (7) Izdvojena parkirališta ili garaže mogu se graditi kao galerijski otvoreni prostori, dijelom ukopani ili zatvoreni prostori do visine prizemlja.
- (6) Prilazi izdvojenim parkiralištima ili garažama izvode se prema tehničkim normativima, s postojećih internih prometnica uz osnovnu građevinu ili s drugih javnih prometnica ili prometnih površina prema uvjetima nadležnih službi ili organizacija.
- (7) Jedno priključenje na interne ili javne prometne površine dozvoljeno je za najviše 40 vozila u jednoj razini radi protupožarne zaštite, ili moraju biti omogućeni razdvojeni prilazi po razinama.
- (10) Prilazne rampe za osobna vozila mogu biti najviše 15% nagiba, a nagib se mora uskladiti s tehničkim uvjetima prilazne ceste, prometnom signalizacijom i ograničenjima brzina.
- (11) Ako je na izdvojenom parkiralištu predviđen smještaj autobusa iznad garaža ili parkirališta za osobne automobile, moraju se provesti posebne mjere sigurnosti, kako građevinske konstrukcije tako i prometne signalizacije.

(8) Sva prometna rješenja vezana za izdvojena parkirališta ili garaže ne smiju utjecati na sustav protupožarnih putova niti se oni mogu koristiti za parkiranje, zaustavljanje i povremeno korištenje.

## Željeznički promet

### Članak 117.

(1) Ovim Prostornim planom preuzima se iz Prostornog plana Istarske županije koridor turističke željeznice u ispitivanju zaštitnog pružnog pojasa od 100 metara za planirane (jednokolosječne – uskotračne) pruge. Širina od 100 metara određena je izvan građevinskih područja određenih ovim Planom dok u slučajevima kada prolazi kroz građevinska područja zaštitnim koridorom se smatra širina postojeće katastarske čestice željezničke pruge [prema katastarskoj podlozi u mj. 1:5 000](#).

(2) U slučajevima kada se postojeća katastarska čestica željezničke pruge iz stavka (1) ovog članka, već koristi za drugu namjenu (cestovni promet i sl.) [u toku izrade detaljnijih planova potrebno je trasu](#) željezničke pruge [potrebno je trasu iste](#) izmjestiti.

(3) Ovim Prostornim planom predviđena su stajališta željezničkog prometa u građevinskim područjima određenim ovim Planom:

- uz građevinsko područje naselja - Stanica i
- uz građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene, turistički punkt (TP<sub>7</sub>) – stanica Završje.

(4) Razvoj, rekonstrukcija i održavanje željezničke pruge na području Općine Grožnjan ići će u skladu s potrebama i mogućnostima Istarske županije i Općine Grožnjan, a željeznički promet odvijati će se u skladu s važećim Zakonom o hrvatskim željeznicama.

(5) Do izgradnje turističke željeznice iz stavka (1) ovog Plana, povijesna trasa Parenzane, zaštićuje se ovim Planom i utvrđuje za uređenje biciklističke staze u cilju dopune turističke ponude ovog prostora.

### Članak 118.

(1) Za željeznička postrojenja, kolodvore, prateće i druge sadržaje uvjeti za gradnju reguliraju se [detaljnijim planovima](#) sukladno Zakonu o hrvatskim željeznicama i posebnim propisima.

(2) Održavanje željezničke pruge provoditi će se na temelju posebnih propisa o HŽ.

(3) Prema Zakonu o sigurnosti u željezničkom prometu u zaštitnom pružnom pojasu (zemljišni prostor s obiju strana pruge širine 50 metara, računajući od osi krajnjeg kolosjeka i mjereno po horizontali) mogu se graditi objekti i postrojenja na određenoj udaljenosti od željezničke pruge, ovisno o njihovoj vrsti i namjeni, te saditi drveće, prema posebnim uvjetima koje određuje nadležna služba HŽ-a. Posebni uvjeti utvrđuju se za svaku konkretnu priliku, ovisno o tome da li se radi o otvorenoj pruzi, naseljenom mjestu, nasipu, usjeku, kao i o visini i namjeni objekta, uzimajući u obzir norme i tehničke uvjete kojima ti objekti moraju udovoljavati, kao i druge mjere propisane za njihovo građenje.

(4) Željezničke pruge izdvojene su iz drugih prometnih sustava, a križanja se reguliraju u više razina. Samo u posebnim uvjetima i na željezničkim prugama niže kategorije mogu se realizirati cestovni prijelazi u razini i to uz posebne sigurnosti.

(5) Građevinsko zemljište za željeznicu čine građevne čestice svih površina uz željezničku prugu: usjeci, nasipi, potporni i obložni zidovi, rigoli donjeg i gornjeg stroja, te pojasi za instalacije uzduž željezničke pruge.

(6) Unutar građevne čestice uz željezničku prugu obuhvaćeno je i zemljište na kome se nalaze svi ostali sadržaji i prateće građevine, instalacije i oprema, rezervni kolosjeci, utovarne rampe, prilazni putovi, servisi, ranžirni, pomoćni kolosjeci, kolodvorski sadržaji vezani uz putnički i teretni željeznički promet, te posebna oprema i energetske objekti, te zemljište za realiziranje križanja u dvije razine.

## Zračni promet

### Članak 119.

(1) Prostor za slijetanje helikoptera - helidrom ne planira se na području Općine Grožnjan, a za iznimne potrebe mogu se koristiti sve uređene slobodne površine - sportska igrališta, kao i velike slobodne površine.

(2) Pogodnom površinom smatra se zaravnata, zatravnjena i drenirana površina na kojoj u min. površini od 80x80 metara nema postojećih niti planiranih građevina, prirodnih prepreka niti nadzemne infrastrukture.

### Članak 120.

(1) Odredbama ovog Prostornog plana daje se osnovni okvir za lociranje manjeg sportskog areodroma (*kartografski prikaz br. 1.1 "Korištenje i namjena površina - promet, pošta i telekomunikacije"*), a detaljniji uvjeti uređenja (ukoliko dođe do mogućnosti realizacije) odredit će se **detaljnijim planovima uređenja planom užeg područja** sukladno Zakonu i posebnim propisima.

(2) Sportske zračne luke (letilišta) moraju se planirati minimalno kao zaravnate, drenirane i zatravnjene površine veličine 800 x 100 metara za 1A/2C kategoriju zračnih luka.

(3) Na temelju odredbi Zakona o zaštiti okoliša (NN, br.82/94 i 128/99) i Pravilnika o procjeni utjecaja na okoliš (NN, br 59/2000 i 134/04) za poletno-sletne staze duljine 500 m i više obavezna je provedba procjene utjecaja na okoliš.

## 5.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

### Pošta

#### Članak 121.

(1) Građevine poštanskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu br. 1b. "Korištenje i namjena površina – promet, pošta i **telekomunikacije elektroničke komunikacije**" u mj. 1:25 000.

(2) Prostornim planom određuje se smještaj jedinice poštanske mreže u građevinskom području naselja Grožnjan na dosadašnjoj lokaciji u postojećoj građevini.

### Telekomunikacije Elektroničke komunikacije

#### Članak 122.

(1) Vodovi i građevine **telekomunikacijskog sustava elektroničke komunikacijske mreže** prikazani su na kartografskom prikazu br. 1b "Korištenje i namjena površina – Promet, pošta i telekomunikacije", u mj. 1:25 000.

(2) Sve građevine priključuju se na nepokretnu **TK EK** mrežu te opremaju **telekomunikacijskom elektroničkom komunikacijskom** instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni.

(3) Rekonstrukcija postojećih pristupnih **TK EK** mreža izvoditi će se postupno, najprije zamjena nadzemne kabela mreže podzemnom, a potom na mjestima gdje postoji nedostatak kapaciteta polaganjem mreže podzemnih kabela (DTK).

(4) Gradnja građevina ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne **TK EK** mreže moguća je unutar građevinskog područja. Oblik zgrada i samostojećih ormara **TK EK** mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent.

(5) Antenski sustavi baznih postaja pokretnih **TK EK** mreža (antenski stupovi i prostor za opremu) mogu se graditi van građevinskih područja na min. udaljenosti 200 metara od građevinskog područja naselja s osiguranim kolnim pristupom. Isti se ne mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene kulturne baštine, dok se na području osobito vrijednog predjela - prirodnog i kultiviranog krajobrazu određenih ovim Planom određuje obaveza ishoda posebnih suglasnosti Uprave za zaštitu prirode i okoliša odnosno Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel u Puli.

(6) U **izdvojenim** građevinskim područjima izvan naselja **za izdvojene namjene** (industrijske i poslovne **namjene**) dozvoljena je izvedba osnovnih postaja pokretnih komunikacija - **antentskih prihvata na građevinama**, do max. 5 metara od najviše točke građevine i to samo tipovi osnovnih postaja OP tip A, tip B1 i tip B2.

#### Članak 123.

(1) Izgradnja mreže i građevina **elektroničkog telekomunikacijskog** sustava određuje se lokacijskim dozvolama na temelju Prostornog plana te uvjeta pravnih osoba sa javnim ovlastima. (**HT, HTV i sl.**).

(2) Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava iznosi 1 m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih građevina. U slučaju potrebe gradnje drugih građevina, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase **TK EK** kabela moguće je premještati. Za buduće trase **TK EK** kabela nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.

(3) Javne telefonske govornice smještavaju se uz javne sadržaje i uz glavna prometna raskrižja u naseljima.

### 5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

#### Vodoopskrba

#### Članak 124.

(1) Prostornim planom (*kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj. 1:25000*) utvrđen je sustav vodoopskrbe na području Općine Grožnjan kojim su obuhvaćene postojeće i planirane građevine - magistralni cjevovod, ostali cjevovodi koji su uglavnom opskrbnog karaktera, vodozahvat, vodospreme, vodne komore i crpne stanice.

(2) Izgradnja i proširenje vodoopskrbnog sustava na području Općine Grožnjan treba biti u skladu s Vodoopskrbnim planom Istarske županije a provodi se neposrednom provedbom ovog Plana **ili prostornim planovima užih područja određenih ovim Planom, i posebnim uvjetima sukladno a prema** razvojnim planovima nadležne komunalne službe.

(3) U naseljima **u kojima ovim Planom nije predviđena izgradnja bez** vodovodne mreže (**odnosno do izgradnje sustava vodoopskrbe**) **planirane ovim Planom**) opskrba pitkom vodom rješiti će se: iz cisterne na građevnoj čestici, ili iz najbližeg valjanog korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

(4) U slučaju izgradnje sustava vodoopskrbe obavezno je priključenje svih vrsta građevina na sustav vodoopskrbe.

(5) Priključak na građevine vodoopskrbe unutar građevinskih područja naselja utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta javnog komunalnog poduzeća.

(6) Korisnici unutar **izdvojenih** građevinskih područja izvan naselja **za izdvojene namjene** (postojeće i planirane) određene ovim Planom grade zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu prema uvjetima nadležnog javnog komunalnog poduzeća.

#### Članak 125.

(1) **Trase cjevovoda koji se grade treba smjestiti unutar zelenih površina između prometnica i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.**

(2) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora **u članku 102. stavak (2) ovih Odredbi.**

(3) U slučajevima kad nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima, i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.

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

(5) Uz javne prometnice izvodi se mreža hidranata. Najveća međusobna udaljenost hidranata je 150 metara.

## Odvodnja

### Članak 126.

(1) Prostornim planom (kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj. 1:25000) utvrđen je sustav i način odvodnje i sabiranja otpadnih voda za područje Općine Grožnjan.

(2) Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje vršit će se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa, neposrednom provedbom ovog Plana ili prostornim planovima užih područja određenih ovim Planom.

(3) U glavnim projektima moguće je i drugačije povezivanje pojedinih naselja na uređaj za pročišćavanje ako isto predstavlja tehnički i ekonomski se prethodno dokaže studijom odvodnje da je to bolje rješenje, pa takve promjene ne predstavljaju odstupanje od ovog Plana.

(4) Za izgradnju novih odnosno za rekonstrukciju postojećih građevina stambene, društvene i gospodarske namjene određenih ovim Planom obavezno je ishođenje vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda prema članaku 122. Zakona o vodama i prema Pravilniku o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96).

### Članak 127.

(1) Za građevinska područja naselja Grožnjan (djelomično izgrađen mješoviti kanalizacijski sustav) i Klija-Martinčići planira se izgradnja dva (2) zasebna sustava javne odvodnje otpadnih voda, te njima pripadajućih građevina građevna instalacija (kolektori, crpke, uređaji za pročišćavanje, ispusti). U gradnji se nalazi sustav odvodnje naselja Završje s uređajem za pročišćavanje. Planirani sustavi odvodnje definirani su kao razdjelni sustavi. Posebnim kanalizacijskim sustavom se odvođe sanitarno-otpadne vode i oborinske vode.

(2) Na područjima iz stavka (1) ovog članka do izgradnje sustava, zbrinjavanje otpadnih voda vršiti će se sukladno stavku (4) ovog članka. U slučaju izgradnje sustava odvodnje obavezno je priključenje svih vrsta građevina na sustav odvodnje.

(3) U svim građevinskim područjima naselja Općine Grožnjan u kojima je ovim Planom određena III. kategorija uređenosti zemljišta (sva građevinska područja naselja unutar II. Vodozaštitne zone izvorišta Bulaž: Filarija, Pasudija 1, Valentin, Meteži, Ruseti, Očjak, Brajki, Šterna, Mužići, Kaštelir, Kortinari, Makovci, Dobrilovići, Vigini, Mlini, Sosa) za izgradnju svih vrsta građevina određenih ovim Planom obavezan je:

- za građevine stambene namjene (do 3 stana odnosno samostalne uporabne cjeline) ili kapaciteta do 15 ES priključak na nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija prema posebnim uvjetima nadležne komunalne službe,
- za građevine stambene namjene (više od 3 stana odnosno samostalnih uporabnih cjelina), građevina društvene i gospodarske namjene (veće od 15 ES) određenih ovim Planom, vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćivačem i ispuštanjem pročišćenih voda izvan područja II. vodozaštitne zone prema posebnim uvjetima Hrvatskih voda i nadležne komunalne službe.

(4) U svim ostalim građevinskim područjima naselja Općine Grožnjan (izvan II. Vodozaštitne zone izvorišta Bulaž) određenih ovim Planom koja nisu navedena u stavku (3) ovog članka, uvjetuje se:

- za građevine stambene namjene (do 3 stana odnosno samostalne uporabne cjeline), građevina društvene i gospodarske namjene (do veličine 15 ES) određenih ovim Planom priključak na septičku jamu ili tipski (ili dugi odgovarajući) uređaj, s ispuštanjem otpadne vode putem upojnog bunara ili disperzivno u podzemlje,

- za građevine stambene namjene (više od 4 3 stana odnosno samostalnih uporabnih cjelina), građevina društvene i gospodarske namjene (veće od 15 ES) određenih ovim Planom, vlastiti zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćivačem prema posebnim uvjetima Hrvatskih voda i nadležne komunalne službe.

(5) Nepropusna sabirna jama iz stavka (3) ovog članka podrazumijeva višedjelnu nepropusnu jamu, bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno – tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu sa prema pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Sabirna jama mora biti pristupačna vozilima radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

#### Članak 128.

(1) Obavezna je izgradnja vlastitog zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćivačem prema posebnim uvjetima Hrvatskih voda i nadležne komunalne službe kod svih izdvojenih građevinskih područja izdvojenih namjena izvan naselja (postojećih i planiranih) gospodarske – proizvodne (I1<sub>1</sub>), poslovne (K<sub>1-3</sub>), ugostiteljsko turističke - turistički punktovi (TP<sub>1-10</sub>) i sportsko-rekreacijske (R1<sub>1</sub>) namjene određene ovim Planom.

(2) U slučaju poslovne zone (K<sub>3</sub>) turističkog punkta TP<sub>17</sub> Šterna i TP<sub>16</sub> Kaštelir potrebno je odvesti otpadne vode nakon tretiranja nepropusnim sustavom odvodnje izvan II. Vodozaštitne zone izvorišta Bulaž.

#### Članak 129.

(1) Upuštanje otpadnih voda svih subjekata u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom predobradom na razinu kućne otpadne vode prema Pravilniku o maksimalnim dopuštenim količinama štetnih tvari (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina). Sva fekalna kanalizacija treba biti izvedena od vodonepropusnih cijevi odgovarajućih profila.

(2) Komunalni mulj kao ostatak nakon primarnog pročišćavanja vode treba prikupljati i organizirati njegovu obradu i doradu na jednom mjestu.

(3) Za veće parkirališne i manipulativne površine (200 m<sup>2</sup> i veće) obavezna je ugradnja separatora mineralnih ulja.

(4) U građevinskim područjima određenim ovim Planom koja se nalaze unutar II. Vodozaštitne zone izvorišta Bulaž, potrebno je odvesti oborinske vode nakon tretiranja nepropusnim sustavom odvodnje izvan zone zaštite.

#### Uvjeti utvrđivanja koridora za cjevovode sustava za odvodnju

#### Članak 130.

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

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

(3) Svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija je minimalno jedan metar i proizlazi iz uvjeta održavanja. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja ispod.

(4) Radi mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

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

## Uređenje vodotoka i voda, melioracijska odvodnja

### Članak 131.

- (1) Za potrebe navodnjavanja Bujštine ovim planom osigurava se površina za izgradnju akumulacije Butari–Jugovski potok (AN).
- (2) Akumulacija iz stavka (1) ovog članka namijenjena je prvenstveno za navodnjavanje, a sekundarno kao zaštitni i rekreacijski objekti.
- (3) Izgradnja akumulacija i građevina za melioracijsku odvodnju provodi se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana sukladno Planu navodnjavanja Istarske županije.

### Članak 132. 131a.

- (1) Izgradnja, **rekonstrukcija i održavanje** građevina za uređenje vodotoka i voda **te melioracijsku odvodnju** provodi se neposrednom provedbom ovog Prostornog plana sukladno državnim i županijskim razvojnim planovima.

## 5.4. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### Elektroopskrba

#### Članak 133. 132.

- (1) Koridori i građevine elektroopskrbnog sustava Općine Grožnjan prikazani su na kartografskom prikazu br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže", mj. 1:25000, te pojedini i na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja" u 1:5000.
- (2) **Širine zaštitnih koridora utvrđene su u članku 102. stavak (2) ovih Odredbi.**
- (3) Nadzemni dalekovodi naponskog nivoa 110 kV i 35(20) kV (postojeći i planirani) koji prolaze područjem Općine Grožnjan su:
  - DV 110 kV: TS Buje - TS Buzet (postojeći),
  - DV 35(20) kV: TS Katoro - TS Buje - TS Pazin (postojeći),
  - DV 35(20) kV: Od DV 35(20) kV (TS Katoro - TS Buje - TS Pazin) do TS Gradole (postojeći).
- (4) Unutar zaštićenog koridora vodova iz st. (2) ovoga članka **moguća je izgradnja građevina energetskog sustava i drugih infrastrukturnih građevina prema posebnim uvjetima i suglasnosti nadležne institucije izgradnja građevina ograničena je posebnim tehničkim propisima.**
- (5) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi, rasklopna postrojenja, trafostanice) kao i kabliranje vodova određuje se neposrednom provedbom ovog Plana prema razvojnim planovima nadležne elektrodistribucije.

#### Članak 134.

- (1) Postojeću 20 kV mrežu treba dograđivati i s namjerom da se poveća sigurnost u napajanju, odnosno osigura rezervno napajanje prvenstveno građevinskih područja izdvojenih namjena izvan naselja, gospodarske – proizvodne (I1<sub>1</sub>), poslovne (K1-3), ugostiteljsko turističke - turistički punktovi (TP1-17) i sportsko-rekreacijske (R1<sub>1</sub>) namjene određene ovim Planom. Lokacije budućih trafostanica i trase 20 kV vodova odrediti će se neposrednom provedbom ovog Plana prema razvojnim planovima nadležne elektrodistribucije ili prostornim planovima užih područja određenih ovim Planom. Vodovi će se izvoditi podzemnim 20 kV kablovima u sklopu izgradnje ostale komunalne infrastrukture, ili kao nadzemni vodovi.
- (2) Niskonaponska mreža i javna rasvjeta dograđivat će se u sklopu postojeće i buduće mreže (po mogućnosti) podzemnim kablovima neposrednom provedbom ovog Plana prema razvojnim planovima nadležne elektrodistribucije ili prostornim planovima užih područja određenih ovim Planom.

#### Članak 135. 133.

- (1) Planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetske i gospodarske potencijalima prostora Općine.
- (2) Dopunski izvori energije su prirodno obnovljivi izvori energije, a prvenstveno sunca.
- (3) U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju samostojnih fotonaponskih sustava u rasponu snage od 100 – 1000 kW.
- (4) Planom se u zoni (I<sub>3</sub>) – Čirikoti predviđa postavljanje solarnih fotonaponskih modula (solarnih polja), koja površina se namjenski tretira kao proizvodno – energetska građevina.

## Plinoopskrba

### Članak 136. 134.

- (1) Na području Općine Grožnjan radi visokih troškova izgradnje te malog broja potrošača nije planirana izgradnja plinoopskrbne mreže.
- (2) U cilju smanjenja potrošnje ostalih energenata, naročito el.energije, gdje se u distributivnoj mreži smanjuju troškovi održavanja, a ujedno se smanjuje i zagađivanje izazvano izgaranjem loživih ulja, na području Općine Grožnjan, Ovim Planom su određene mogućnosti buduće plinoopskrbe potrošača s tri moguće varijante: opskrbe potrošača plinom:
  - izgradnja niskotlačne plinovodne mreže iz PEHD cijevi u naseljima Grožnjan, Martinčići i Kave, površinama izdvojenih namjena, proizvodne (I1<sub>1</sub>) i poslovne namjene (K<sub>1</sub> i K<sub>2</sub>), te priključka na plinovodni sustav Grada Buja u duljini od 5000 m;
  - ugradnja posebnih spremnika UNP-a (ukapljeni naftni plin) za pojedino naselje odnosno pojedinu površinu izdvojene namjene izvan naselja uz izgradnju plinovodne mreže;
  - ugradnja posebnih spremnika UNP-a (ukapljeni naftni plin) kod pojedinačnih potrošača.
- (2) Pri izgradnji lokalnih distributivnih mreža (plinovoda) te priključaka za potrošače, koriste se u nedostatku domaćih normi i standarda uglavnom njemačke odnosno međunarodne DIN, ISO i DVGW norme.
- (3) UNP (ukapljeni naftni plin) se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.
- (4) Zakon o gradnji određuje ishodovanje lokacijske dozvole za ugradnju spremnika preko 10 m<sup>3</sup>.

### Članak 137. 135.

- (1) Ovim Planom uz trasu ceste Buje – Ponteporton – Livade na području Općine Grožnjan osiguran je koridor od 60 m za planiranu trasu regionalnog plinovoda Buje – Plomin (*preuzeto iz PPIŽ u skladu s odredbama Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima, SL br.26/85*).
- (2) Unutar koridora iz stavka (1) ovog članka zabranjena je gradnja građevina namijenjena stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno je moguća izgradnja u pojasu užem od 30 m sa svake strane ako je gradnja bila predviđena planom prije projektiranja plinovoda i to: za promjer plinovoda do 125 mm – koridor od 10 m sa svake strane, a za promjer plinovoda od 125 mm do 300 mm – koridor od 15 m sa svake strane.
- (3) Kada trasa plinovoda prati prometnice, minimalne udaljenosti su:
  - za državne ceste – 15 m od ruba cestovnog pojasa,
  - za županijske i lokalne ceste – 5 m od vanjskog ruba cestovnog pojasa,
- (4) Prilikom izrade detaljnijih projekata plinovoda iz stavka (1) ovog članka potrebno je predvidjeti slobodan koridor od 18 m (6 m sa jedne strane plinovoda i 12 m sa druge strane plinovoda) iz razloga da se mogu raditi potrebni popravci i rekonstrukcije na samom plinovodu.
- (5) Kada trasa plinovoda prati željezničku prugu, minimalna udaljenost iznosi 20 m od granice pružnog pojasa.

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

### 6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI

#### Članak 138. 136.

(1) Prostornim planom Istarske županije utvrđena su područja i lokaliteti osobite vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajolika unutar Središnjeg flišnog područja ("Siva Istra") u kojem se nalazi i područje Općine Grožnjan. To su područja kojima treba posvetiti posebnu pažnju, a na području Općine su to dijelovi slijedećih krajobraznih cjelina:

- kontaktno područje fliša i karbonatnih stijena od naselja Marušići do Čepića na gornjoj Bujštini, s nizom kraških fenomena (vrtača, jama i aluvijalnih struktura);
- terasasti kultivirani krajolici na gornjoj Bujštini iznad kanjona Mirne, posebno oko Bijelih zemalja i na potezu Livade – Oprtalj.

(2) Područja iz stavka (1) ovog članka prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25 000.

#### Članak 137.

(1) Uvjeti korištenja i mjere zaštite krajobraznih cjelina su slijedeći:

- smanjiti upotrebu pesticida i umjetnih gnojiva, a gdje god je to moguće poticati biološko poljodjelstvo. Poticati tradicionalne načine obrade tala;
- radi očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti na oranicama treba čuvati rubne dijelove staništa: živice, pojedinačna stabla, skupine stabala, lokve, bare i livadne pojase. Obnavljati živice i suhozide između oranica;
- očuvanje karakterističnih krajobraznih cjelina provoditi na način da se površinama travnjaka unutar istih gospodari putem ispaše režimom košnje prilagođenoj određenom tipu travnjaka, uz umjereno, prirodno prihvatljivo korištenje kemikalija. Travnjaci se mogu pretvoriti i u oranice ako time ne nastaju značajnije štetne posljedice za stanište. Ekstenzivno korištenje travnjaka kao livada košanica ili pašnjaka, te općenito održavanje ugroženih tipova travnjaka treba poticati;
- šumarska nastojanja usmjeriti da se na području nekadašnje "Motovunske šume" uzgojnim zahvatima obnovi ova vrlo vrijedna šumska zajednica i omogući ophodnja od 120 i više godina;
- očuvanje lokvi (osobito evidentirane lokve kod sela Gržići) na području Općine od onečišćenja, zaraštavanja, isušivanja i zatrpavanja;
- nastaviti daljnja istraživanja leptira-močvarni okaš (*Coenonympha oedipus*) na području Općine Grožnjan (između Marušića i Šterne kao i u manjim dolinama pritoka Mirne) kako bi se procijenila njihova stvarna ugroženost, te na temelju istoga predložile i daljnje mjere zaštite.

(2) Prirodni krajobraz štititi će se i unaprijediti tako da se osigura zaštita i primjereno korištenje danas pretežno šumskih predjela, eventualni zahvati u prostoru izvan građevinskih područja određenih ovim Planom trebaju se planirati na način da u što je moguće manjoj mjeri narušavaju karakterističnu sliku prostora sukladno poglavlju 2.3.2. "Građevine Gradnja izvan građevinskog područja" ovih Odredbi uz obavezno ishodenje suglasnosti županijskog tijela nadležnog za zaštitu okoliša.

## 6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

### 6.2.1. Područja zaštite prirodnih vrijednosti

#### Članak 139. 138.

(1) Unutar područja Općine Grožnjan nema zakonom zaštićenih područja, a područja koja su Prostornim planom Istarske županije i ovim Planom predviđena za zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode kao dijelovi prirodnih vrijednosti navedena su u točki 3.4.3. Obrazloženja Prostornog plana i prikazani na kartografskom prikazu br. 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj. 1:25000, a pojedini i na br. 4. "Građevinska područja" u mj. 1:5000.

(2) Ukoliko naknadna istraživanja ili nove spoznaje ukažu na nužnost promjene kategorije zaštite i/ili obuhvata predloženog ovim Planom, isto će se provesti u postupku proglašenja zaštite, sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 80/13), u postupku proglašavanja područja pod zaštitu odrediti će se uz određivanje kategorija zaštite.

(3) Za prostornim planom izdvojene tj. predložene osobito vrijedne dijelove prirode potrebno je izraditi stručne podloge kako bi se pokrenuo postupak zaštite, a do donošenja odluke o utemeljenosti prijedloga za zaštitu ta područja treba štititi odredbama i mjerama za zaštitu propisanih ovim Planom.

(4) Prostori iz stavka (1) ovog članka uređuju se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu i uvjetima državnih uprava nadležnih za zaštitu prirode.

#### Članak 140. 139.

(1) Područja koja su Prostornim planom Istarske županije predložena za zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode kao dijelovi prirodnih vrijednosti su:

##### u kategoriji posebnih rezervata:

- šumske vegetacije: - (ŠV<sub>1</sub>) dio Motovunske šume,
- (ŠV<sub>2</sub>) šuma bukve i pitomog kestena kod sela Vrnjak,
- (ŠV<sub>3</sub>) šuma Kornarija.

##### u kategoriji značajnog krajobraza:

- (ZK<sub>1</sub>) dio sjevernih obronaka kanjona rijeke Mirne ispod Nove Vasi,
- (ZK<sub>2</sub>) dio flišnog dijela od Kaštela do Čepića (Bujski kras),
- (ZK<sub>3</sub>) okoliš povijesne cjeline Grožnjan,
- (ZK<sub>4</sub>) okoliš povijesne cjeline Kostanjica,
- (ZK<sub>5</sub>) okoliš povijesne cjeline Završje.

##### u kategoriji spomenika prirode:

- geomorfološki: - (SP<sub>1</sub>) Martineška jama kod Filarije.

### 6.2.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

#### Članak 140.

(1) U cilju utvrđivanja mjera zaštite prirodnih vrijednosti za sva područja navedena u članku 139. stavku (1) ovog članka Plana potrebno je izraditi stručne podloge, kako bi se pokrenuo postupak zaštite, a do donošenja odluke o valjanosti prijedloga za zaštitu odnosno do provedbe valorizacije navedenog područja od strane Državnog zavoda za zaštitu prirode, odnosno do donošenja akta o preventivnoj zaštiti ili proglašenju zaštite ta će se područja štititi odredbama za provođenje ovog Plana. Stručne podloge trebaju imati slijedeći minimalni sadržaj:

- utvrđivanje postojećeg stanja korištenja prostora;
- utvrđivanje postojećeg stanja temeljnog fenomena;

- *valorizacija temeljnog fenomena obzirom na značaj (međunarodni, nacionalni, regionalni, lokalni);*
- *valorizacija temeljnog fenomena obzirom na planiranje djelatnosti koje ga mogu ugroziti;*
- *valorizacija temeljnog fenomena obzirom na moguće gospodarsko ili ne gospodarsko korištenje;*
- *prijedlog mjera zaštite temeljnog fenomena.*

(2) O posebnim režimima korištenja područja navedenih u stavku (1) ovog članka Poglavarstvo Istarske županije donijeti će mjere zaštite.

#### **Članak 141.**

(1) U cilju zaštite šišmiša potrebno je očuvati njihova prirodna staništa u špiljama, šumama te skloništima po tavanima, crkvenim tornjevima i drugim prostorima na zgradama. U slučaju obnova zgrada i crkava u kojima je nađena kolonija šišmiša, poželjno je postaviti nova pogodna mjesta za sklonište kolonije. Za zaštitu šišmiša koji obitavaju u špiljama potrebno je jedan dio špilja predvidjeti kao područja zatvorena za javnost, a u špiljama koje su otvorene za posjetitelje šišmišima osigurati nesmetano kretanje prilikom postavljanja vrata na ulazu u špilju, ne uznemiravati prilikom posjeta te odrediti prihvatni kapacitet špilje.

(2) U cilju zaštite vrsta vezanih za vlažna staništa (močvarna rovka) potrebno je u što većoj mjeri očuvati vodena i močvarna staništa i spriječiti melioraciju i isušivanje, odnosno ne planirati daljnje regulacije vodotoka ovakvih površina bez Ocjene prihvatljivosti takvih zahvata na prirodu sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

(3) Potrebno je voditi brigu o zaštiti riba prilikom regulacija vodotoka i vodno-gospodarskih radova uz obvezu provođenja postupka ocjene prihvatljivosti zahvata na prirodu s obzirom da porječje rijeke Mirne predstavlja ekološki značajno područje uvršteno u Ekološku mrežu RH. Sukladno Zakonu o zaštiti prirode i Zakonu o slatkovodnom ribarstvu, zabranjeno je vodotoke poribljavati stranim (alohtonim) vrstama.

(4) U cilju zaštite leptira trebalo bi prvenstveno očuvati vodna i močvarna staništa te o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama i travnjacima, melioraciji i vodnogospodarskim zahvatima.

#### **Članak 142.**

(1) Mjere zaštite za stanišni tip neobraslih i slabo obraslih kopnenih površina:

- *očuvati povoljnu strukturu i konfiguraciju te dopustiti prirodne procese, uključujući eroziju*
- *očuvati biološke značajke za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme.*

(2) Mjere zaštite za stanišni tip travnjaka, cretova, visokih zeleni i šikara:

- *gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva,*
- *očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme,*
- *očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije,*
- *očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhih i vlažnih travnjaka,*
- *očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni,*
- *poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva*

(3) Mjere zaštite za stanišni tip šuma:

- *gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma,*
- *prilikom dovršnog sijeka većih šumskih površina, gdje god je moguće i prikladno, ostavljati manje neposjećene površine,*

- *gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mogućoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove,*
- *u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice,*
- *u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava,*
- *očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne koristiti genetski modificirane organizme,*
- *u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (postojećih i oboreni) stabala, osobito stabala sa dupljama,*
- *u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojiti te sustavno praćenje njihova stanja,*
- *pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi.*

(4) Dijelovi Ekološke mreže koji se nalaze unutar Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan, a koja je proglašena Uredbom RH (NN 109/07), u slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, sukladno članku 36. ZZPa, potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata na prirodu, a prema Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu (NN 89/07).

#### **Članak 143. 141.**

(1) Do donošenja pojedinačnog upravnog akta, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja utvrđenih u stavku (1) članka 140. 139. ovim Prostornim planom određuju se slijedeće mjere zaštite:

- *zabranjena je izgradnja izvan građevinskih područja određenih ovim Planom osim nužne infrastrukture i izuzetno izgradnja građevina u funkciji gospodarenja šumama (samo znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava) i uređenje postojećih i gradnja novih pješačkih, biciklističkih i jahačkih staza (turističke i poučne), odmorišta - vidikovci, bez mogućnosti izgradnje čvrstih građevina sukladno obilježjima prostora u skladu s ovim Planom i u skladu s posebnim uvjetima koje propisuje nadležno tijelo za zaštitu prirode;*
- *vlasnici i ovlaštenici prava nad prirodnim vrijednostima dužni su dopustiti predstavnicima tijela državne uprave, lokalne samouprave, nadležnim za zaštitu prirode ili od njih ovlaštenim osobama, obilazak i pregled tih prirodnih vrijednosti u svrhu istraživanja, prikupljanja stručnih podataka, te stručnog nadzora u provođenju propisanih uvjeta i mjera zaštite prirode;*
- *zabranjeno je voziti, zaustavljati, parkirati ili organizirati vožnje vozilima na motorni pogon i biciklima na područjima izvan uređenih naselja, te izvan svih vrsta cesta, poljskih puteva i uređenih staza za vožnju, osim u slučaju obavljanja službene dužnosti, poljoprivrednih, šumarskih ili drugih dopuštenih djelatnosti, odnosno kada je to u skladu sa zakonom i drugim propisima;*
- *na cestama i putevima u zaštićenom području zabranjeno je organiziranje vožnji vozilima na motorni pogon ili njihova uporaba za test vožnje, cross vožnje, off-road vožnje, sportske, takmičarske i promidžbene vožnje, te njima slični oblici korištenja, ako nije dopušteno posebnim propisima zaštite prirode.*

#### **Članak 144. 142.**

(1) Nakon izvršene znanstvene analize šuma bukve i pitomog kestena kod sela Vrnjak, te konzultacija sa "Hrvatskim šumama", potrebno je izlučiti šumski odjel iz eksploatacije i očuvati ga kao uzorak paraklimatske zajednice šume bukve i pitomog kestena.

(2) U dijelu zaštićenog krajolika Bujskog krasa od Kaštela do Čepića uspostaviti označenu prirodoslovno-geološku stazu, koja započinje u Bujama i nastavlja se u pravcu Marušići. U općini Grožnjan započinje na križanju Filarija, pa putem do istoimenog ponora. Stazu nastaviti preko brojnih prostranih i dubokih dolina, koje se izmjenjuju sa obrađenim ravnicama prošaranih karakterističnim naslagama crvene zemlje. Stazom obuhvatiti i crkvu Sv. Mihovila u Šterni u čijoj blizini teče brzica koja nestaje u ponoru Šterna-Filarija, do kojeg se stiže spuštanjem nizbrdo do prirodnog vidikovca jame. Ponor je promjera 300 metara, dok mu je dubina 110 metara. Staza svoj nastavak doživljava u općini Opatalj (Čepići).

#### **Članak 145. 143.**

(1) Područja koja su ovim Prostornim planom predložena za zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode kao dijelovi prirodnih vrijednosti su:

- (PA<sub>1</sub>) skupina stabala na samom ulazu u Grožnjan (dva stabla ginka, dva stabla koprivića i tri stabla cedra) u kategoriji spomenika parkovne arhitekture,
- (SP<sub>2</sub>) evidentirana lokva kod sela Gržići u kategoriji spomenik prirode - hidrološki.

(2) Skupina stabala na samom ulazu u Grožnjan štiti se ovim Planom, te se propisuje mjera zabrane njihovog rušenja odnosno nisu dopušteni zahvati ni radnje kojima bi se mogle promijeniti ili narušiti vrijednosti zbog kojih je zaštićen.

(3) Lokva Gržići kao i sve druge lokve na području Općine Grožnjan štite se ovim Planom, te se propisuju mjere zabrane njihova zatrpavanja i isušivanja ili bilo kakvih radnji u bližoj okolici koje bi mogle dovesti do njihovog onečišćenja i zaraštanja.

#### **Članak 146. 144.**

(1) Programe gospodarenja šumama, vodama i mineralnim sirovinama potrebno je uskladiti s uvjetima i mjerama zaštite prirode. Sve planirane lokacije za korištenje prirodnih dobara za koje nije provedena valorizacija prostora s gledišta zaštite prirode mogu se planirati samo kao lokacije u istraživanju do usklađenja osnova upravljanja vodama, gospodarenja šumama, odnosno drugim prirodnim dobrima s odredbama Zakona o zaštiti prirode.

(2) Pri oblikovanju građevina (osobito onih koje se mogu graditi izvan građevinskog područja naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.

(3) Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode od Ureda državne uprave u županiji nadležnog za poslove zaštite prirode odnosno tijela u županiji koje je preuzelo obavljanje poslova iz upravnog područja zaštite prirode, a za zahvate izvan građevinskog područja za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku uvjete utvrđuje Ministarstvo kulture.

(4) Prilikom zahvata na uređenju i regulaciji vodotoka s ciljem sprečavanja štetnog djelovanja voda (nastanak bujica i erozije) treba prethodno snimiti postojeće stanje te planirati zahvat na način da se zadrži doprirodno stanje vodotoka.

(5) Potrebno je spriječiti zahvate koji **značajno** nagrđuju krajobraz i mijenjaju prepoznatljive vizure na vrijedne prostorne cjeline unutar obuhvata predmetnog plana. Na mjestima s kojih se pružaju navedene vizure nije moguća gradnja izuzev građevina koje imaju funkciju vidikovca i sl.

(6) Pri planiranju trasa novih prometnica uvažavati specifičnosti reljefa i vegetacijski pokrov na način da se utjecaj na krajobraz i prirodne sastavnice prostora svedu na najmanju moguću mjeru.

(7) Pri planiranju gospodarskih djelatnosti treba osigurati racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora. Korištenje prirodnih dobara u području obuhvata predmetnog plana može se planirati samo temeljem programa/planova gospodarenja/upravljanja u šumarstvu, lovstvu, vodnom gospodarstvu, rudarstvu i dr. koji sadrže uvjete i mjere zaštite prirode Uprave za zaštitu prirode Ministarstva kulture RH.

- (8) Otkriće svakog minerala i /ili fosila koji bi mogao predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost, obvezno prijaviti Upravi za zaštitu prirode Ministarstva kulture u roku od 8 dana.
- (9) Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području Općine treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova (NN 7/06).

### 6.2.3. Područja ekološke mreže

#### Članak 145.

(1) Područje obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan preklapa se ili je u neposrednoj blizini područja Ekološke mreže Republike Hrvatske koja je proglašena Uredbom Vlade Republike Hrvatske (NN 109/07). Tu se nalaze područja važna za divlje svojite, ptice i stanišni tipovi HR2000545 vlažne livade kod Marušića, HR2000546 vlažne livade uz Jugovski potok (Štrcaj), HR2000619 Mirna, HR 2000627 2000637 Motovunska šuma, HR2001484 Istra-Čački, HR2000544 Vlažne livade uz potok Malinska i HR2001845 Istra-Martinčići. Slijedom navedenog, za planirane zahvate u prirodi, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost / prirodnu vrijednost predviđenu za zaštitu, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.

(2) Dijelovi Ekološke mreže koji se nalaze unutar Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan, a koja je proglašena Uredbom RH (NN 109/07), u slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, sukladno članku 36. ZZPa, potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata na prirodu, a prema Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu (NN 89/07).

### 6.2.4. Ekološki značajna područja

#### 6.2.4.1. Ugrožena i rijetka staništa

#### Članak 146.

(1) Ekološki značajna područja obuhvaćaju područja koja su biološki iznimno raznovrsna ili dobro očuvana, a koja su međunarodno značajna po mjerilima međunarodnih ugovora te bitno pridonose očuvanju bioraznolikosti, a odnose se na područja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova uključujući i prioritetne stanišne tipove od interesa za Europsku uniju.

(2) Prema pravilniku o vrstama stanišnih tipova, karti staništa ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova na području Općine Grožnjan prisutna su sljedeća ugrožena i rijetka staništa:

- mozaici kultiviranih površina / submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci / Bušici
- poplavne šume hrasta lužnjaka
- primorske, termofilne šume i šikare medunca
- primorske, termofilne šume i šikare medunca / submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci
- submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci / Dražici
- submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci / Primorske, termofilne šume i šikare medunca
- stijene – točila: Kvarnersko-liburnijske vapnenačke stijene / Ilirsko-jadranska primorska točila.

#### 6.2.4.2. Mjere zaštite staništa

#### Članak 147.

(1) U cilju zaštite šišmiša potrebno je očuvati njihova prirodna staništa u špiljama, šumama te skloništima po tavanima, crkvenim tornjevima i drugim prostorima na zgradama. U slučaju

obnova zgrada i crkava u kojima je nađena kolonija šišmiša, poželjno je postaviti nova pogodna mjesta za sklonište kolonije. Za zaštitu šišmiša koji obitavaju u špiljama potrebno je jedan dio špilja predvidjeti kao područja zatvorena za javnost, a u špiljama koje su otvorene za posjetitelje šišmišima osigurati nesmetano kretanje prilikom postavljanja vrata na ulazu u špilju, ne uznemiravati prilikom posjeta te odrediti prihvatni kapacitet špilje.

(2) U cilju zaštite vrsta vezanih za vlažna staništa (močvarna rovka) potrebno je u što većoj mjeri očuvati vodena i močvarna staništa i spriječiti melioraciju i isušivanje, odnosno ne planirati daljnje regulacije vodotoka ovakvih površina bez Ocjene prihvatljivosti takvih zahvata na prirodu sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

(3) Potrebno je voditi brigu o zaštiti riba prilikom regulacija vodotoka i vodno-gospodarskih radova uz obvezu provođenja postupka ocjene prihvatljivosti zahvata na prirodu s obzirom da porječje rijeke Mirne predstavlja ekološki značajno područje uvršteno u Ekološku mrežu RH. Sukladno Zakonu o zaštiti prirode i Zakonu o slatkovodnom ribarstvu, zabranjeno je vodotoke poribljavati stranim (alohtonim) vrstama.

(4) U cilju zaštite leptira trebalo bi prvenstveno očuvati vodna i močvarna staništa te o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama i travnjacima, melioraciji i vodnogospodarskim zahvatima.

### **Članak 148.**

(1) Mjere zaštite za stanišni tip neobraslih i slabo obraslih kopnenih površina:

- *očuvati povoljnu strukturu i konfiguraciju te dopustiti prirodne procese, uključujući eroziju*
- *očuvati biološke značajke za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme.*

(2) Mjere zaštite za stanišni tip travnjaka, cretova, visokih zeleni i šikara:

- *gospodariti travnjacima putem ispaše i režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva,*
- *očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme,*
- *očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare, uključujući i sprječavanje procesa sukcesije,*
- *očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u tlima suhih i vlažnih travnjaka,*
- *očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni,*
- *poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva*

(3) Mjere zaštite za stanišni tip šuma:

- *gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma,*
- *prilikom dovršnog sijeka većih šumskih površina, gdje god je moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine,*
- *gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mogućoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove,*
- *u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice,*
- *u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava,*
- *očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne koristiti genetski modificirane organizme,*
- *u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (postojećih i oborenih) stabala, osobito stabala sa dupljama,*
- *u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja,*
- *pošumljavanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode; pošumljavanje*

*nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi.*

### 6.3. MJERE ZAŠTITE KULTURNO – POVIJESNE BAŠTINE

#### Članak 147. 149.

(1) Pregled (redni broj) Registrirane i evidentirane kulturno-povijesne vrijednosti baštine na području Općine Grožnjan prikazane su i označene rednim brojem na odgovara kartografskom prikazu br. 3.1 "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:25000, a kultivirani krajolik i na kartografskom prikazu br.4."Građevinska područja" u mj.1:5000.

(2) Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara propisane su zakonom, drugim pravnim propisima i ovim Prostornim planom.

(3) Za nadzor provođenja navedenih mjera i odredbi iz čl. 147. do 154. 149. – 156. ovih Odredbi nadležan je Konzervatorski odjel u Puli.

#### Članak 148. 150.

(1) Registrirana i evidentirana nepokretna kulturna dobra na području Općine Grožnjan utvrđena su i navedena u poglavlju 1.3.8.5. "Kulturno-povijesna baština" obrazloženja Plana.

(2) Prostornim planom Istarske županije utvrđena su područja, kompleksi i objekti državne i županijske razine značaja a to su na području Općine Grožnjan slijedeći:

- Urbana naselja: **Grožnjan i Završje**,
- Kultivirani agrarni krajolik:
  - Terasaste kulture kanjona rijeke Mirne od Ponteportona do Istarskih toplica,
  - Kultivirani krajolik humaka akropolskih naselja Grožnjan, Završje i Kostanjica;
- Fortifikacije: **Gradski fortifikacijski sustav Završja s pripadajućim gradskim vratima i slavlucima .**

(3) Sva registrirana i evidentirana nepokretna Kulturna dobra utvrđena i navedena u poglavlju 1.3.8.5. "Kulturno-povijesna baština" obrazloženja Plana koja nisu navedena u stavku (2) ovog članka predlažu se za zaštitu kao kulturna dobra od lokalnog značenja te se štite odredbama i mjerama ovog Plana.

#### 6.3.1. Urbana naselja (gradska naselja), poluurbana naselja (gradsko seoska naselja) i seoska naselja

#### Članak 149. 151.

(1) Urbana naselja (gradska naselja) – registrirana, na području Općine Grožnjan, su naselja Grožnjan (br.1) i Završje (br.2).

(2) Polurbano naselje (gradsko seosko naselje) – evidentirano (u postupku registracije), na području Općine Grožnjan, je naselje Kostanjica (br.3).

(3) Ovim planom predlažu se za zaštitu u kategoriji seoskih naselja slijedeća evidentirana naselja:

- Vrnjak (br.15) (preventivno zaštićeno),
- Kuberton (br.16A) i
- Gornja Gomila (br.16B).

(4) Za građevinska područja naselja navedena u stavcima 1 – 3 ovog članka obavezna je izrada detaljnog urbanističkog plana uređenja urbane sanacije (DPU UPU) s odgovarajućom konzervatorskom podlogom temeljem odredbi ovog Prostornog plana, smjernica za zaštitu

pojednog naselja i općih konzervatorskih smjernica za zaštitu urbanih i poluurbanih naselja iz poglavlja 3.4.3.2. "Zaštita kulturno-povijesne baštine" obrazloženja Plana.

(5) Konzervatorsku podlogu iz stavka (4) ovog članka potrebno je izraditi prije ili u toku izrade **detaljnog urbanističkog** plana uređenja.

(6) Do donošenja konzervatorskih podloga nije dozvoljena izgradnja novih građevina osim:

- izgradnje **nužnih prometno**-infrastrukturnih građevina, rekonstrukcije, **promjene namjene** i održavanja postojećih građevina u vlastitim gabaritima temeljem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskog područja naselja Grožnjan, Kostanjica, Kuberton i Gornja Gomila,
- izgradnje **nužnih prometno**-infrastrukturnih građevina i održavanja postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskog područja Završje i Vrnjak.

(7) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskih područja naselja Grožnjan, Završje i Vrnjak potrebno je ishodenje prethodnog odobrenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(8) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskog područja naselja Kostanjica potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela, odnosno nakon izvršenja registracije potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(9) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskog područja naselja Kuberton i Gornja Gomila potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(10) Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Završje nije moguća izgradnja novih građevina osim izgradnje **nužnih prometnih površina** i infrastrukturnih građevina **te rekonstrukcije i održavanja postojećih građevina**.

### **6.3.2. Pojedinačni graditeljski sklop**

#### **Članak 150. 152.**

(1) Pojedinačni graditeljski sklop na području Općine Grožnjan je Stancija Silić (br.4), registriran.

(2) Unutar građevinskog područja naselja Stancija Silić određenog ovim Planom nije dozvoljena izgradnja novih građevina osim **nužnih prometnih** i infrastrukturnih građevina te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija i održavanje postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana, smjernica za zaštitu graditeljskog sklopa iz poglavlja 3.4.3.2. "Zaštita kulturno-povijesne baštine" obrazloženja Plana uz prethodno odobrenje **radova** nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

### **6.3.3. Seoska naselja i stancije odnosno grupe naselja (zaselaka) s tipičnom tradicijskom izgradnjom**

#### **Članak 151. 153.**

(1) Seoska naselja i stancije odnosno grupe naselja (zaselaka) s tipičnom tradicijskom izgradnjom na području Općine Grožnjan (evidentirana) su **naselja**:

5. **Antonci, Pincini, Krti, Zubini, Buzećani, Vižintini Završki,**
6. **Peroj,**
7. **Gorjani,**
8. **Sv. Ivan,**
9. **Pižoni, Sažoni,**
10. **Sv. Stjepan,**
11. **Ljubići, Franci,**
12. **Pertići, Kalcini Mali, Kalcini Veli, Sv. Juraj,**
13. **Podeštatići (Ražmani),**
14. **Šajini, Rovini, Vigini,**
16. **Donja Gomila, Bužleti**

17. Štercaj, Gojaki, Jugovci,
18. Filarija, Pašudija, Kaštelir, Mužići, Kortinari, Makovci, Kolari, Poropati i Boškari,
19. Šterna.

(2) Unutar građevinskih područja (izgrađenog i neizgrađenog dijela) naselja iz stavka (1) ovog članka moguća je izgradnja **svih vrsta** novih građevina **određenih ovim Planom** te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija i održavanje postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana poštujući smjernice za zaštitu pojedinog naselja i općih konzervatorskih smjernica za zaštitu sela i stanija iz poglavlja **3.4.3.2. 6.3."Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina"** obrazloženja Plana uz ishodenje mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

#### **6.3.4. Sakralne građevine**

##### **Članak 152. 154.**

(1) Sakralne građevine (registrirane i evidentirane) na području Općine Grožnjan predviđene za zaštitu su:

20. Kapela sv. Jurja (registrirana),
21. Čirkoti, Crkva sv. Prima i Felicijana (registrirana),
22. Župna crkva sv. Vida, Modesta i Kresencije u Grožnjanu (evidentirana),
23. Crkva sv. Kuzme i Damjana podno sjeveroistočnih zidina Grožnjana (evidentirana),
24. Crkve sv. Nikole i sv. Duha na grožnjanskom groblju (evidentirana),
25. Crkva sv. Vida i Modesta na starom grožnjanskom groblju (evidentirana),
26. Crkva Bl. Dj. Marije „od Baštije“ (evidentirana),
27. Crkva sv. Ivana Krstitelja u istoimenom zaselku (evidentirana),
28. Crkva sv. Florijana u blizini istoimenog zaselka (evidentirana),
29. Župna crkva Rođenja Bl. Dj. Marije u Završju (evidentirana),
30. Crkva Bl. Dj. Marije od sv. Krunice u Završju (evidentirana),
31. Crkva sv. Roka podno gradskih vrata u Završju (evidentirana),
32. Crkva sv. Andrije na groblju sjeverno od Završja (evidentirana),
33. Crkva sv. Petra pokraj zaselka Antonci (evidentirana),
34. Župna crkva sv. Petra i Pavla u Kostanjici (evidentirana),
35. Crkva sv. Stjepana na prilazu Kostanjici (evidentirana),
36. Crkva sv. Mihovila u Šterni (evidentirana),
37. Crkva sv. Kancijana na groblju iznad Šterne (evidentirana),
38. Crkva Blažene Djevice Marije u Vrnjaku (evidentirana),
39. Crkva sv. Lovre u Kubertonu (evidentirana),
40. Poklonac na starom putu iznad Završja (evidentirana).

(2) Zaštitu sakralnih građevina iz stavka (1) ovog članka podrazumijeva sanaciju, rekonstrukciju i revitalizaciju sukladno smjernicama za zaštitu pojedine sakralne građevine kao i općih konzervatorskih smjernica za zaštitu sakralnih objekata iz poglavlja 3.4.3.2. "Zaštita kulturno-povijesne baštine". Za sve radove na registriranim sakralnim građevinama potrebno je ishoditi prethodno odobrenje, dok je za evidentirane sakralne građevine potrebno ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(3) Za sve građevinske intervencije na parceli registriranog sakralnog objekta iz stavka (1) ovog članka, kao i na onim koje ga okružuju, potrebno je zatražiti prethodno odobrenje, dok je za evidentirane sakralne građevine potrebno ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(4) Unutar dijela izgrađenog građevinskog područja naselja Sv. Ivan br. 8 (humak s crkvom sv. Ivana br.27) određena je zona zaštite i označena br. 8.1 na kartografskom prikazu br. 4 "Građevinska područja" u mj. 1:5000. Unutar iste nije dozvoljena izgradnja novih građevina **bez odobrenja Konzervatorskog odjela** osim nužnih infrastrukturnih građevina uz obavezno

provođenje arheološkog nadzora prema posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

### 6.3.5. Arheološka baština

#### Članak 153. 155.

(1) Arheološka područja i lokaliteti predviđeni za zaštitu na području Općine Grožnjan su:

41. Pižoni
42. Sv. Ivan (Bijele zemlje)
43. Saltarija
44. Radanići
45. Peroji, Vrh Roman, Stara Caneva
46. Grožnjan
47. Sv. Križ (S. Croce)
48. Završje
49. Kostanjica
50. i 51. Donja i Gornja Gomila
52. Fraška, Kanjoli (M. Frasco, M. Calcini, M. Cagnoli)
53. Kuberton, Ušćak
54. Groblje Sv. Vida
55. Rupe
56. Kalčini Veli (Gornji Kalcini)
57. Sv. Juraj
58. Sv. Pelagij (Stancija Silić)
59. Sv. Anton
60. Sažoni – Sv. Marko
61. Baštija
62. Bolari
63. Sv. Prim i Felicijan
64. Sv. Stjepan
65. Sv. Petar
66. Šterna
67. Dolina Mirne

(2) Prilikom svih zemljanih radova unutar područja odnosno u užoj zoni lokaliteta iz stavka (1) ovog članka kao i unutar građevinskih područja (izgrađenog i neizgrađenog dijela) naselja Pižoni, Sv. Ivan, Saltarija, Radanići, Peroj, Grožnjan, Sv. Križ, Završje, Kostanjica, Stancija Silić, Gornja Gomila i Kuberton potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(3) Prilikom izvođenja radova unutar na prostoru ovim Planom određenih prometno-infrastrukturnih koridora – unutar i uz područja iz stavka (1) i (2) ovog članka obvezan je arheološki nadzor tijekom izvođenja radova.

### 6.3.6. Kultivirani krajolik

#### Članak 154. 156.

(1) Planom su određeni krajolici i njihovi dijelovi (evidentirani) koji svjedoče o čovjekovoj prisutnosti u prostoru, a imaju umjetničku, povijesnu i antropološku vrijednost, te ih se u najvećoj mogućoj mjeri treba sačuvati, a to su:

– Kultivirani krajolik humaka akropolskih naselja:

68. Grožnjan,
69. Završje i

**70. Kostanjica.**

- Kultivirani krajolik seoskih naselja i stancija odnosno grupe naselja (zaselaka) s očuvanim ambijentom:

71. Antonci, Pincini, Krti, Zubini, Bužecani i Vižintini,
72. Peroj, Vrh Roman
73. Sv. Ivan,
74. Pižoni, Sažoni,
75. Sv. Stjepan,
76. Ljubići, Franci,
77. Pertići, Kalčini Mali, Kalčini Veli (Gornji Kalcini) i Sv. Juraj,
78. Ražmani, Podeštatići,
79. Šajini, Rovini i Vigini,
80. Vrnjak,
81. Gornja i Donja Gomila, Bušleti i Kuberton,
82. Štercaj, Gojaki i Jugovci,
83. Filarija, Pašudija, Kaštelir, Mužići, Kortinari, Makovci, Kolari, Poropati i Boškari,
84. Šterna.

- Kultivirani agrarni krajolik terasastih kultura:

**85. kanjona rijeke Mirne od Ponteportona do Istarskih toplica.**

(2) Unutar kultiviranog krajolika naselja Grožnjan, Završje i Kostanjica te kultiviranog agrarnog krajolika terasastih kultura kanjona rijeke Mirne od Ponteportona do Istarskih toplica određenih ovim Planom (*prikazano na kartografskom prikazu br. 4 "Građevinska područja" u mj. 1:5000*) zabranjuje se osim **nužnih prometno-infrastrukturnih** izgradnja **svih vrsta novih drugih** građevina **određenih ovim Planom**. **Izuzetno iznimno**, dozvoljava se izgradnja znanstveno-istraživačkih stanica za praćenje stanja šumskih ekosustava i uređenje postojećih i gradnja novih pješačkih, biciklističkih i jahačkih staza (turističke i poučne), odmorišta - vidikovci, bez mogućnosti izgradnje čvrstih građevina sukladno obilježjima prostora s prethodnim odobrenjem Konzervatorskog odjela u Puli.

(3) Unutar dijela građevinskih područja naselja (izgrađenog i neizgrađenog dijela) koja se nalaze unutar kultiviranih krajolika naselja Grožnjan (**Peroj, Stanica, Sv.Vid, Sv.Duh, Pertići, Kalcini Mali, Gorjani, Ragancini i Gardini**) i Završje (**Montižel i Štrologi**) moguća je izgradnja **svih vrsta novih** građevina **određenih ovim Planom** te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija i održavanje postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana poštujući opće konzervatorske smjernice za zaštitu sela i stancija iz poglavlja 3.4.3.2. "Zaštita kulturno-povijesne baštine" obrazloženja Plana uz prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli (*prikazano na kartografskom prikazu br. 4 "Građevinska područja" u mj. 1:5000*).

(4) **Za zahvate** unutar dijela građevinskih područja naselja (izgrađenog i neizgrađenog dijela) koja se nalaze unutar kultiviranog krajolika naselja Kostanjica (**Sv. Stjepan i Šparanja**) potrebno je ishođenje mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli (*prikazano na kartografskom prikazu br. 4 "Građevinska područja" u mj. 1:5000*). Nakon registracije naselja Kostanjica potrebno je ishođenje prethodnog odobrenja.

(5) Unutar kultiviranih krajolika seoskih naselja i stancija odnosno grupe naselja (zaselaka) s očuvanim ambijentom iz stavka (1) ovog članka ne dozvoljava se izgradnja građevina izvan građevinskih područja određenih ovim Planom, osim **izuzetno iznimno** izgradnja znanstveno-istraživačkih stanica za praćenje stanja šumskih ekosustava i uređenje postojećih i gradnja novih pješačkih, biciklističkih i jahačkih staza (turističke i poučne), odmorišta - vidikovci, sukladno obilježjima prostora te građevina rekreacije ako se smještavaju uz turističke punktove određene ovim Planom. Obavezno je ishođenje mišljenja od nadležnog konzervatorskog odjela u Puli.

## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 155. 157.

(1) Općina Grožnjan će kao i do sada prikupljeni komunalni otpad (kućni i s javnih površina) odlagati izvan granica obuhvata ovog Prostornog plana, na odlagalištu otpada Grada Umaga (Donji Picudo), a u budućnosti na području županijskog centra za gospodarenje otpadom utvrđenim Prostornim planom Istarske županije.

(2) Postojeća "divlja" odlagališta na cijelom području Općine treba ukloniti sanirati, a obavezno do 2010. g. unutar II. i III. Vodozaštitne zone određene ovim Planom. a Postavljanjem zaštitnih ograda uz prometnice spriječiti daljnje nekontrolirano odlaganje otpada i sanirati tlo.

(3) Otpad sa divljih odlagališta ukloniti na način da se njihov sadržaj zbrine pod strogom kontrolom nadležnog komunalnog poduzeća.

### Članak 156. 158.

(1) Općina Grožnjan odgovorana je za održivo gospodarenje komunalnim otpadom na svom području.

(2) Poglavarstvo Općine, Nadležne komunalne službe odnosno Općinsko vijeće, dužni su na svom području osigurati donošenje i uvjete i provedbu plana propisanih mjera za gospodarenja komunalnim otpadom.

(3) Općina Grožnjan dužana je u surađivati s županijom i uz njenu koordinaciju temeljem Zakona o održivom gospodarenju otpadom (NN br. 94/13) osigurati na svom području javnu uslugu prikupljanja miješanog komunalnog otpada i biorazgradivog komunalnog otpada, uključivo odvojeno prikupljanje otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila, te krupnog (glomaznog komunalnog otpada. Također treba provesti sprečavanje odbacivanja otpada suprotno posebnim propisima, odnosno osigurati njegovo uklanjanje. provedbu propisanih mjera za odvojeno prikupljanje otpada.

(4) Obvezu iz stavka (3) ovog članka Općina će osigurati putem trgovačkog društva, javne ustanove ili pravne – fizičke osobe sa koncesijom za predmetnu djelatnost

### Članak 157. 159.

(1) Vijeće Općine Grožnjan dužno je donijeti Plan gospodarenja otpadom na svom području koji mora sadržavati osobito:

1. mjere odvojenog skupljanja komunalnog otpada,
2. mjere za upravljanje i nadzor odlagališta za komunalni otpad,
3. popis otpadom onečišćenog okoliša i neuređenih odlagališta,
4. redoslijed aktivnosti sanacije neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog okoliša,
5. izvore i visinu potrebnih sredstava za provedbu sanacije.

(1) Na području Općine Grožnjan provesti će se odvojeno prikupljanje problematičnog otpada, otpadnog papira, metala, plastike, te krupnog komunalnog otpada putem:

- mobilnog reciklažnog dvorišta-mobilne jedinice,
- postavljanjem odgovarajućeg broja i vrste spremnika za odvojeno prikupljanje otpada, na javnoj površini u svim naseljima.

### Članak 158. 160.

(1) Općina Grožnjan obavezana je donijeti godišnji plan sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta (u daljnjem tekstu neuređena odlagališta) na svom području i u isti unijeti lokacije neuređenih odlagališta prema redoslijedu sanacija utvrđenom u Listi prioriteta iz "Plana sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta na području Istarske županije" (SN br. 34/04).

**Članak 159. 161.**

(1) Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi važećeg Zakona o otpadu te drugih propisa donesenih na temelju istog.

**Članak 160. 162.**

(1) Proizvođač otpada mora svoj otpad predati osobi koja u skladu sa [člankom 41. Zakona o otpadu \(NN 178/04\)](#) [Pravilnikom o gospodarenju otpadom \(NN br. 23/14 i 51/14\)](#) ima dozvolu za skupljanje, oporabu i/ili zbrinjavanje otpada.

**Članak 161. 163.**

(1) Postupanje s otpadom potrebno je provoditi:

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

**Članak 162. 164.**

(1) Otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti mora se odvojeno skupljati i skladištiti kako bi se omogućilo gospodarenje tim otpadom u skladu s odredbama Zakona o [održivom gospodarenju otpadom \( NN br. 94/13\)](#). [otpadu \(NN 178/04\)](#).

(2) Opasni otpad mora se skupljati, skladištiti i prevoziti odvojeno, svaka vrsta opasnog otpada za sebe i odvojeno od neopasnog i komunalnog otpada.

(3) Prilikom skupljanja komunalnog otpada mora se iz njega izdvojiti opasan otpad i njime gospodariti u skladu s [Zakonom o otpadu \(NN 178/04\)](#). [posebnim propisom](#).

**8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ****Članak 163. 165.**

(1) U skladu s odredbama državnog Plana intervencija u zaštiti okoliša (NN 82/99, 86/99 i 12/01) i "Plana intervencija u zaštiti okoliša Istarske županije" Općina Grožnjan dužna je izraditi Plan intervencija u zaštiti okoliša.

(2) Ovim se Prostornim Planom, osim za planiranu površinu golf igrališta (R1), ne propisuju novi zahvati za koje je potrebno izraditi Procjenu utjecaja na okoliš, pored onih navedenih Pravilnikom o procjeni utjecaja na okoliš (NN br. 59/00, 136/04, 85/06) i člankom 35. Prostornog plana Istarske županije (SN br. 2/02, 1/0, i 4/05, [14/05 – pročišćeni tekst](#), 10/08, [07/11, 16/11 – pročišćeni tekst i 13/12](#)).

(3) Ovim Prostornim planom određuju se obveze, zadaci i smjernice za zaštitu tla, zraka, vode te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

**Članak 164. 166.**

(1) Lokacijskim dozvolama za zahvate u prostoru propisati obavezu pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito: Zakon o zaštiti od požara (NN [58/93 i 33/05](#) [92/10](#)); Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i [56/10](#)), Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 27/99); Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni nepredstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu (NN 24/87), Zakon o zaštiti od buke (NN 20/03); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini ukojoj ljudi rade i borave (NN 145/04), Zakon o vodama (NN [107/95](#) [153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14](#)); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96), Zakon o zaštiti okoliša (NN 82/94, 128/99 i 12/01); Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00, 136/04 i 85/06), Zakon o zaštiti zraka (NN 48/95),

Zakon o održivom gospodarenju otpadom otpadu (NN 178/04 94/13), Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03).

(2) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivati važeći propis.

## 8.1. ZAŠTITA TLA

### 8.1.1. Šumsko tlo

#### Članak 165. 167.

(1) Trgovačko društvo odnosno pravna osoba koja gospodari šumom i vlasnici šuma dužni su provoditi mjere zaštite u šumi i šumskom zemljištu sukladno postojećoj zakonskoj regulativi i posebnim propisima.

(2) U šumi ili na šumskom zemljištu ne smije se graditi osim nužne prometne i druge infrastrukture i građevina izvan građevinskog područja određenih ovim Planom sukladno poglavlju 2.3.2. "Građevine Gradnja izvan građevinskog područja" ovih Odredbi.

(3) Kod utvrđivanja uvjeta za izgradnju građevina navedenih u stavku (2) ovog članka, potrebno je ishoditi posebne uvjete za gradnju od Trgovačkog društva odnosno pravne osobe koja gospodari odnosnom šumom ili šumskim zemljištem, kao i u pojasu do 50 metara od ruba šume.

#### Članak 166. 168.

(1) Zaštitne šume (Š2) i šume posebne namjene (Š3) utvrđene ovim Planom potrebno je izlučiti iz sustava gospodarskog korištenja te u njima primjenjivati isključivo mjere i aktivnosti sukladne značaju šume u smislu njene zaštitne funkcije.

(2) Do donošenja pojedinačnog upravnog akta, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, dio gospodarskih šuma unutar područja predloženog za zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode kao dijelova prirodnih vrijednosti od županijskog značaja u kategoriji posebnog rezervata – šumske vegetacije šuma Kornarija, dio Motovunske šume i šume bukve i pitomog kestena kod sela Vrnjak (određeno na kartografskom prikazu br. 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj. 1:25000 i kartografskim prikazom br. 4. "Građevinska područja" u mj. 1:5000),

štite se ovim Planom i određuju slijedeće mjere zaštite:

- Općina Grožnjan i trgovačko društvo odnosno pravna osoba koja gospodari šumama pri izradi novih i reviziji postojećih programa osnova gospodarenja šumama obavezna je utvrditi površine i granice područja predloženih za zaštitu, odrediti njihov tretman, režim korištenja i stupanj zaštite, utvrditi površine i granice šuma kao posebno vrijednih područja, te odrediti mjere njihove zaštite, sanacije i unapređenja,
- na iskrcenim predjelima obnavljati iskonski tip šume,
- graditi na njima samo nužnu prometnu i drugu infrastrukturu i znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava u skladu s ovim Planom (poglavlje 2.3.2. "Građevine Gradnja izvan građevinskog područja") i posebnim uvjetima koje propisuje nadležno tijelo za zaštitu prirode,
- u slučaju izgradnje prometne i druge infrastrukture ishoditi suglasnost lokalne samouprave.

(3) Pri izradi novih i reviziji postojećih programa osnova gospodarenja šumama, u šumama koje se nalaze unutar II. vodozaštitne zone određene ovim Planom i prikazane na kartografskom prikazu br. 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj. 1:25 000, planirati samo njegu i sječu sanitarnog karaktera bez korištenja mehanizacije.

#### Članak 167. 169.

(1) Na kartografskom prikazu br. 3.2 "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju", mj 1:25000, označeni su prostori posebnih ograničenja u korištenju – lovišta koja su ustanovljena na području Općine Grožnjan (obrađeno u Obrazloženju Prostornog plana u poglavlju 1.2.5.3. Osnovne gospodarske grane).

(2) Iz područja lovišta izuzimaju se ovim Planom utvrđena građevinska područja naselja, izdvojena građevinska područja izvan naselja te građevine izvan građevinskog područja.

(3) Pravo lova u lovištu izvršava se kao pravo i dužnost provedbe lovnogospodarske osnove. Bez lovnogospodarske osnove lov divljači nije dopušten.

(4) U cilju zaštite lovnih resursa ovim se Prostornim planom utvrđuje mjera izbjegavanja naseljavanja lovne divljači koja nije autohtonog porijekla.

### 8.1.2. Poljoprivredno tlo

#### Članak 168. 170.

(1) Poljoprivredno zemljište kategorizirano je na području Općine Grožnjan trima kategorijama zaštite (*prikazano na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25000*) i to kao:

- **I kategorija zaštite** – osobito vrijedno obradivo tlo (P1). Ova tla, I. i II. bonitetne klase, najkvalitetnija tla, štite se i namjenjuju primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji, prvenstveno uzgoju višegodišnjih kultura. Cca 91 % ovih tala zahvaćeno je pojačanom erozijom (*prikazano na kartografskom prikazu br. 3.3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite", mj. 1:25000*) i obavezno je u svrhu zaštite primjenjivati odgovarajuće poljoprivredne postupke specifične za ovu regiju ("Pravila dobre poljoprivredne i šumarske prakse"). Ova tla namjenjuju se primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji (*krmne kulture, vinogradi, voćnjaci, maslinici*) te samo iznimno, ta se tla mogu koristiti za izgradnju **nužnih poljoprivrednih i prometno-infrastrukturnih građevina** i gradnju građevina u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora sukladno poglavlju 2.3.2. "**Građevine Gradnja** izvan građevinskog područja" ovih Odredbi.
  - **II kategorija zaštite** – vrijedno obradivo tlo (P2). To su zemljišta III., IV. i V. bonitetne klase, zauzimaju najveći dio poljoprivrednih površina, te imaju najveće značenje za oživljavanje poljoprivredne proizvodnje (poticati proizvodnju zdrave hrane osobito unutar II. zone sanitarne zaštite izvora Bulaž utvrđene ovim Planom) na području Općine Grožnjan. Štite se i namjenjuju prvenstveno tradicionalnim kulturama i to uzgoju povrtlarskih kultura i krmnog bilja. Ova tla su namijenjena prvenstveno poljoprivredi, iznimno ta se tla mogu koristiti za izgradnju **nužnih poljoprivrednih i prometno-infrastrukturnih građevina** i gradnju građevina u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora sukladno poglavlju 2.3.2. "**Građevine Gradnja** izvan građevinskog područja" ovih Odredbi.
  - **III kategorija zaštite** – ostala obradiva tla (P3). Ovo zemljište obuhvaća povremeno obrađeno poljoprivredno zemljište (uglavnom zapuštene poljoprivredne i pašnjačke površine) ili djelomično pokriveno šumama i manjeg je gospodarskog značaja. Veće površine III. kategorije zemljišta nalaze se unutar većine statističkih naselja i od osobite su važnosti za razvoj stočarstva i seoskog turizma, te se **osim drugih poljoprivrednih građevina** na njima naglašava izgradnja stambeno-gospodarskih kompleksa za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima. Ova se tla mogu koristiti za izgradnju **nužnih prometno-infrastrukturnih građevina** i gradnju građevina u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora sukladno poglavlju 2.3.2. "**Građevine Gradnja** izvan građevinskog područja" ovih Odredbi.
- (2) Za zaštitu poljoprivrednih površina utvrđuju se slijedeće mjere zaštite:
- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe;
  - poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane bez upotrebe mineralnih gnojiva, sintetičkih pesticida, regulatora rasta i aditiva u stočnoj hrani na području cijele Općine, a obavezno unutar II. zone zaštite slivnog područja izvorišta Bulaž;
  - prednost dati tradicionalnim poljoprivrednim granama (uzgoj žitarica i krmnog bilja vinogradarstvo, maslinarstvo, povrtlarstvo, pčelarstvo, stočarstvo itd.);
  - temelj poljoprivrede trebaju biti obiteljska poljodjelska gospodarstva, a u stočarstvu posebno poticati gospodarstva s 10 i više stočnih jedinica;

- zabrana izgradnje građevina izvan građevinskih područja određenih ovim Planom unutar prostora degradiranog erozijom ili u njegovoj neposrednoj blizini osim iznimno rekonstrukcije postojeće infrastrukture određene ovim Planom;
  - obvezu donošenja i provedbe posebnih programa obnove erozijom degradiranih površina, prvenstveno primjenom posebnih agrotehničkih mjera te izgradnjom sustava odvodnje s poljoprivrednih površina za površine na kojima još nije primjenjeno.
- (3) Tijekom pripreme i izvođenja zahvata na prometnicama potrebno je:
- osigurati zaštitu poljoprivrednog tla od prenamjene;
  - na dijelu trase koja prolazi kroz poljoprivredno tlo osnovne namjene prilikom gradnje spriječiti devastaciju okolnog poljoprivrednog zemljišta a nakon dovršetka gradnje sanirati i ozeleniti sve pokose i nasipe;
  - na poljoprivrednim površinama koje su najbliže državnim cestama, treba povremeno kontrolirati sadržaj teških metala u tlu, te primijeniti eventualno potrebne mjere zaštite;
  - štititi tla od emisije krutih čestica podizanjem zaštitnih pojaseva, obavezno autohtonim vrstama drveća;
  - na tlima s potencijalnom erozijom provoditi odgovarajuće mjere zaštite tla od erozije (sustavi odvodnje na mjestima gdje trasa presijeca poljoprivredna tla, konturna obrada, zatravljivanje i dr.);
  - uklonjene suhozide ponovno vratiti (na granicu čestice kolnika);
  - za lociranje privremenih deponija građevinskog materijala koristiti površine unutar zone rekonstrukcije prometnice;
  - osigurati prilaženje šumskim predjelima kako bi se omogućilo gospodarenje šumama i pristupanje interventnim putevima zaštite od požara.

### 8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje

#### Članak 169. 171.

(1) Prostornim planom Istarske županije i ovim Prostornim planom na području Općine Grožnjan utvrđena su područja pojačane erozije i područja pojačane erozije-zone fliša i prikazana na kartografskom prikazu br. 3.2 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju” u mj. 1:25000 i br. 4. “Građevinska područja” u mj. 1:5 000.

(2) Prostornim planom Istarske županije određena je zaštitna mjera zabrane izgradnje svih vrsta građevina i infrastrukture unutar područja pojačane erozije ili u njegovoj neposrednoj blizini te se ista preuzima i ovim Planom.

(3) Ovim Planom se za gradnju u područjima pojačane erozije - zone fliša uvjetuje prethodno dokazivanje-utvrđivanje stabilnosti tla, a gradnja je moguća samo ako se utvrdi potrebna stabilnost tla za namjeravanu gradnju i definiraju uvjeti za sprječavanje narušavanja stabilnosti tla.

(4) Unutar dijela izgrađenog građevinskog područja naselja Altini (kod Bolare) koji se nalazi na području pojačane erozije, zabranjuje se izgradnja svih vrsta novih građevina određenih ovim Planom osim nužnih infrastrukturnih.

(5) Prilikom rekonstrukcije postojećih prometnica (državne ceste, županijska cesta Ž5008 i nerazvrstane ceste do naselja Altini) te izgradnje planiranog regionalnog plinovoda, određenih ovim Planom, koji prolaze područjem pojačane erozije u svrhu ograničavanja erozije treba poštivati uvjete kojima se sprečava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta te poduzimati mjere slične prirodnim mjerama.

(6) Na područjima pojačane erozije - zone fliša za prostore nagiba većeg od 5%, utvrđuje se ovim Planom mjera zaštite obaveznog geotehničkog mikrozoniranja kojim će se odrediti posebni geotehnički uvjeti u slijedećim slučajevima:

- izrade prostornih planova užih područja propisanih ovim Planom u mjerilu topografske podloge 1:2000,

- u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole za izgradnju novih građevina unutar građevinskih područja naselja i **izdvojenog građevinskog područja izvan naselja**,
- u postupku izdavanja lokacijske (građevne) dozvole za izgradnju građevina izvan građevinskih područja (određenih ovim Planom).

**(7) Radovi na sanaciji klizišta trebaju obuhvatiti čitavo područje na kojem je došlo do pomicanja zemljišta, ali i šire ukoliko okolno područje ima utjecaja na stabilnost tla, pa nije dozvoljeno parcijalno – djelomično saniranje posljedica klizanja tla (samo ceste ili infrastrukture), već se sanacijom treba obuhvatiti čitavo uže i šire područje.**

## 8.2. ZAŠTITA ZRAKA

### Članak 170. 172.

(1) Na području Općine Grožnjan kakvoća zraka je I. kategorije – čist, te preventivnim mjerama treba i sačuvati postojeću kakvoću zraka.

(2) Postojeći i planirani sadržaji na području Općine Grožnjan moraju svoju tehnologiju podrediti zahtjevima zaštite zraka.

(3) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zrak.

(4) Za zaštitu zraka propisuju se slijedeće mjere:

- *Ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema važećoj Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora ;*
- *Visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima);*
- *Zahvatom se ne smije izazvati “značajno” povećanje opterećenja, gdje se razina “značajnog” određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora;*
- *Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je važećom Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka;*
- *Stacionarni izvori (tehnološki procesi, pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema važećem Zakonu o zaštiti zraka i važećoj Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora;*

(5) Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- *prijaviti izvor onečišćavanja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,*
- *osigurati redovito praćenje emisije i o tome voditi evidenciju,*
- *osigurati obavljanje mjerenja emisije onečišćujućih tvari iz stacionarnog izvora,*
- *voditi evidenciju o obavljenim mjerenjima s podacima o mjernim mjestima i rezultatima mjerenja te o učestalosti mjerenja emisija,*
- *voditi evidenciju o upotrijebljenom gorivu i otpadu kod procesa suspaljivanja,*
- *voditi evidenciju o radu uređaja za smanjivanje emisija,*
- *uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.*

(6) Za nove zahvate u prostoru za koje nije propisana provedba procjene utjecaja na okoliš, maksimalno dopušteni porast onečišćenja imisijskim koncentracijama i taloženjem ne smije prijeći:

## SMJERNICE ZA DODATNO IMISIJSKO OPTEREĆENJE ZBOG EMISIJE NOVOG IZVORA

| Kategorije kakvoće zraka   | Porast prosječne godišnje vrijednosti | Porast koncentracije 98 percentila | Porast maksimalne koncentracije |
|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| I kategorija kakvoće zraka | 0,01 PV ili 0,1 PV <sub>50</sub>      | 0,3 PV <sub>98</sub>               | 0,4 PV <sub>m</sub>             |

GV i PV - vrijednosti Uredbe o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka

### 8.3. ZAŠTITA VODA

#### 8.3.1. Zaštita površinskih i podzemnih voda

##### Članak 171. 173.

(1) Cijelo područje Općine Grožnjan nalazi se na vodonosnom području prioritnog značaja, koje je Programom prostornog uređenja RH utvrđeno kao rezerva podzemnih voda treće razine. (prikazano na kartografskom prikazu br. 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj.1:25000).

(2) Na području Općine Grožnjan **zabranjena je se** izgradnja  **bilo kakvih**  novih vodozahvata za javne vodoopskrbne sustave ili tehnološke potrebe gospodarskih subjekata  **prije donošenja provodi sukladno Planu**  gospodarenja vodama na području Istarske županije (vodnogospodarskog plana).

##### Članak 172. 174.

(1) Ovim Prostornim planom utvrđuju se vodotoci  **te planirana akumulacija** , na području Općine Grožnjan, za koje je obvezno poduzimanje mjera zaštite i sanacije u cilju dosizanja kakvoće voda I i II vrste sukladno posebnim propisima te odredbama ovog Plana (prikazano na kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina" i 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj.1:25000) i to:

- Vodotoci I. vrste: bujični pritoci rijeke Mirne, vodotoci – ponornice Zrenjske Visoravni Bazuje s pritokom Vrljak, Butari s pritokom Draga, Šterna i Kuberton,
- Vodotoci II. vrste: rijeka Mirna sa pripadajućim hidromelioracijskim kanalima  **te planirana akumulacija Butari-Jugovski potok (AN)** .

(2) Zaštita površinskih voda I. i II. kategorije koje su utvrđene ovim Prostornim planom provoditi će se detaljno temeljem Plana zaštite voda Županije, a preliminarno se utvrđuje zabrana daljne izgradnje bilo koje vrste građevina uz vodotoke I. i II. Kategorije određene ovim Planom koje svoje otpadne, oborinske ili tehnološke vode ispuštaju neposredno u vodotoke bez prethodnog pročišćavanja.

(3) Ograničenja na vodotocima navedenim u stavku (1) ovog članka, sukladno Zakonu o vodama odnose se na restrikciju gradnje i korištenja prostora u i uz korito vodotoka koja nije u funkciji osiguranja  **poticaja protoka**  vode, obrane od poplava, gradnje vodnih građevina i njihovog održavanja. Do utvrđivanja inundacijskog pojasa (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) minimalna širina tog pojasa uz vodotok obuhvaća izgrađeno ili prirodno korito i obostrano po  **6 10**  m od gornjeg ruba korita.

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

##### Članak 173. 175.

(1) Zone sanitarne zaštite izvorišta na području Općine Grožnjan određene su "Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta  **(I –IV)**  vode za piće u Istarskoj županiji" (SN 12/05 i  **02/11** ) i prikazane na kartografskim prikazima br. 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju", mj. 1:25 000 i br. 4. "Građevinska područja" u mjerilu 1:5000.

(2) Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda na području Općine Grožnjan određene su Odlukom iz stavka (1) ovog članka i ostalim mjerama određenim ovim Prostornim planom, a prioritetni su:

- dogradnja postojećih i izgradnja novih sustava javne odvodnje te ostali uvjeti priključivanja građevina u građevinskim područjima naselja i izdvojenim namjenama izvan naselja gdje se ne predviđa izgradnja sustava javne odvodnje odnosno do izgradnje sustava javne odvodnje sukladno člancima 127. i 128. ovih Odredbi;
- zadržavanje ovim Planom evidentiranog postojećeg poslovnog subjekta unutar II. vodozaštitne zone samo ukoliko je ishoda vodopravna suglasnost sukladno Zakonu o vodama;
- saniranje (predvidjeti otjecanje oborinskih voda s kolnika nepropusnim sustavom odvodnje izvan zone) županijskih prometnica na dijelu II. zone sanitarne zaštite određene “Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji” (SN 12/05 i 02/11);
- saniranje divljih odlagališta na području [cijeleg](#) Općine, te spremnika naftnih derivata u slivnim područjima izvorišta, [a prioritetno \(do 2010.g.\)](#) na dijelu II. I III. zone sanitarne zaštite određene “Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji” (SN 12/05 i 02/11);
- provoditi mjere sprečavanja upotrebe zaštitnih sredstava i mineralnih gnojiva u poljoprivredi te regulatora rasta i aditiva u stočnoj hrani unutar II. zone zaštite izvora Bulaž utvrđene ovim Prostornim planom, kao i nekontrolirane upotrebe na području III. vodozaštitne zone, gdje je način upotrebe propisan važećim Zakonom, propisima i standardima.

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda su:

- zabraniti pranje [automobila](#), [drugih](#) vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica,
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,
- opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

(3) Unutar obuhvata ovog Prostornog plana mogu se obavljati [sve](#) djelatnosti [koje ukoliko](#) nisu u suprotnosti sa odredbama ovog Plana i odredbama [važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite](#). [Momentano je to](#) Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05 i 02/11).

(4) Unutar II i III zona sanitarne zaštite zabranjena je podzemna i površinska eksploatacija mineralnih sirovina, a u IV samo ako je provedena procjena utjecaja na okoliš prema odredbama Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05 i 02/11). [Djelatnosti odnosno zahvati koji se ne smiju obavljati u II, III i IV zoni sanitarne zaštite moguće je realizirati jedino temeljem čl. 23. Odluke o zonama sanitarne zaštite u Istarskoj županiji \(SN IŽ 12/05\).](#)

### 8.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda

#### Članak 174. 176.

(1) U cilju obrane od poplave središnjeg dijela Općine služiti će planirana akumulacija Butari–Jugovski potok (AN) za koju je potrebno izraditi projektnu dokumentaciju.

(1) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama slivnog područja «Mirna – Dragonja».

(2) [Do utvrđivanja indundacijskog područja \(javnog vodnog dobra i vodnog dobra\) širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka korito i korito uređeno](#)

nasipom s obostranim pojasom širine do 20,00 m mjereno od gornjeg ruba korita, odnosno vanjske nožice nasipa i korito uređeno čvrstim građevinama s obostranim pojasom širine do 6,00 10 m mjereno od vanjske nožice nasipa, ili vanjskog ruba građevine uređenja toka gornjeg vanjskog ruba uređajne građevine.

(3) Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

(4) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(5) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, potrebno je se za sve vodotoke utvrditi inundacijski pojas, te javno vodno dobro i vodno dobro.

(6) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz karata ovog Plana.

(7) Poplavno područje prikazano je na *Kartografskom prikazu 3.2. : "Područja posebnih ograničenja u korištenju"* u mjerilu 1:25 000, a obrana od poplava provodi se temeljem Državnog plana obrana od poplava i glavnim provedbenim planom obrane od poplava – Sjeverni Jadran, branjeno područje – 22 – mali slivovi „Mirna-Dragonja“ i „Raša-Boljunčica“, te Operativnog plana obrane od poplava na vodama 1. reda – područje županije Istarske i Operativnog plana obrane od poplava na vodama 2. reda (lokalne vode) Istarske županije – Slivno područje «Mirna – Dragonja».

#### 8.4. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

##### Članak 175. 177.

(1) Općina Grožnjan sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 20/03) dužana je izraditi kartu buke i akcijske planove. Karta buke je sastavni dio informacijskog sustava zaštite okoliša Republike Hrvatske i predstavlja stručnu podlogu za izradu prostornih planova. Potrebno je utvrditi nulto stanje, obaviti istraživanja na područjima koja su posebno osjetljiva, provesti monitoring, te uspostaviti sustav zaštite okoliša od prekomjerne buke.

(2) Na osnovi rezultata snimanja i odredbi važećeg Zakona o zaštiti od buke donijeti Odluku o zaštiti od buke kojom se regulira dozvoljeni nivo buke, ovisno o namjeni prostora.

(3) Do donošenja propisa iz stavka (2) ovog članka primjenjuju se vrijednosti iz važećeg Pravilnika o najvećim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

(4) Unutar građevinskog područja naselja dopušta se izgradnja manjih obrtničkih i proizvodnih pogona, uz uvjet da ne stvaraju buku veću od 55 dBa danju i 45 dBa noću.

(5) Ukoliko se utvrdi prekoračenje dopuštene razine buke potrebno je osigurati njeno smanjenje izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to neće biti moguće postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih).

#### 8.5. ZAŠTITA OD POŽARA

##### Članak 178.

(1) Zaštita od požara stambenih, društveno-javnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina, kao i zaštita od eksplozija, provodi se tijekom projektiranja primjenom posebnih propisa, kao i prihvaćenih normi iz područja zaštite od požara i eksplozija te u skladu s pravilima struke.

(2) Radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjere zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

- TRVB – za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama (bez etaža ispod zemlje, ako one nisu odvojene vatrootpornom konstrukcijom),
  - TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM – za poslovne i pretežito poslovne građevine razne namjene i veličine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,
  - DIN 18230 ili TRVB ili GRETENER ili EUROALARM – za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.
- (3) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata, a sve u skladu s Pravilnikom o tehničkim normativima za hidratantsku mrežu za gašenje požara.
- (4) Kod projektiranja novih prometnica (razvrstanih i nerazvrstanih) ili rekonstrukcija postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN broj 35/94, 55/94 i 142/03).
- (5) Kod poluugrađenih i ugrađenih građevina obvezna je gradnja protupožarnih zidova kojima se sprječava širenje požara na susjedne građevine.
- (6) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- (7) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcije građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.
- (8) Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od nadležnih državnih upravnih tijela.
- (9) Za građevine javno-društvene i gospodarske namjene treba u cilju zaštite od požara osigurati protupožarnu dojavu prema nadležnoj službi.
- (10) Vezano na zaštitu šuma od požara, područna šumarija donosi godišnje planove zaštite od požara sa požarnim kartama i požarnim putevima, te je dužna po njima i postupati.
- (11) Planom se propisuju sljedeće mjere zaštite od požara:
- Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeće niske stambene građevine, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini više građevine, odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta više građevine. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.
  - Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu sa zakonskom regulativom. Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.
  - Kod projektiranja nove vodovodne mreže obvezno je planiranje izgradnje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 na međurazmaku od 150 m sukladno zakonskoj regulativi.
  - Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova mora se poštivati zakonska regulativa.

- Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.
- Temeljem važeće zakonske regulative o zaštiti od požara potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

(12) Planom se propisuje obveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od požara:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
- Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN 108/95 i 56/10),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08 i 144/10),
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
- Pravilnik o ukapnjenom naftnom plinu (NN 111/07),
- Pravilnik o načinu prijevoza opasnih tvari u cestovnom prometu (NN 54/95, 2/02 i 9/02)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu,
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98 i 116/07),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Pravilnik o zaštiti požara u skladištima (NN 93/08),
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09),
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05),
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 33/14),
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11),
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara,
- procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Raša.

(13) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći popis.

## 8.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

### 8.5.1. Sklanjanje ljudi

#### Članak 176.

(1) Na području Općine Grožnjan nije utvrđena obvezna izgradnja skloništa osnovne zaštite (Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu NN broj 2/91), osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

(2) Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Grožnjan, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

(3) Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti građenja, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s

prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(4) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

### 8.5.2. Zaštita od potresa

#### Članak 177.

(1) Prostornim planom Istarske županije (čl. 149.) utvrđena je obaveza izrade “Studije seizmotektonskog zoniranja Županije”. Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima, te osobito uvažavati da se prostor Općine ubraja u VII<sup>o</sup> seizmičnosti po MCS.

(2) Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.

(3) Važne građevine iz stavka (2) ovog članka su sve veće građevine društvene i ugostiteljsko-turističke namjene, energetske građevine, mostovi, vijadukti, tuneli i sl.

(4) Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protivpotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa, a izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

## 8.6. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

### 8.6.1. Opći uvjeti

#### Članak 179.

Primjena mjera za zaštitu i spašavanje stanovništva i materijalnih dobara utvrđena je sljedećim zakonskim i podzakonskim aktima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07, 38/09 I 127/10),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilnik o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91),
- Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14),
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

### 8.6.2. Zaštita od elementarnih nepogoda

#### 8.6.2.1. Poplavno područje

#### Članak 180.

(1) Planom je utvrđeno potencijalno poplavno područje uz vodotok rijeke Mirne.

(2) Na prostoru ugroženo poplavom Planom nisu predviđena građevinska područja, već se zadržava zatečeno prirodno okruženje s poljoprivrednim i šumskim zemljištem.

(3) Kod gradnje građevina izvan građevinskog područja nije dozvoljeno smještavati stambeno-poljoprivredne građevine sa ili bez turističkog smještaja (seoski turizam), kao niti graditi farme

odnosno smještavati stoku u okviru poljoprivrednih građevina, a svaki korisnik treba individualno predvidjeti mjere obrane od poplave pojedine poljoprivredne građevine (staklenik, plastenik i sl.).

#### 8.6.2.2. Potres

##### **Članak 181.**

(1) Prostornim planom Istarske županije utvrđena je obaveza izrade “Studije seizmotektonskog zoniranja Županije”. Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima, te uvažavati da se prostor Općine ubraja u VII<sup>o</sup> seizmičnosti po MCS.

(2) Kod gradnje građevina javno-društvene i gospodarske namjene građevinske brutto površine preko 600 m<sup>2</sup>, potrebno je provesti seizmička, geotehnička i geomehanička istraživanja.

(3) Protupotresno projektiranje i građenje (tehnika gradnje i izbor materijala) treba provoditi sukladno zakonskim propisima kojima će se kod rekonstrukcije postojećih te izgradnje novih građevina osigurati otpornost na potres do VII<sup>o</sup> MCS.

(4) Potrebna širina putova (evakuacijski-protupožarni) i propisani razmak između građevina radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći osigurana je odredbama ovoga Plana s definiranim udaljenostima gradivog dijela građevne čestice od granica građevne čestice i regulacijskog pravca, čime se osiguravaju potrebni koridori i sprečava međusobno zarušavanje.

(5) Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protivpotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na djelovanje potresa, a izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

#### **8.6.3. Zaštita od ratnih opasnosti**

##### 8.6.3.1. Sklanjanje stanovništva

##### **Članak 182.**

(1) Na području Općine Grožnjan nije utvrđena obavezna izgradnja skloništa osnovne zaštite (Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu NN broj 2/91), osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

(2) Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Grožnjan, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

(3) Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti građenja, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

(4) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

#### 8.6.4. Zaštita od rušenja

##### Članak 178. 183.

- (1) Prometnice unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja moraju se projektirati na način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.
- (2) Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.
- (3) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Istarske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina.
- (4) Prostornim planovima užih područja za pojedina područja Općine Grožnjan, a posebno za izgrađene jezgre naselja koje nisu izgrađene po protivpotresnim propisima gradnje, mora se analizirati otpornost tih dijelova na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

#### 8.6.5. Zaštita od prirodnih nesreća

##### 8.6.5.1. Suša i toplinski val

##### Članak 184.

- (1) Ovim Planom propisuju se mjere zaštite i smanjenja šteta od suše:
- kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranka) u ruralnim sredinama osigurati izgradnju hidrantske mreže,
  - uključiti se u izgradnju sustava navodnjavanja dijela poljoprivrednih površina kroz nadležna tijela Istarske županije,
  - obvezati sve investitore na priključenje na sustav javne vodovodne mreže,
  - zabranjuje se zatrpavanje postojećih izvorišta vode, bara, lokava i pojilišta te rušenje i devastacija javnih i privatnih cisterni za vodu i kaptaža,
  - na području Općine Grožnjan obavezno izgraditi pojilišta za divljač.

##### 8.6.5.2. Olujno nevrijeme i orkanski vjetar

##### Članak 185.

- (2) Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovista, potrebno je prilagoditi jačini vjetra, poštujući proračune ali i povijesna iskustva tradicijskog graditeljstva na ovim prostorima.
- (3) Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.

##### 8.6.5.3. Tuča, snježne oborine i poledica

##### Članak 186.

- (4) Ne propisuju se posebne mjere zaštite, ali bi se kod gradnje nezaštićenih vanjskih površina, naročito šetnica i trgova, trebalo voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje.
- (5) Kod sanacije starih i izgradnji novih prometnica svih razina treba voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

### **8.6.6. Tehničko – tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u građevinama gospodarske i druge namjene i drugim građevinama**

#### **Članak 187.**

(1) Na području Općine Grožnjan postoji mogućnost nastajanja tehničko-tehnološke nesreće (katastrofe) u građevinama gospodarske namjene.

(2) U području II., III. i IV. zone sanitarne zaštite izvorišta ovim se Planom zabranjuje građenje građevina koje u procesu proizvodnje koriste odnosno u kojima se proizvode ili skladište opasne tvari, sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05 i 02/11). U ostalim područjima u kojima je gradnja dopuštena sukladno odredbama ovoga Plana treba voditi računa da se načinom gradnje i izborom građevnog materijala onemogući nastajanje tehničko-tehnološke katastrofe.

(3) Sve građevine koje u procesu proizvodnje koriste odnosno u kojima se proizvode ili skladište opasne tvari moraju biti priključene na sustav odvodnje fekalne i oborinske kanalizacije, a kod buduće gradnje potrebno je planirati instalaciju sustava za javno uzbunjivanje.

(4) Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja ili akcidenta (tankvane).

(5) Projektnom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina te osigurati prohodnost svih žurnih službi, sukladno odredbama ovoga Plana i posebnim propisima.

(6) Kod mikrolociranja građevina treba voditi računa o utjecaju vjetra na moguću disperziju opasnih tvari u obliku aerosola (plinovi, štetni dim i sl.).

(7) Na prometnicama koje prolaze kroz vodozaštitna područja II., III. i IV. kategorije treba spriječiti mogućnost nastanka tehničko-tehnološke katastrofe kao posljedica prometnih nezgoda i njihovog utjecaja na podzemne vode te provesti adekvatne mjere zaštite (zatvoreni-kontrolirani sustavi odvodnje oborinskih voda s prometnica i dr.).

### **8.6.7. Uzbunjivanje i evakuacija stanovništva**

#### **8.6.7.1. Uzbunjivanje stanovništva**

#### **Članak 188.**

(1) Uzbunjivanje stanovništva u naseljima na području Općine Grožnjan provodi se putem jedne ili više sirena postavljenih na građevine veće visine u središnjem dijelu naselja s radijusom čujnosti od najmanje 1,5 km.

(2) Sukladno tipologiji izgradnje naselja, naročito u poduzetničkim zonama i u sklopu građevina s većom koncentracijom korisnika predvidjeti, odnosno planovima nižeg reda utvrditi uspostavu sustava za javno uzbunjivanje (sirena za javno uzbunjivanje) i njezino uvezivanje u jedinstveni sustav putem Županijskog centra 112 Pazin, pri čemu će se broj i vrsta uređaja te njegova lokacija odrediti u dogovoru sa DUZS – Područnim uredom za zaštitu i spašavanje Pazin.

(3) Svi vlasnici postojećih i budućih građevina javne i društvene te gospodarske namjene, u kojima boravi ili se okuplja veći broj osoba, ili se zbog buke ili akustične izolacije ne mogu čuti znakovi javnog uzbunjivanja (škole, vrtići, proizvodne hale) obvezuju se na instaliranje i održavanje sustava unutarnjeg obavješćivanja (interni razglas, display, zvono, ručna sirena).

#### **8.6.7.2. Evakuacija stanovništva**

#### **Članak 189.**

Postojeće prometnice na području Općine Grožnjan dostatne su za evakuaciju stanovništva odnosno dopremu pomoći, pa se dodatne mjere ne propisuju.

#### 8.5.4. Zaštita od požara

##### Članak 179.

(1) Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Grožnjan.

(2) Radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjere zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

- TRVB – za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama (bez etaža ispod zemlje, ako one nisu odvojene vatrootpornom konstrukcijom),
- TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM – za poslovne i pretežito poslovne građevine razne namjene i veličine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,
- DIN 18230 ili TRVB ili GRETENER ili EUROALARM – za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

(3) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata, a sve u skladu s Pravilnikom o tehničkim normativima za hidratantsku mrežu za gašenje požara.

(4) Kod projektiranja novih prometnica (razvrstanih i nerazvrstanih) ili rekonstrukcija postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN broj 35/94).

(5) Za projektiranje i gradnju podzemnih garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primjenjivati američke smjernice NFPA 88A ili austrijske smjernice TVRB N 106.

(6) Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN broj 108/95) i propisa donijetih na temelju njega.

(7) Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od nadležnih državnih upravnih tijela (čl.82. Zakona o gradnji NN175/03 i 100/04).

(8) Vezano na zaštitu šuma od požara, područna šumarija donosi godišnje planove zaštite od požara sa požarnim kartama i požarnim putevima, te je dužna po njima i postupati.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

#### Urbanistički planovi uređenja

##### Članak 180.

(1) Urbanistički planovi uređenja donijeti će se za:

- UPU 1 – građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene, proizvodnu (I1<sub>1</sub>) i poslovnu Kave (K<sub>1</sub>), djelomično izgrađeno;,,
- UPU 2 – građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene, sportsko-rekreacijske namjene, golf (R<sub>1</sub>),

(2) Do donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU 1) nije moguća izgradnja građevina niti uređenje neizgrađenog građevinskog područja proizvodne namjene (I<sub>1</sub>) i poslovne Kave (K<sub>1</sub>) dok se u izgrađenom dijelu građevinskog područja proizvodne namjene (I<sub>1</sub>) dozvoljava:

- izgradnja nužnih infrastrukturnih i komunalnih građevina,
- održavanje, adaptacija te rekonstrukcija (bez mogućnosti preparcelacije) u vlastitim gabaritima postojećih građevina,
- u slučaju rekonstrukcije u smislu izvođenja radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa obavezno je ishođenje vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda.

(3) Do donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU 2) nije moguća izgradnja građevina niti uređenje površine sportsko-rekreacijske namjene golf (R<sub>1</sub>).

(4) Granice obuhvata Urbanističkih planova uređenja iz stavka (1) ovog članka prikazane su na kartografskim prikazima br. 3.3 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” u mjerilu 1:25000 i br. 4. “Građevinska područja ” u mj. 1: 5000.

### Detaljni planovi uređenja

#### Članak 181.

(1) Detaljni planovi uređenja donijeti će se za građevinska područja naselja i izdvojene namjene izvan naselja određene ovim Planom i to:

a) građevinska područja naselja:

- **DPU 1** – Grožnjan,
- **DPU 2** – Završje,
- **DPU 3** – Kostanjica,
- **DPU 22** – Kuberton,
- **DPU 23** – Gornja Gomila;

b) poslovna namjena (K):

- **DPU 4** – Bankovci (K<sub>2</sub>), neizgrađena,
- **DPU 5** – Šterna (K<sub>3</sub>), djelomično izgrađena;

c) ugostiteljsko-turistička namjena – turistički punkt (TP):

- **DPU 6** – Vrnjak (TP<sub>1</sub>), izgrađena,
- **DPU 7** – Radanići (TP<sub>2</sub>), neizgrađena,
- **DPU 8** – Jure (TP<sub>3</sub>), djelomično izgrađena,
- **DPU 9** – Pisoni (TP<sub>5</sub>), neizgrađena,
- **DPU 10** – Sasoni (TP<sub>6</sub>), neizgrađena,
- **DPU 11** – stanica Završje (TP<sub>7</sub>), djelomično izgrađena,
- **DPU 12** – Pavletići (TP<sub>8</sub>), neizgrađena,
- **DPU 13** – Koraca (TP<sub>9</sub>), neizgrađena,
- **DPU 14** – Ponteporton (TP<sub>10</sub>), neizgrađena,
- **DPU 15** – Monte Roman (TP<sub>11</sub>), neizgrađena,
- **DPU 16** – Stanica (TP<sub>12</sub>), neizgrađena,
- **DPU 17** – Bašići (TP<sub>13</sub>), neizgrađena,
- **DPU 18** – Talari (TP<sub>14</sub>), neizgrađena,
- **DPU 19** – Stepinje (TP<sub>15</sub>), djelomično izgrađena,
- **DPU 20** – Sv. Duh (TP<sub>16</sub>), djelomično izgrađena,
- **DPU 21** – Kaštelir (TP<sub>17</sub>), neizgrađena.

(2) Granice obuhvata Detaljnih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3.3. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite”, u mjerilu 1:25000 i br. 4. “Građevinska područja ” u mj. 1: 5000.

(3) Prije ili u toku izrade detaljnih planova uređenja građevinskog područja turističkog punkta Vrnjak (TP<sub>1</sub>) kao i za građevinska područja naselja Grožnjan, Završje, Kostanjica, Kuberton i

Gornja Gomila potrebno je izraditi odgovarajuće konzervatorske podloge. Do donošenja konzervatorskih podloga nije dozvoljena izgradnja novih građevina osim:

- izgradnje nužnih infrastrukturnih građevina, rekonstrukcije i održavanja postojećih građevina u vlastitim gabaritima temeljem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskog područja naselja Grožnjan, Kostanjica, Kuberton i Gornja Gomila,
- izgradnje nužnih infrastrukturnih građevina i održavanja postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskog područja Završje i Vrnjak.

(4) Nakon donošenja konzervatorskih podloga, a prije donošenja detaljnih planova uređenja nije dozvoljena izgradnja novih građevina osim infrastrukturnih građevina te rekonstrukcije (revitalizacije, sanacije, restitucije) i održavanja postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana.

(5) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskih područja Grožnjan, Završje i Vrnjak obavezno je ishodenje prethodnog odobrenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(6) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskog područja naselja Kostanjica potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela, odnosno nakon izvršenja registracije potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(7) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskog područja Kuberton i Gornja Gomila potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

### **Članak 182.**

(1) Do donošenja detaljnih planova uređenja (DPU) navedenih u alinejama b) i c) stavka (1) članka 181., unutar neizgrađenih građevinskih područja nije moguća gradnja niti uređenje površina.

(2) Do donošenja detaljnog plana uređenja na izgrađenom dijelu građevinskih područja turističkog punkta (TP<sub>3</sub>), (TP<sub>5</sub>), (TP<sub>7</sub>), (TP<sub>15</sub>) i (TP<sub>16</sub>) dozvoljena je:

- izgradnja nužnih infrastrukturnih i komunalnih građevina;
- održavanje, adaptacija te rekonstrukcija (bez mogućnosti preparcelacije) postojećih građevina u vlastitim gabaritima uz obavezno ishodenje mišljenja nadležnog konzervatorskog odjela u Puli;
- Moguća je prenamjena ali samo u ugostiteljsko-turističku namjenu, agroturizam a unutar (TP<sub>3</sub>) i u zdravstvenu namjenu.

(3) Do donošenja detaljnog plana uređenja na izgrađenom dijelu građevinskog područja poslovne namjene Šterna (K<sub>3</sub>) moguća je izgradnja nužnih infrastrukturnih građevina te održavanje, adaptacija i rekonstrukcija (bez mogućnosti prenamjene i preparcelacije) postojećih građevina u vlastitim gabaritima ali samo ukoliko je ishoden vodopravna suglasnost, dozvola i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama kojim se propisuje količina i kakvoća otpadnih voda koje pravna ili fizička osoba može ispuštati u javni sustav odvodnje, vodonosnike ili tlo. Pri izradi detaljnog plana uređenja obavezno je ishodenje mišljenja nadležnog konzervatorskog odjela u Puli.

(4) Za izradu detaljnih planova uređenja turističkih punktova Pisoni (TP<sub>5</sub>), Sasoni (TP<sub>6</sub>), Pavletići (TP<sub>8</sub>), Talari (TP<sub>14</sub>), Sv. Duh (TP<sub>16</sub>) i Kaštelir (TP<sub>17</sub>) obavezno je ishodenje mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

## **9. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **9.1. OBVEZA IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA**

#### **Članak 190.**

(1) Ovim Planom je utvrđena obveza izrade planova užih područja - urbanističkih planova uređenja (UPU) za građevinska područja naselja s ciljem njihove urbane sanacije, obnove i preobrazbe te za izdvojena građevinska područja izvan naselja proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene (manje površine i kapaciteta) .

(2) Urbanistički plan uređenja iz stavka (1) ovog članka izrađuje se za građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja koja nisu obuhvaćena izradom uvjeta za provedbu zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, a utvrđenih ovim Planom.

(3) Ovim Planom utvrđene su granice obuhvata planova užih područja (UPU), pri čemu se Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja može odrediti uži ili širi obuhvat pojedinog UPU-a.

(4) Prostornim planom užeg područja mogu se propisati stroži kvalitativni i kvantitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Planom.

(5) Uvjeti gradnje utvrđeni ovim Planom u točkama 2.2.2., 2.2.3., 2.2.4., 2.3.1. i 2.3.2. predstavljaju smjernice za izradu planova užeg područja, a kod utvrđivanja detaljnijih uvjeta primjenjuju se kod rekonstrukcije postojećih građevina uključivo gradnju pomoćne i poljoprivredne građevine te garaže uz definiranje uvjeta minimalne prometno-infrastrukturne opremljenosti prostora i parkirališnih standarda.

(6) Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja, kao i područja za koja su ovim planom utvrđeni detaljniji uvjeti na razini UPU-a, prikazane su na *Kartografskom prikazu br. 3.3. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite“ u mjerilu 1:25 000 i br. 4. „Građevinska područja“ u mjerilu 1:5 000.*

### 9.1.1. Urbanistički planovi uređenja za građevinska područja

#### 9.1.1.1. Građevinska područja naselja

#### Članak 191.

(1) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade Urbanističkih planova uređenja UPU1 – UPU5 za područja povijesnih naselja radi provedbe njihove urbane sanacije i obnove u cilju poboljšanja građevinskog stanja građevina te urbanog i prometno – komunalnog standarda kroz proširenje javnih i gospodarskih sadržaja te prenamjenu postojećih građevina, a isti se trebaju donijeti za sljedeća naselja:

- UPU 1: Grožnjan
- UPU 2: Završje
- UPU 3: Kostajnica
- UPU 4: Kuberton
- UPU 5: Gornja Gomila

(2) Obveza izrade Urbanističkih planova uređenja UPU6-UPU8 za područja na površinama izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja u cilju provedbe njihove urbane preobrazbe kroz sanaciju postojećeg dijela naselja i novu izgradnju stambene, javno – društvene i gospodarske namjene te opremanje prometnom i komunalnom infrastrukturom.

- UPU 6: Šterna
- UPU 7: Klija-Martinčići
- UPU 8: Sv. Ivan

(3) Prije ili u toku izrade urbanističkih planova uređenja građevinskog područja naselja Grožnjan, Završje, Kostajnica, Kuberton i Gornja Gomila potrebno je izraditi odgovarajuće konzervatorske podloge. Do donošenja konzervatorskih podloga nije dozvoljena izgradnja novih građevina osim:

- izgradnje prometno-infrastrukturnih građevina, rekonstrukcije i održavanja postojećih građevina u vlastitim gabaritima temeljem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskog područja naselja Grožnjan, Kostajnica, Kuberton i Gornja Gomila,

- izgradnje prometno-infrastrukturnih građevina i održavanja postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskog područja Završje i Vrnjak.
- (4) Nakon donošenja konzervatorskih podloga, a prije donošenja urbanističkih planova uređenja nije dozvoljena izgradnja novih građevina osim prometno-infrastrukturnih građevina te rekonstrukcije (revitalizacije, sanacije, restitucije) i održavanja postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana.
- (5) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskih područja Grožnjan, Završje i Vrnjak obavezno je ishodenje prethodnog odobrenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.
- (6) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar građevinskog područja naselja Kostanjica potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela, odnosno nakon izvršenja registracije potrebno je ishoditi prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

#### 9.1.1.2. Izdvojena građevinska područja izvan naselja

##### **Članak 192.**

- (1) Urbanistički planovi uređenja za izdvojena građevinska područja izvan naselja obvezno se donose za sljedeća područja:
- UPU 9: proizvodna i poslovna namjena (I1<sub>1</sub> i K<sub>1</sub>) na području Kave
  - UPU 10: poslovna namjena (K2) na području Bankovci
  - UPU 11: sportsko-rekreacijska namjena (golf-R1) na području uz naselje Vrnjak
  - UPU 12: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>1</sub>) Vrnjak
  - UPU 13: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>2</sub>) Radanići
  - UPU 14: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>11</sub>) Monte Roman
  - UPU 15: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>18</sub>) Sv. Kancijan
- (2) Do donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU) iz stavka (1) ovog članka unutar neizgrađenih dijelova građevinskog područja nije dozvoljena gradnja niti uređenje površina.
- (3) Prije ili tijekom izrade Urbanističkog plana uređenja za područje turističkog punkta Vrnjak (TP<sub>1</sub>) potrebno je izraditi konzervatorsku podlogu, a do donošenja konzervatorske podloge mogu se graditi prometno-infrastrukturne građevine te provoditi održavanje postojeće građevine.
- (4) Nakon donošenja konzervatorske podloge, a prije donošenja Urbanističkog plana uređenja turističkog punkta Vrnjak (TP<sub>1</sub>) nije dozvoljena izgradnja novih građevina, osim prometno-infrastrukturnih građevina te rekonstrukcije i održavanja postojećih građevina temeljem odredbi ovoga Plana i uvjeta konzervatorske podloge.
- (5) Za sve građevinske i urbanističke zahvate unutar turističkog punkta (TP<sub>1</sub>) Vrnjak obvezno je ishodenje prethodnog odobrenja nadležnog konzervatorskog odjela.
- (6) Za izradu Urbanističkog plana uređenja turističkog punkta Sv. Kancijan (TP<sub>18</sub>) obvezno je ishodenje mišljenja nadležnog konzervatorskog odjela.

## **9.2. DETALJNI UVJETI PROVEDBE ZAHVATA U PROSTORU NA RAZINI UPU-a ZA GRADNJU U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA**

##### **Članak 193.**

- (1) Temeljem članka 76. stavak (3) Zakona o prostornom uređenju ovim se Planom propisuju uvjeti za provedbu zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za Urbanistički plan uređenja za manja građevinska područja naselja i manje zone ugostiteljsko-turističke namjene (turističke punktove).
- (2) Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja (uređeni i neuređeni) na kojemu se primjenjuju detaljni uvjeti iz članka 196. ovih Odredbi mogu se graditi stambene, stambeno - poslovne i poslovno - stambene građevine, uključivo sadržaji javne namjene (društveni,

poslovni, ugostiteljsko-turistički) na stambenoj građevnoj čestici (unutar ili uz stambenu građevinu).

(3) Sadržaji javne namjene na zasebnim građevnim česticama mogu obuhvatiti do 25 % neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja

(4) Gradnja građevina iz stavka 2. i 3. ovog članka moguća je samo ako je građevnoj čestici osiguran prometni pristup te parkirališni prostor uz građevinu sukladno članku 113. ovih Odredbi, kao i minimalna infrastrukturno-komunalna opremljenost koja obuhvaća najmanje priključak na mrežu elektroopskrbe, osim unutar druge vodozaštitne zone kada se građevine priključuju na javnu mrežu kanalizacije s uređajem za pročišćavanje ili nepropusnu sabirnu jamu sa pražnjenjem putem komunalnog vozila.

(5) Izgrađeni dio građevinskog područja naselja obuhvaćenog detaljnim uvjetima iz članka 196. ovih Odredbi namjenski se definira kao zona pretežite stambene namjene (S) u kojoj se :

- zadržavaju postojeće građevine druge namjene sa mogućnosti rekonstrukcije zamjene i prenamjene
- provodi interpolacija novih stambenih, stambeno – poslovnih i poslovno - stambenih građevina te sadržaja javne namjene na stambenih i zasebnim građevnim česticama
- izgradnja opisana u alinejama 1. i 2. ovog stavka provodi se uz zadovoljene uvjeta osiguranja potrebnog prometnog pristupa, parkirališnog prostora i minimalne infrastrukturno komunalne opremljenosti utvrđene ovim Odredbama.

### 9.2.1. Opći uvjeti gradnje

#### Članak 194.

(1) Unutar građevinskih područja naselja grade se stambene i višestambene građevine (stambene, stambeno-poslovne ili poslovno-stambene).

(2) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja grade se samostojeće i dvojne individualne stambene građevine.

(3) Unutar stambene građevine može se realizirati poslovni prostor veličine 30-70% GBP-a, sukladno članku 3. ovih Odredbi.

(4) Ugostiteljsko-turistički kapaciteti mogu se graditi na zasebnim česticama kao hoteli, pansioni i sl. unutar građevinskog područja naselja ili u okviru pojedinih stambenih građevina kada turistički kapaciteti mogu iznositi najviše do 6 apartmana ili 20 postelja.

(5) U okviru građevinskog područja naselja mogu se graditi poslovne građevine na zasebnim česticama, odnosno na površini 30-70% GBP-a pojedine stambene građevine, a poslovne djelatnosti trebaju biti bez negativnog utjecaja na okoliš (buka, onečišćenje zraka, povećani promet vozila i dr.).

(6) Unutar građevinskog područja naselja te u sklopu ili uz stambenu građevinu mogu se graditi sadržaji javno-društvenih djelatnosti/namjene.

(7) Parcelacija većih građevnih čestica unutar građevinskog područja naselja moguća je samo ako se parcelacijom utvrdi zasebna čestica prometne površine širine najmanje 7,0 m u građevinskom području naselja, a 8,5 m u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, radi pristupa svim novonastalim česticama.

(8) Nije dozvoljena parcelacija zona ugostiteljsko-turističke namjene (turistički punkt – TP) već se iste rješavaju i grade kao prostorno-funkcionalno i namjeski (cjelovito) područje, a iznimno u više faza, sa veličinom pojedine faze do najmanje 25 % površine zone.

(9) Nije dozvoljena gradnja na građevnim česticama u okviru građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja za koja nije osiguran pristup na jedan od načina opisanih u članacima 109.-111. ovih Odredbi.

(10) Planom utvrđena maksimalna izgrađenost građevne čestice (Kig) i maksimalna brutto tlocrtna površina građevine (TBP) može se realizirati samo uz prethodno zadovoljenje uvjeta

udaljenosti od regulacijskog pravca i međa, izvedbe uvjetovane zelene površine te osiguranja potrebnog parkirališno-garažnog prostora.

(11) Kod gradnje u područjima koja predstavljaju prirodnu i/ili kulturno-povijesnu vrijednost treba pribaviti posebne uvjete nadležnih institucija.

(12) Kod gradnje u područjima pojačane erozije-fliša treba kroz izradu inženjersko-geološke ekspertize utvrditi pogodnost zemljišta za gradnju, odnosno definirati način izgradnje na zemljištu takvih karakteristika.

(13) Za gradnju građevina u građevinskom području naselja i izdvojenom građevinskom području izvan naselja kod primjene detaljnijih uvjeta za područja navedena u članku 195. ne primjenjuju se uvjeti gradnje iz točaka 2.2.2., 2.2.3., 2.2.4., 2.3.1. i 2.3.2. ovih Odredbi osim za rekonstrukcije postojećih građevina smještenih izvan prometno-infrastrukturnih koridora uključivo pomoćne i poljoprivredne građevine te garaže uz primjenu uvjeta minimalne prometno-komunalne opremljenosti prostora i parkirališni standardi.

### **9.2.2. Područja obuhvaćena detaljnim uvjetima gradnje**

#### **Članak 195.**

(1) Detaljni uvjeti gradnje utvrđeni ovim Planom na razini UPU-a primjenjuju se za gradnju unutar građevinskih područja naselja (prema popisu naselja iz članka 13. ovih Odredbi), osim naselja za koja je u članku 191. ovih Odredbi utvrđena obveza izrade plana užeg područja (UPU).

(2) Izdvojena građevinska područja izvan naselja (turistički punktovi-TP) za koja se ovim Planom utvrđuju detaljniji uvjeti obuhvaćaju turističke punktove za koja ovim Planom člankom 192. nije utvrđena obveza izrade UPU-a.

#### **Članak 196.**

(1) Gradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina u građevinskim područjima naselja za koja ne postoji obveza izrade UPU-a (obzirom da su ovim Planom utvrđeni detaljniji uvjeti na razini UPU-a) provodi se neposredno prema uvjetima utvrđenim u stavku (4) ovog članka (tablica 1).

(2) Gradnja poslovnih, ugostiteljsko-turističkih i javno-društvenih građevina na zasebnim građevnim česticama u građevinskom području naselja, za koja ne postoji obveza izrade UPU-a (obzirom da su ovim Planom utvrđeni detaljniji uvjeti na razini UPU-a) provodi se neposredno prema uvjetima utvrđenim u stavku (5) ovog članka (tablica 2).

(3) Gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (turistički punktovi-TP), za koja ne postoji obveza izrade UPU-a (obzirom da su ovim Planom utvrđeni detaljniji uvjeti na razini UPU-a) provodi se neposredno prema uvjetima utvrđenim u stavku (6) ovog članka (tablica 3).

**Tablica 1.** (4) Detaljni uvjeti gradnje za stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine u GPN

| Građevina                                  | Individualne stambene građevine |                    |                    |                    |                   |           |      |                   |           |      | Višestambene građ. |             |
|--------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------|------|-------------------|-----------|------|--------------------|-------------|
|                                            | Stambena                        |                    |                    |                    | Stambeno-poslovna |           |      | Poslovno-stambena |           |      | Stamb i stamb-posl |             |
| Način gradnje                              |                                 | Samo stoj.         | Polu ugr.          | Ugr                | Samo stoj.        | Polu ugr. | Ugr  | Samo stoj.        | Polu ugr. | Ugr  | Samo stojeća       | Polu ugrađ. |
| Min. površina građ. čestice                | I                               | 300                | 200                | 150                | 300               | 200       | 150  | 300               | 200       | 150  | -                  | -           |
|                                            | N                               | 500                | 400                | -                  | 600               | 500       | -    | 600               | 500       | -    | 800                | 600         |
| Max. površina građ. čestice                | I                               | 1000               | 400                | 300                | 1000              | 400       | 300  | 1000              | 400       | 300  | -                  | -           |
|                                            | N                               | 2000               | 600                | -                  | 2000              | 800       | -    | 2000              | 800       | -    | 2000               | 1500        |
| Max. izgrađ. građ. čes. (Kig)              | I                               | 0,45               | 0,50               | 0,65               | 0,55              | 0,65      | 0,7  | 0,55              | 0,65      | 0,7  | -                  | -           |
|                                            | N                               | 0,35               | 0,40               | -                  | 0,40              | 0,45      | -    | 0,40              | 0,45      | -    | 0,3                | 0,3         |
| Max. iskorišt. građ. čes. (Kis)            | I                               | 1,35               | 1,50               | 1,95               | 1,65              | 1,95      | 2,10 | 1,65              | 1,95      | 2,10 | -                  | -           |
|                                            | N                               | 1,05               | 1,2                | -                  | 1,6               | 1,8       | -    | 1,6               | 1,8       | -    | 1,5                | 1,5         |
| Max. broj nadzemnih etaža                  | I                               | 2                  | 2                  | 2                  | 2                 | 2         | 2    | 2                 | 2         | 2    | -                  | -           |
|                                            | N                               | 2                  | 2                  | -                  | 3                 | 3         | -    | 3                 | 3         | -    | 3                  | 3           |
| Max. visina do vijenca                     | I                               | 7                  | 7                  | 7                  | 8                 | 8         | 8    | 8                 | 8         | 8    | -                  | -           |
|                                            | N                               | 8,5                | 8,5                | -                  | 10                | 10        | -    | 10                | 10        | -    | 11                 | 11          |
| Max. ukupna visina do sljemena             | I                               | 9,5                | 9,5                | 9,5                | 11                | 11        | 11   | 11                | 11        | 11   | -                  | -           |
|                                            | N                               | 11                 | 11                 | -                  | 12,5              | 12,5      | -    | 12,5              | 12,5      | -    | 13,5               | 13,5        |
| Min. udaljenost od regulacijskog pravca    | I                               | 3 (0) <sup>x</sup> | 3 (0) <sup>x</sup> | 3 (0) <sup>x</sup> | 3                 | 3         | 3    | 3                 | 3         | 3    | -                  | -           |
|                                            | N                               | 5                  | 5                  | -                  | 5                 | 5         | -    | 5                 | 5         | -    | 5                  | 5           |
| Min. udaljenost od ostalih međa građ. čes. | I                               | 3 (1)              | 3 (1)              | 0 (1)              | 3                 | 3         | 3    | 3                 | 3         | 3    | -                  | -           |
|                                            | N                               | 4,4,4              | 4,4,0              | -                  | 5,5,5             | 5,5,0     | -    | 5,5,5             | 5,5,0     | -    | 5                  | 5           |
| Min.zelena površina na građ. čes. (%)      | I                               | 20                 | 20                 | 20                 | 30                | 30        | 30   | 30                | 30        | 30   | -                  | -           |
|                                            | N                               | 30                 | 30                 | -                  | 30                | 30        | -    | 30                | 30        | -    | 30                 | 30          |
| Min. TBP                                   | I                               | 100                | 80                 | 60                 | 100               | 80        | 60   | 100               | 80        | 60   | -                  | -           |
|                                            | N                               | 120                | 100                | -                  | 120               | 100       | -    | 120               | 100       | -    | 150                | 100         |
| Max. TBP                                   | I                               | 160                | 140                | 120                | 170               | 150       | 120  | 170               | 150       | 120  | -                  | -           |
|                                            | N                               | 200                | 180                | -                  | 250               | 230       | -    | 250               | 230       | -    | 450                | 250         |

GPN = građevinsko područje naselja

I = izgrađeni dio GPN

N = neizgrađeni dio GPN

(0)<sup>x</sup> = ista udaljenost kao susjedna građevina

**Tablica 2.** (5) Detaljni uvjeti gradnje za poslovne, ugostiteljsko-turističke i javno-društvene građevine u GPN

| Građevina                                  | Poslovna |            |           |       | Ugostiteljsko-turistička |           |       | Javno-društvena |           |       |
|--------------------------------------------|----------|------------|-----------|-------|--------------------------|-----------|-------|-----------------|-----------|-------|
| Način gradnje                              |          | Samo stoj. | Polu ugr. | Ugr   | Samo stoj.               | Polu ugr. | Ugr   | Samo stoj.      | Polu ugr. | Ugr   |
| Min. površina građ. čestice                | I        | 500        | 400       | 300   | 800                      | 600       | 400   | 800             | 600       | 400   |
|                                            | N        | 600        | -         | -     | 2000                     | -         | -     | 1200            | -         | -     |
| Max. površina građ. čestice                | I        | 1200       | 1000      | 800   | 1200                     | 1000      | 800   | -               | -         | -     |
|                                            | N        | 2000       | -         | -     | 4000                     | -         | -     | -               | -         | -     |
| Max. izgrađ. građ. čes. (Kig)              | I        | 0,3        | 0,35      | 0,4   | 0,4                      | 0,45      | 0,5   | 0,5             | 0,55      | 0,6   |
|                                            | N        | 0,3        | -         | -     | 0,4                      | -         | -     | 0,4             | -         | -     |
| Max. iskorišt. građ. čes. (Kis)            | I        | 0,9        | 1,05      | 1,2   | 1,2                      | 1,35      | 1,5   | 1,5             | 1,65      | 1,8   |
|                                            | N        | 0,9        | -         | -     | 1,6                      | -         | -     | 1,6             | -         | -     |
| Max. broj nadzemnih etaža                  | I        | 2          | 2         | 2     | 2                        | 2         | 2     | 2               | 2         | 2     |
|                                            | N        | 2          | -         | -     | 3                        | -         | -     | 3               | -         | -     |
| Max. visina do vijenca                     | I        | 9          | 9         | 9     | 8                        | 8         | 8     | 8               | 8         | 8     |
|                                            | N        | 9          | -         | -     | 12                       | -         | -     | 12              | -         | -     |
| Max. ukupna visina do sljemena             | I        | 11         | 11        | 11    | 10,5                     | 10,5      | 10,5  | 10,5            | 10,5      | 10,5  |
|                                            | N        | 11         | -         | -     | 14,5                     | -         | -     | 14,5            | -         | -     |
| Min. udaljenost od regulacijskog pravca    | I        | 5          | 5         | 5     | 5                        | 5         | 5     | 3               | 3         | 3     |
|                                            | N        | 5          | -         | -     | 5                        | -         | -     | 5               | -         | -     |
| Min. udaljenost od ostalih međa građ. čes. | I        | 3,3,3      | 3,3,0     | 3,0,0 | 3,3,3                    | 3,3,0     | 3,0,0 | 3,3,3           | 3,3,0     | 3,0,0 |
|                                            | N        | 4,4,4      | -         | -     | 4,4,4                    | -         | -     | 4,4,4           | -         | -     |
| Min.zelena površina na građ. čes. (%)      | I        | 20         | 20        | 20    | 30                       | 20        | 20    | 30              | 20        | 20    |
|                                            | N        | 20         | -         | -     | 30                       | -         | -     | 30              | -         | -     |
| Min. TBP                                   | I        | 60         | 60        | 60    | 100                      | 80        | 80    | 100             | 80        | 80    |
|                                            | N        | 80         | -         | -     | 200                      | -         | -     | 200             | -         | -     |
| Max. TBP                                   | I        | 300        | 250       | 200   | 400                      | 200       | 250   | 1000            | 800       | 600   |
|                                            | N        | 500        | -         | -     | 1000                     | -         | -     | 2000            | -         | -     |

GPN = građevinsko područje naselja

I = izgrađeni dio GPN

N = neizgrađeni dio GPN

(0)<sup>x</sup> = ista udaljenost kao susjedna građevina

**Tablica 3. (6) Detaljni uvjeti gradnje u negrađenim dijelovima turističkih punktova (TP)**

| Turistički punkt (TP)                      | TP3  | TP4  | TP5   | TP6   | TP7   | TP8  | TP9   | TP10  | TP12 | TP13 | TP14 | TP15  | TP16 | TP17 |
|--------------------------------------------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|------|------|-------|------|------|
| Površina (TP)                              | 0,5  | 0,4  | 0,7   | 1,37  | 0,23  | 0,8  | 1,5   | 1,3   | 0,6  | 0,4  | 0,5  | 1,5   | 0,9  | 0,98 |
| Kapacitet (TP)-postelja                    | 30   | 24   | 42    | 82    | 14    | 48   | 90    | 78    | 36   | 24   | 30   | 90    | 54   | 59   |
| Namjena                                    | T2   | T2   | T2    | T2    | T2    | T2   | T2    | T2    | T2   | T2   | T2   | T2    | T2   | T2   |
| Površina građ. čestice                     | 5000 | 4000 | 11300 | 14000 | 10000 | 8000 | 15000 | 13000 | 6000 | 4000 | 5000 | 15000 | 9000 | 9800 |
| Max. izgrađ. građ. čes.(Kig)               | 0,3  | 0,3  | 0,25  | 0,25  | 0,25  | 0,25 | 0,25  | 0,25  | 0,25 | 0,3  | 0,3  | 0,25  | 0,25 | 0,25 |
| Max. iskorišt. građ. čes.(Kis)             | 1,2  | 1,2  | 1,0   | 1,0   | 1,0   | 1,0  | 1,0   | 1,0   | 1,0  | 1,2  | 1,2  | 1,0   | 1,0  | 1,0  |
| Max. broj Etaža (P0+P+1+Pk)                | 4    | 4    | 4     | 4     | 4     | 4    | 4     | 4     | 4    | 4    | 4    | 4     | 4    | 4    |
| Max. visina                                | 9    | 9    | 9     | 9     | 9     | 9    | 9     | 9     | 9    | 9    | 9    | 9     | 9    | 9    |
| Max. ukupna visina                         | 11   | 11   | 11    | 11    | 11    | 11   | 11    | 11    | 11   | 11   | 11   | 11    | 11   | 11   |
| Min. udaljenost od regulacijskog pravca    | 6    | 6    | 6     | 6     | 6     | 6    | 6     | 6     | 6    | 6    | 6    | 6     | 6    | 6    |
| Min. udaljenost od ostalih međa građ. čes. | 4    | 4    | 4     | 4     | 4     | 4    | 4     | 4     | 4    | 4    | 4    | 4     | 4    | 4    |
| Min.zelena površina na građ. čes. %        | 40   | 40   | 40    | 40    | 40    | 40   | 40    | 40    | 40   | 40   | 40   | 40    | 40   | 40   |
| Min. BTP 10% grđ.čest.                     | 500  | 400  | 700   | 1370  | 230   | 800  | 1500  | 1300  | 600  | 400  | 500  | 1500  | 800  | 1000 |

(7) Za područja turističkih punktova na kojima se za gradnju primjenjuju detaljni uvjeti iz članka 196. ovih Odredbi, obvezno je prilikom ishoda lokacijske dozvole pribaviti posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(8) Gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina realizira se s tipom građevine: turističko naselje (T2), kao najprimjerenijeg načina izgradnje takvih struktura unutar zatečenih prirodno – povijesnih karateristika prostora.

(9) U svim građevinama mogu se graditi podrum i potkrovlje koji se koriste sukladno funkciji građevine.

(10) Ukoliko se radi nagiba terena izvodi suteran, a isti se na bilo kojem dijelu nalazi više od 1,5 m iznad najniže kote uređenog terena oko građevine, tada se takva etaža smatra prizemnom etažom.

(11) U sklopu turističkog punkta može se u okviru dijela ugostiteljsko-turističke građevine izgraditi stambeni prostor (1 stan) površine do najviše 100 m<sup>2</sup> brutto, dok nije dozvoljena gradnja zasebne stambene građevine.

(12) Svaki turistički punkt treba imati prometni pristup širine najmanje 7,0 m (1,5 + 5,5 m), te ovisno o položaju u prostoru komunalno-infrastrukturnu opremljenost sukladno odredbama ovog Plana.

### 9.3. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

#### 9.3.1. Uređenje zemljišta i zaštita posebnih vrijednosti i obilježja

##### Članak 183. 197.

(1) Ovim Prostornim planom utvrđena su područja na kojima se predviđa uređenje zemljišta i zaštita posebnih vrijednosti i obilježja, a prikazana su na kartografskom prikazu br.3.3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite", mj. 1:25000.

(2) Uređenje zemljišta – hidromelioracija odnosi se na primjenu posebnih agrotehničkih mjera te izgradnja sustava odvodnje područja osobito vrijednog obradivog tla (P1) između naselja Koće i Altini zahvaćenog pojačanom erozijom, **za koje isto još nije primjenjeno.**

(3) Oblikovanje zemljišta uz infrastrukturne građevine odnosi se osobito na područje uz planiranu rekonstrukciju postojećih državnih prometnica i izgradnju planiranog regionalnog plinovoda, a uređivati treba sukladno tehničkim i sigurnosnim propisima, ozelenjavanjem, pošumljavanjem i drugim hortikulturno-krajobraznim tehnikama.

(4) Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja odnosi se na:

- oštećeno tlo erozijom (biološka) – sanaciju i prevenciju od erozije provesti sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta primjenjujući odgovarajuće postupke specifične za ovu regiju ("Pravila dobre poljoprivredne i šumarske prakse") obzirom da su to površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta određenog ovim Planom;
- oštećeni prirodni krajobraz uslijed eksploatacije mineralnih sirovina – unutar granica postojeće eksploatacije "Grožnjan-Kornarija" (E3<sub>1</sub>) provesti sanaciju kao krajobrazno oplemenjivanje - OP i (pošumljavanjem odgovarajućim biljnim vrstama) i prenamjenom kao rekreacijska namjena "sportsko penjanje" temeljem odredbi iz poglavlja 2.3.2."Građevine izvan građevinskog područja – c) građevine rekreacije";
- sanacija napuštenog eksploatacijskog polja "Ponte Porton" (E3<sub>3</sub>) – sanaciju provesti kao krajobrazno oplemenjivanje - OP i (pošumljavanjem odgovarajućim biljnim vrstama) i prenamjenom (zona ugostiteljsko-turističke namjene Ponteporton (TP<sub>10</sub>) određena ovim Planom);
- sanacija napuštenog eksploatacijskog polja "Kave" (E3<sub>2</sub>) – sanaciju provesti prenamjenom (zona proizvodne namjene (I1<sub>1</sub>) i poslovne (K<sub>1</sub>) određene ovim Planom);
- **sanaciju planiranog eksploatacijskog polja "Kave II" (E3<sub>4</sub>) – sanaciju provesti kao krajobrazno oplemenjivanje - OP (pošumljavanjem odgovarajućim biljnim vrstama).**

### 9.3.2. Ostale mjere razvoja

#### Članak 184. 198.

(1) U svrhu provedbe ciljeva i smjernica zaštite i razvitka prostora Općine Grožnjan određenih ovim Prostornim planom Općinsko vijeće donosi Program mjera za unapređenje četverogodišnje izvješće o stanju u prostoru kojim se:

- Provodi analiza promjena stanja u prostoru vezano uz demografske pokazatelje, izgradnju u građevinskom području naselja, realizaciju izdvojenih građevinskih područja izvan naselja kao i izgradnje izvan građevinskih područja te promjene u prometnoj i komunalnoj infrastrukturi,
- Utvrđuje ocjenu primjene i provođenja postojeće prostorno-planske dokumentacije,
- Određuje potreba izrade novih, odnosno izmjena i dopuna postojećih dokumenata prostornog uređenja, potreba pribavljanja podataka i stručnih podloga za njihovu izradu, te druge mjere od značaja za izradu i donošenje tih dokumenata,
- Utvrđuje potreba uređenja zemljišta, razina uređenja zemljišta, izvori za financiranje njegovog uređenja te rok u kojem je određeno zemljište potrebno urediti za planiranu namjenu te druge mjere potrebne za provođenje politike uređenja prostora i dokumenata prostornog uređenja.

(2) Sukladno Državnim, Županijskim i Općinskim razvojno-strateškim opredjeljenjima Općinsko vijeće utvrđuje mjere stimulacije i područja primjene iz nadležnosti Općine.

(3) Planom je određena potreba provođenja sustavnih istraživanja i praćenja pojava i procesa u prostoru. Praćenje treba obuhvatiti cjelovit sklop pojava koje utječu na stanje okoliša, naročito na kakvoću vode, zraka i prekomjerne buke.

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

#### Članak 185. 199.

(1) Rekonstrukcija Postojeće pojedinačne građevine kao i rekonstrukcija postojećih ostataka ostaci građevina i ruševina kojih čija namjena nije u skladu s namjenom utvrđenom ovim Prostornim planom, pod uvjetom da prostor nije rezerviran za prometno-infrastrukturni koridor, moguća mogu se rekonstruirati u okviru postojećeg gabarita je u skladu s člankom 70. ovih Odredbi.

(2) Rekonstrukcija postojećih pojedinačnih građevina evidentiranih ovim Planom i označenih simbolom (PG<sub>1-2</sub>) na kartografskom prikaz br. 3.1 "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25000 moguća je u skladu s člankom 79. ovih Odredbi.

(3) Građevine koje se nalaze unutar zaštitnih koridora prometnica i infrastrukture predviđene za uklanjanje mogu se samo održavati do trenutka uklanjanja, dok se površine unutar tih koridora mogu koristiti samo sukladno posebnim uvjetima i uz suglasnost javnopravne osobe koja upravlja predmetnim prometno-infrastrukturnim sustavom, bez mogućnosti gradnje građevina osim onih koje su u funkciji pojedinog sustava.

## 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 186.

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza Prostornog plana u mj. 1:25000 na podloge u drugim mjerilima, dozvoljena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, osim onih elemenata plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5000.

(2) Detaljno određivanje položaja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture unutar koridora određenih ovim Prostornim planom, odrediti će se detaljnijim planovima.

**Članak 187.**

(1) Izvodi iz prostorno-planske dokumentacije koji su izdani prije stupanja na snagu ovog Prostornog plana vrijede ukoliko nisu u suprotnosti sa ovim Prostornim planom i ukoliko je podnešen zahtjev za građevnu dozvolu.

**Članak 188.**

(1) Pripremne radove, potrebne za operacionalizaciju ovog Prostornog plana, kao i programski dio potrebnih studijskih istraživanja za potrebe izrade urbanističkih i detaljnih planova obavljati će Jedinstveni upravni odjel Općine, u okviru svojih nadležnosti ili u suradnji sa drugim institucijama.

**Članak 189.**

(1) Za tumačenje odredbi ove Odluke i elaborata iz članka 1. ove Odluke nadležno je Općinsko vijeće Općine Grožnjan.  
(2) Za tumačenje mogućih odstupanja granica nadležno je tijelo Državne geodetske uprave.

**Članak 190.**

(1) Praćenje provođenja ovog Prostornog plana obavljat će Općinsko vijeće Općine Grožnjan, preko dokumenata praćenja stanja u prostoru u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju.

**Članak 191.**

(1) Ovaj Prostorni plan izrađen je u četiri izvornika koji su ovjereni pečatom Općinskog vijeća Općine Grožnjan i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Grožnjan i koji se čuvaju u skladu sa zakonom.

**Članak 192.**

(1) Tekstualni dio (Glava I. Obrazloženje) i grafički dio (kartografski prikazi u mj. 1:25000 i 1:5000) sastavni su dijelovi Prostornog plana, ali nisu predmet objave.

**Članak 193.**

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o izmjenama i dopunama Prostornog plana bivše Općine Buje («Službene novine Istarske županije» broj 03/00), te Odluke o izmjenama odredbi za provođenje Prostornog plana bivše Općine Buje («Službene novine Općine Pazin» broj 2/93, «Službene novine Istarske županije» broj 3/97) u dijelu koji se odnosi na područje Općine Grožnjan.

**Članak 194.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Buja i Općina .....  
Klasa:  
Ur. Broj:  
Grožnjan, ..... 2008.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE GROŽNJAN**

Predsjednik Općinskog vijeća  
Rino Duniš