

## 4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 4.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

#### Članak 1

(1) Prostorni Plan Uredjenja Općine Motovun (u daljnjem tekstu PPU) sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio sastoji se iz slijedecih poglavlja:

#### UVOD

##### 1 POLAZIŠTA

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

##### 2 CILJEVI PROSTORNOGA RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOGA ZNAČAJA
- 2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA
- 2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE (KONCEPCIJA)

##### 3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE
- 3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA
- 3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
- 3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- 3.6. POSTUPANJE S OTPADOM
- 3.7. SPRJECAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

##### 4 ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 4.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA
- 4.2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
- 4.3. POJASEVI I TRASE PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- 4.4. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
- 4.5. POSTUPANJE S OTPADOM
- 4.6. MJERE SPRJECAVANJA NEPOVOLJNIH UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 4.7. MJERE PROVEDBE PLANA
- 4.8. ZAKLJUČNE ODREDBE

#### SADRŽAJ GRAFIČKOGA DIJELA PLANA

##### *kartogrami*

1. POLAZIŠTA PLANIRANJA
  - 1.1. Zemljopisni položaj Općine Motovun
  - 1.2. Teritorijalno - politički ustroj
  - 1.3. Sustav naselja i administrativnih središta
  - 1.4. Demografski podatci
  - 1.5. Postojeći razvrstaj javnih cesta
  - 1.6.A. Prirodni resursi – litostratigrafske jedinice
  - 1.6.B. Prirodni resursi - kakvoća tala

- 1.6.C. Prirodni resursi - vegetacijski pokrov
- 1.6.D. Prirodni resursi - nalazišta tartufa
- 1.7. Prirodna baština
- 1.8. Kulturna baština
- 1.9. Područja posebnih ograničenja u korištenju
- 2. OSNOVE PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA
  - 2.1. Osnovna namjena površina
  - 2.2. Mreža gospodarskih djelatnosti
  - 2.3. Mreža javnih i društvenih djelatnosti
  - 2.4. Mreža turističkih sadržaja
- 3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE
  - 3.1. Promet
  - 3.2. Pošta i telekomunikacije
  - 3.3. Plinopskrba i elektroopskrba
  - 3.4. Vodoopskrba
  - 3.5. Odvodnja otpadnih voda
  - 3.6. Postupanje s otpadom
- 4. PODRUČJA POSEBNIH OGRANICENJA U KORIŠTENJU
  - 4.1. Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti
  - 4.2. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti
  - 4.3. Zaštita okoliša mjerama krajobraznog i graditeljskog oblikovanja
  - 4.4. Predjeli za koje je obvezna izrada detaljnijih prostornih planova  
*kartografski prikazi*
- 1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
  - List 1: Prostori za razvoj i uređenje, 1:25.000
- 2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE
  - List 2a: Promet, 1:25.000
  - List 2b: Pošta i telekomunikacije, 1:25.000
  - List 2c: Energetski sustav, 1:25.000
  - List 2d1: Vodnogospodarski sustav – korištenje voda, 1:25.000
  - List 2d2: Vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda, 1:25.000
- 3 UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
  - List 3a: Područja posebnih uvjeta korištenja, 1:25.000
  - List 3b: Područja posebnih ograničenja u korištenju, 1:25.000
  - List 3c: Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, 1:25.000
- 4 GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA 1:5000

#### Članak 2

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

1. nacela održivoga razvoja,
2. nacela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
3. nacela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
4. nacela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
5. pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobrazoplanerske struke.

#### Članak 3

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

#### 4.1.1 NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

##### Članak 4

(1) Na grafickom listu 1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA** u mj. 1:25.000 vidljivo je da je prostor Općine namijenjen je:

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

- građevna područja stambene namjene;
- građevna područja za mješovitu namjenu;
- građevna područja za javnu i društvenu namjenu;
- građevna područja za gospodarsku namjenu
- građevna područja za poslovnu namjenu
- građevna područja za ugostiteljsko-turističku namjenu
- građevna područja za ugostiteljsko-turističku namjenu sa mogućnošću stanovanja
- građevna područja za sport i rekreaciju

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

- poljodjelske površine (osobito vrijedno, vrijedno, ostala obradiva tla, ostalo poljodjelsko tlo);
- šumske površine (gospodarska državna šuma i gospodarska šuma);

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

- prometne pojaseve cesta i nekadašnje pruge "*Parenzana*";
- pojaseve i parcele infrastrukturnih sustava;
- površine groblja s grobnim građevinama;

što je prikazano na grafickom listu br. 1: **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA** u mj. 1:25.000

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli; prometni pojasevi; te gospodarski, turistički i športsko-rekreacijski predjeli (zone). U predjelima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodnoga gospodarstva.

(3) Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. U predjelima (zonama) s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, s tim prevladavajuća namjena bude zastupljena sa najmanje 51%.

(4) Granice građevnih područja utvrđene su u pravilu u granicama katastarskih cestica na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000.

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

(6) Građevno područje se ne može širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći cimbenici ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
- e) plavljena zemljišta,
- f) šume i šumska zemljišta,
- g) intenzivno obradivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- h) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
- j) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34<sup>o</sup>),
- k) zemljište koje zbog njegova položaja gospodarski nije opravdano komunalno opremiti.

## 4.2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

#### Članak 5.

(1) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se ili planiraju graditi sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- a) državna cesta D44 Ponte Portone (D21) – Buzet – Lupoglav (D3)
- b) međunarodni TK optički kabel

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

- a) Županijska cesta Ž-5007 koja povezuje Buje i Pazin (veza za "Istarski ipsilon")
- b) Turistička trasa bivše pruge - *Parenzane*
- c) Magistralni vodovod

### 4.2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

#### 4.2.2.1. Opće odredbe

#### Članak 6.

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

(2) Planom su određena

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

(3) U građevnim područjima naselja nalaze se:

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

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

#### Članak 7.

(1) Pojedinačna građevna cestica sa zakonito izgrađenom zgradom koja je ostala izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njen smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 4. stavak 6, smatrat će se izdvojenim dijelom građevnoga područja za koja vrijede ista pravila kao da je u građevinskom području.

#### Članak 8.

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

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

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

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

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

#### Članak 9.

(1) Na području za koje nije planiran plan niže razine, akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora za zgrade društvenih djelatnosti može se utvrditi samo u slučaju ako se građevne cestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom slučaju preporuča se izrada detaljnog plana uređenja (DPU).

#### 4.2.2.1.1. Gradevna cestica

##### Članak 10.

(1) Gradevnom cesticom (parcelom) smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javne prometne površine čija je cestica najmanje širine 4,0 metra (iznimno 3,00 metra i to u već izgrađenim dijelovima naselja). Kad se takav pristup osigurava preko puta u vlasništvu građana (privatni put) put može biti najviše dug 40 metara. U aktu nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne cestice. Najmanja širina građevne cestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 metra.

(2) Kad je potrebno riješiti pristup s građevne cestice na županijsku cestu u području za koje nije ovim Planom planirana izrada prostornoga plana užeg područja i to:

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

potrebno ga je riješiti u skladu s ovim Planom i ostalim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

(3) U području za koji je ovim Planom planirana izrada prostornoga plana užega područja, ali on još nije donesen, za grupu građevnih cestica (dvije ili više) koje se već nalaze uz postojeće prometnice moguće je ishodenje akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora. Pri tome se mora voditi računa o najmanjim udaljenostima regulacijske linije od osi prometnice.

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

#### 4.2.2.1.2. Gradevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda – opći uvjeti za izgradnju građevina

##### Članak 11.

(1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Gradevna linija određuje mjesto na kojemu se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,0 m, osim kod već postojećih građevnih parcela i izgrađenim zgradama u već izgrađenim dijelovima naselja.

(2) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka treba odustati, ako se građevna linija planirane zgrade prilagodava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja.

##### Članak 12.

(1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od mede susjedne građevne cestice, ako se na tom zidu planiraju otvori. Ako na bocnom zidu nema otvora, tada udaljenost tog zida od bocne mede ne smije biti manja od 3,00 metar. Izuzetno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina.

(2) Udaljenost od bocnih meda mjeri se od tlocrtna projekcije zgrade na tlo.

(3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim cesticama ne smije biti manja od 8,00 metara u planiranom, odnosno 6,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.

(4) Zgrada se može graditi na medi:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću susjednu građevinu na medi ili u slučaju izgradnje dvojne građevine,
- c) u slučaju izgradnje niza od tri ili više građevina u planiranom građevnom području naselja,
- d) u slučaju interpolacija u postojećem nizu.

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

#### 4.2.2.1.3. Visina

##### Clanak 13.

- (1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani gradevine od konacno zaravnatog i uredenog terena na njegovom nižem dijelu uz prednji dio zgrade do vijenca krova.
- (2) Visina vijenca krova zgrade mjeri se po procelju zgrade od kote konacno zaravnatog i uredenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg procelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

##### Clanak 14.

- (1) Visina zgrade, odnosno broj razina (etaža) određuje se ovim Planom obvezno s dva cimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su:
  - a) broj razina (etaža) zgrade i
  - b) visina do vijenca zgrade.
- (2) Razine (etaže) zgrade su:
  - a) Podrum koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>", (podrumom se smatra razina koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove procelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade, u nacelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu. Podrumom se smatra najniža razina gradevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 1,00 metra od kote konacno uredenog terena na najnižem dijelu gradevne parcele neposredno uz samu gradevinu.).
  - b) Prizemlje (razzemlje) koje se označava skraćeno s "P",
  - c) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova (" +1": jedan kat, " +2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže gradevine koje slijede iznad prizemlja,
  - d) Potkrovlje koje se označava oznakom "Pks",
- (3) Najveća dozvoljena visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,00 metara mjereno na višjoj strani zgrade, odnosno na nižem dijelu terena kod procelja zgrade.
- (4) Ako se Planom planira potkrovlje s nadozidom, ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:
  - a) ako je nadozid do propisane visine (1,2 m),
  - b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanoga nagiba,
  - c) ako su krovni prozori izvedeni kao 1) nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), 2) jednovodni - pokriveni plohom krova smanjenoga nagiba krovne plohe, a koji dio takve krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjega nagiba od krovišta), 3) dvovodni istoga nagiba krovnih ploha kao krovišta i okomiti na sljeme krovišta,
  - d) ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovišta i
  - e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.
- (5) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti vecu visinu nadozida potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time potkrovlje (Pks) postaje puni kat (etaža) usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga clanka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.
- (6) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti stavaka 4 i 5 ovoga clanka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znaci da ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na moguću poštovanu visinu zgrade do vijenca.
- (7) U izgrađenom gradevnom području, koje je pod zaštitom, moguće je izvesti potkrovlje (Pks) ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, s izricito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i s odredbama nižega prostornoga plana.
- (8) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Cinjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine ispod nje smatraju etažama podruma (P<sub>0</sub>) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (+1), itd. Različiti položaj ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina (etaža) zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

#### 4.2.2.1.4. Oblikovanje

##### Clanak 15.

##### OBLIK NASELJA

- (1) Gustoća naseljenosti u naseljima ne bi trebala biti veća od 40 stanovnika po hektaru.
- (2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja ne smije se spajati nekoliko naseobinskih grupacija u jedno površinom veliko naselje. Osobito se moraju izbjegavati neprekinuta građevna područja duž cesta i putova. Stvaranje velikih linearnih stambenih naselja neprekinute izgradnje mora se onemogućiti prekidima građevnih područja poljodjelskim ili šumskim površinama (vocnjacima, vrtovima, gajevima i slicno).

##### Clanak 16.

##### OBLIKOVANJE ZGRADA

- (1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:
  - a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom gradnje na doticnom području;
  - b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
  - c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovniha prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lucnih ili slicnih nepravilnih nadvoja i krovniha oblika;
  - d) Preporuča se da se sljeme krovništa postavi po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
  - e) Preporuča se da se dulja strana zgrade na nagnutom terenu preko 15% postavi paralelno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
  - f) Krovništa moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 18° i 22° stupnja;
  - g) Nagib krovne plohe nadozidanih krovniha prozora može biti od 13° do 18°;
  - h) Krovnište (kosi krov) mora biti pokriveno valovitim crijepom. U povijesnim dijelovima naselja preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama.
  - i) Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.
- (2) U iznimnim slučajevima moguće su zgrade i s ravnim krovom, ili drugacijim pokrovom, ali isključivo uz prethodnu izradu DPU-a Ravan krov je moguć na pomoćnim zgradama, kada su one prislonjene uz glavnu građevinu, te se ravno krovnište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini.

##### Clanak 17.

##### UREĐENJE GRAĐEVNE CESTICE

- (1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te zimzeleno i crnogoricno raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.
- (2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slicno moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen ili ožbukani beton. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m.
- (3) Kod izgradnje potpornoga zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u vidljivom betonu već se mora obložiti kamenom (u maniri suhozida) ili ožbukati.
- (4) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene ili zgrada turističke namjene odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne cestice.
- (5) Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

#### Clanak 18.

##### OGRADJE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI

- (1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga suhozida. Ograda građevnih cestica može biti i od punog kamena ili u kombinaciji sa živom ogradom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,5 m. Puni kameni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.
- (2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne cestice.
- (3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono ubicajeno i precesto videno u gradovima, a koje je strano istarskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne svojte drveća, grmlja i cvijeca.
- (4) U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja uresnoga grmlja.
- (5) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati (osobito uocljive pinije) i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi duž cesta i putova, i sl.
- (6) Ograda se postavlja na lijevu među, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Kod uglovnih parcela ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.

#### Clanak 19.

##### KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

- (1) Unutar granice obuhvata Plana, a izvan građevnih područja, na javnim površinama i privatnim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.
- (2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovoga članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, odredbama detaljnih planova ili drugih idejnih rješenja (na temelju Studije mogućih lokacija i namjena kioska i ostalih pokretnih naprava).
- (3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 8 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, automati za prodaju napitaka, cigareta i slične robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slične zabavne radnje, prenosni WC-i i sl. Iste se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine, odredaba ove Odluke i drugih odgovarajućih odluka.
- (5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne parcele javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa. Iznimno se kiosci mogu postavljati i na privatnu građevnu parcelu, ako je prostor između regulacijske i građevne linije osnovne građevine veći od 8,00 metara. Postavljaju se tako da prednja strana kioska (tamo gdje je prodaja), zajedno sa prodajnim pultom bude najmanje 60 cm udaljena od javne površine (regulacijske linije). Prostor ispred kioska, kao i dio prostora kojim se dolazi do ulaska u kiosk mora se poplociti. Pored kioska, vlasnik kioska, je dužan postaviti koš za otpatke i voditi brigu o pravovremenom pražnjenju istoga.
- (6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.
- (7) Kiosk se mora moći priključiti na NNM. U slučaju da će se u kiosku pripremati neki prehrambeni proizvodi tada kiosk mora biti priključen na vodoopskrbnu mrežu i odvodnju.

#### Clanak 20.

##### KROVIŠTE

- (1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,30 m od ravnine procelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.



Članak 21.

- (1) Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnoga nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
- (2) Nadogradnja krovne kucice ("luminal", "belvedere") smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

**4.2.2.1.5. Prometni uvjeti**

Članak 22.

PARKIRALIŠTA - OPCICI UVJETI

- (1) Na svakoj građevnoj cestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.
- (2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).
- (3) Na građevnoj cestici jednostambene ili višestambene građevine obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.
- (4) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovacko-ugostiteljsko-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj cestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalište. Nikako se ne dozvoljava rješavanje ovakvog slučaja "*bez rješenja*", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom dijelu ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti:
  - a) nije moguće izdati akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora za izgradnju zgrade navedene namjene i prometnog rješenja,
  - b) niti je moguće dati uporabnu dozvolu za korištenje navedene namjene u već postojećoj zakonski izgrađenoj zgradi iz ovoga stavka, koja se privodi korištenju, ili je već u korištenju. Ova se alineja ne odnosi na prostore tradicijskih, odnosno starih središta naselja.

Članak 23.

GARAŽE

- (1) Na građevnim cesticama garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne cestice i ukupnu bruto razvijenu površinu na građevnoj cestici.
- (2) Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razizemlja), ili podruma stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine.
- (3) Izgradnja garaža za osobna vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacijskoj liniji, ako je građevna parcela već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma, pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini parcele. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.
- (4) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeca građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj cestici i sa zgradama na susjednim građevnim cesticama.
- (5) Prostor ispred garaže namijenjene osobnom vozilu u nacelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj cestici. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, odnosno 6,00 x 6,00 m (neto) za dvostruku garažu, odnosno 3,00 m (neto) u širinu za svaku daljnju garažu.
- (6) Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

**4.2.2.1.6. Komunalno opremanje**

Članak 24.

ODLAGANJE KUCNOG OTPADA

- (1) Na građevnim cesticama 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 i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

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

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

(4) Odlaganje otpada je moguće i van građevnih parcela, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješackog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Spremnici se nikako ne smiju postavljati na javne zelene ili parkovne površine, kao niti na uređena parkirališta. Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

#### Članak 25.

##### PRIKLJUCAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

(2) Zgrade (gradevine) na građevnim cesticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzetaca. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih cestica.

(3) Vodovodna okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenog zaravnatog terena.

#### Članak 26.

##### PRIKLJUCAK NA ELEKTRICNU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim cesticama priključuju se na niskonaponsku elektricnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.

(2) U povijesnim dijelovima pojedinih naselja (koja su registrirani, predloženi za zaštitu ili se štite ovim Planom). priključak na NNM treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim naseljima, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Općina u skladu sa posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.

#### Članak 27.

##### PRIKLJUCAK NA PLINSKU MREŽU

(1) Kada se izvede razvodna plinska mreža na području Općine, zgrade na građevnim cesticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj cestici, a u skladu s važećim propisima.

(2) Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj cestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu s javne prometne površine.

#### Članak 28.

##### ODVODNJA

(1) Zgrade na građevnim cesticama priključit će se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju.

(2) Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj cestici treba izgraditi nepropusne sabirne jamu bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne jame od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

(3) Za gradnju gospodarske gradevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti što zagađuju okoliš, u određivanju akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.

(4) Moguća je i izgradnja sabirne jame s ispustom, ali tada treba izvesti bioprocistac prije konačnog ispusta u teren, odnosno neki od vodotoka, ili ugradnja uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda, ali isključivo za otpadne sanitarne vode. U projektnoj dokumentaciji za građevnu dozvolu mora se prikazati način pročišćavanja otpadnih voda i način njihovog ispusta u okolno tlo. Takvi bioprocistaci podliježu stalnim kontrolama u skladu sa sanitarnim propisima za ovakvu vrstu uređaja.

(5) Oborinsku vodu sa javnih prometnih i ostalih izgrađenih površina naselja treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje sa obaveznim precišćavanjem prije ispusta u okolnu površinu ili vodotoke. Trebaju se koristiti bioprocistaci, prihvaceni kemijski procistaci ili slični zakonom odobreni uređaji.

#### Članak 29. VODOOPSKRBA

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

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

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

(4) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenske bunara moraju biti zagladene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

#### Članak 30 VODNO GOSPODARSTVO

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

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

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

(4) U cilju sprječavanja od poplava postojeći vodotoci i kanali trebaju se redovito čistiti od izraslog biljnog materijala i održavati.

#### Članak 31. ZAŠTITA OD POŽARA

(1) Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađeni način (niz) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom koji ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

(2) Sve zgrade moraju biti izgrađene od cvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakona, pravilnika i normi zaštite od požara.

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

#### 4.2.2.2. Stambene zgrade

##### Članak 32.

(1) Primjenjuju se članci od 6. do 31. poglavlja 4.2.2.1. (*Opće odredbe*).

(2) Pod stambenom zgradom podrazumijeva se stambena zgrada koja ima do dvije stambene jedinice. Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene (niz). Ukupna bruto razvijena površina stambenog

dijela zgrade može iznositi najviše 400 m<sup>2</sup>. U smislu namjene zgrade, najmanje 51% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

(3) Na jednoj građevnoj cestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje cine jednu funkcionalnu cjelinu:

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

(4) Na jednoj građevnoj cestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje cine jednu funkcionalnu cjelinu:

- a) jedna osnovna građevina stambene namjene, ili jedna građevina mješovite (stambeno-poslovne) namjene (kod koje je preko 50% bruto površine namijenjeno stambenom prostoru),
- b) pomoćna i (ili) gospodarska građevina.

(5) Za obavljanje djelatnosti iz stavka 4. ovoga clanka mogu se koristiti i prostorije ili zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenoga prostora.

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

#### Članak 33.

##### OBLIK STAMBENE ZGRADE

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

(2) Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik jednostambene zgrade. Medusobni odnos stranica tlocrta trebao bi biti između 1:1,5 do 2,5.

#### 4.2.2.2.1. Visina (etažnost) i katnost zgrade

##### Članak 34.

(1) Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao P<sub>0</sub>+P+1+P<sub>k</sub> odnosno, tri pune razine (etaže), koje cine podrum, razemelje i kat te potkrovlje (P<sub>k</sub>), ako ima nadozid do propisane visine od 1,20 m. Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca iznosi 9,00 metara od konacno zaravnatog terena.

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

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

##### Članak 35.

(1) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti da li je nešto podrumaska ili neka druga etaža.

#### 4.2.2.2.2. Velicina i izgrađenost građevne cestice

##### Članak 36.

(1) Velicina građevne cestice za građenje stambene zgrade ne može biti manja od:

- a) zgrade na slobodnostojeci način: 600 m<sup>2</sup> u planiranim, 300 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja,
- b) zgrade na poluotvoreni način: 450 m<sup>2</sup> u planiranim, 200 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja,
- c) zgrade u nizu: 300 m<sup>2</sup> u planiranim, a 150 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja.

(2) Najmanja površina građevne cestice namijenjene stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenoga stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

(3) Preporuča se odnos širine prema dubini građevne cestice otprilike 1:2, ili više.

##### Članak 37.

(1) Najveća površina građevne cestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup>. Za građevine u funkciji seoskog turizma utvrđuje se maksimalna površina parcele od 2000 m<sup>2</sup>, uz uvjet da u neposrednoj blizini imaju određenu površinu poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi neposredno uz glavnu

parcelu ili povezano putem, a na kojem se omogućuje izgradnja pomoćnih gospodarskih građevina u funkciji seoskog turizma. Te parcele moraju biti na najmanjoj udaljenosti od 100 m od ostalih građevina.

(2) U naseljima s pretežitom poljoprivrednim gospodarstvom, parcela na kojoj se omogućuje izgradnja stambeno-gospodarskih i gospodarskih objekata (mliječarske farme, farme svinja ili ovaca) kapaciteta 10 uvjetnih grla i više treba biti minimalne površine od 2000 m<sup>2</sup>, a maksimalna izgrađenost parcele 25%.

(3) Stambeno-gospodarski i gospodarski objekti iz stavka (2) mogu se graditi unutar granica građevinskog područja naselja ili u kontaktnom području na poljoprivrednom zemljištu kategorije "ostalo obradivo tlo". Za izgradnju navedenih građevina u kontaktnom području izvan granica građevinskog područja primjenjuju se uvjeti utvrđeni člankom 64 ovih Odredbi.

#### Članak 38.

(1) Stambena zgrada ne može biti manja od 60,0 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

#### Članak 39.

##### IZGRAĐENOST GRAĐEVNE CESTICE U IZGRAĐENIM DIJELOVIMA NASELJA

(1) U izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafickom listu br. 4: "Građevna područja naselja" označena tamnožutom bojom, mogu se:

- a) graditi nove stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne cestice:
- |   |          |
|---|----------|
| - za zgrade izgrađene na otvoreni način na parcelama do 2000 m <sup>2</sup> | do 35%,  |
| - za dvojne zgrade  | do 50 %, |
| - za zgrade u nizu  | do 60 %. |

b) sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi postojeće stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osuncanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki i ne povećati bruto razvijenu površinu stambenog dijela građevine na jednoj parceli preko 400 m<sup>2</sup>.

(2) Kod već izgrađenih građevnih cestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeca izgrađenost.

(3) Iznimno je moguća je izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama sa već izgrađenom glavnom građevinom. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeca prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnog pojasa.

(4) U već formiranim predjelima sa slobodnostojecom izgradnjom nije dozvoljena izgradnja zgrada u nizu ili dvojnih zgrada. Također u predjelima sa zgradama u nizu ili dvojnim zgradama nije dozvoljena izgradnja slobodnostojecih zgrada.

#### Članak 40.

(1) Izgrađenost građevne cestice za stambenu izgradnju samostojecih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od 35% površine građevne parcele do 2000 m<sup>2</sup>.

(2) Izgrađenost građevne cestice za stambenu izgradnju poluugradenih (dvojnih) zgrada i ugrađenih zgrada (u nizu) u novoplaniranim građevnim predjelima može biti do 35% za poluugradene i do 40% za ugrađene zgrade, ali ukupna bruto razvijena površina stambenog dijela zgrade može iznositi najviše 400 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2.2.3. Višestambene zgrade

#### Članak 41.

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

(2) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada ukupne bruto razvijene površine stambenog dijela zgrade veće od 400 m<sup>2</sup> namijenjena turističkom poslovanju i (ili) stalnom stanovanju i (ili) radu, u kojoj su tri ili više samostalnih smještajnih (stambenih) jedinica.

(3) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi najviše kao P<sub>0</sub>+P+1+Pks odnosno, tri pune razine (etaže), koje cine podrum (P<sub>0</sub>), prizemlje (razizemlje) (P) i jedan kat (+1), te potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine (Pks).

(4) Pri izgradnji nove višestambene zgrade ili prilikom veće rekonstrukcije postojeće zgrade (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost višestambene zgrade i stambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovništva veće zgrade, ali ne manja od:

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

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

(5) Ako su zgrade iz ovoga clanka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) racunaju se visine (visina) do krovznoga sljemena.

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

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

#### 4.2.2.2.4. Poslovni prostori

##### Clanak 42.

(1) Na gradevnim cesticama u postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeca, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnicka roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suvenir, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slasticarnica, pizzeria, restoran i sl.). U slucaju da se u nekom ugostiteljskom sadržaju želi omogućiti izvođenje glazbe na otvorenom tada udaljenost do najbliže stambene zgrade ne smije biti manja od 150 m,
- zanatstvo i osobne usluge (krojac, obučar, staklar, fotograf, servisi kucanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska cistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije), mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, mini uljare i sl.), prerada poljoprivrednih proizvoda (sušenje voca i povrca, proizvodnja mesnih preradevina na tradicionalni nacin, proizvodnja meda i proizvoda od meda, prerada gljiva)
- ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeca, intelektualne usluge i sl.).

(2) Tihe i ciste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, ukoliko za to postoje tehnicki i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar gradevina na gradevinskoj parceli ili na samoj gradevinskoj parceli. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj gradevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.

(3) Bucne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onecišćenja zraka) ne smiju se smještavati na parcelama sa stambenim gradevinama (kovacnice, limarije, lijevaonice metala, kamenoklesarske radionice, auto-mehanicke radione, ugostiteljski lokali, klaonice sitne i krupne stoke, veci skladišni prostori, trgovine koje zahtijevaju skladišta izvan osnovne gradevine, betonare, bloketare, obrada drvene grade, proizvodnja namještaja, kemikalija i sl.).

(4) U središtu naselja (stare jezgre) mogu se otvarati manji ugostiteljski sadržaji u prizemljima zgrada, a u cilju turističkog vrednovanja naselja. U tom slucaju je potrebno utvrditi posebne uvjete za sprječavanje širenja buke. U ostalim dijelovima naselja ugostiteljska djelatnost je moguća u vidu seoskog turizma (cl. 37, st. 1.). Manje radionice (stolar, bravar, autoelektricar i sl.) mogu se otvarati samo u rubnim dijelovima naselja.

(5) Prostore u prizemlju i pojedinim etažama (najviše do 80% prizemlja, odnosno 50% etaže) postojećih stambenih zgrada moguće je prenamjeniti u neki od poslovno-trgovackih sadržaja iz alineje (1) ovoga clanka samo ako se ispune posebni uvjeti odgovarajucih propisa i Pravilnika za obavljanje određene djelatnosti, te se ispune uvjeti iz odgovarajucih odredbi ovoga PPU-a. Na katu se mogu urediti samo prostori za obavljanje uredskih i intelektualnih usluga, a ostale djelatnosti iz stavka (1) ovoga clanka mogu se obavljati samo u prizemljima stambenih gradevina. Najviše 49% tlocrtne površine gradevine može biti namijenjeno za poslovno-trgovacku djelatnost na jednoj parceli.

(6) Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i (ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi racuna o vec izgradenim najbližim susjednim gradevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim gradevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj medusobnoj udaljenosti. To iz razloga kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

(7) Građevinske parcele na kojima se zatraži građenje bilo kakve vrste gospodarske – proizvodne, servisne ili trgovačke građevine moraju imati priključak na prometnicu koja ne smije biti standarda manjeg od minimalno propisanog ovim Planom.

#### **4.2.2.2.5. Smještaj na građevnoj cestici**

##### **Članak 43.**

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

(2) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, loda ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od susjedne građevne ceste, odnosno ceste.

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

##### **Članak 44.**

(1) Na građevnoj cesti stambene zgrade obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu. Parkiranje za potrebe poslovnih sadržaja treba riješiti sa 4-6 parkirališnih mjesta na 100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

#### **4.2.2.2.6. Pomoćne i gospodarske građevine na stambenim parcelama**

##### **Članak 45.**

(1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim cestama namijenjenim stambenoj izgradnji, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne ceste mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima

(2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare (površine do 50 m<sup>2</sup>), otvoreni bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne ceste, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi od građevne linije do regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani oblicjem terena ili naslijedenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na medi, zid na susjedovoj medi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu cestu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti uskladeni sa stambenom zgradom uz koju se grade. Visina vijenca je najviše 4,0 m.

(3) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl. (prema članku 41 odredbi). Ove građevine mogu biti visine prizemlja sa najvećom dozvoljenom visinom krovnog vijenca od 4,00 m.

(4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju mogu biti:

- s izvorom onečišćenja: staje, svinjci, peradarnici, kunicnjaci i sl. Moguća je izgradnja ovih građevina za uzgoj do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmaca, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca.
- bez izvora onečišćenja: krave muzare bez ograničenja u broju grla.

Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do vijenca 6,0 m.

(5) Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo unutar gospodarskih predjela predviđenim ovim PPU-om.

(6) U sklopu građevnog područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 5. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

(7) U naseljima koja imaju tradiciju bavljenja poljoprivredom dozvoljava se izgradnja vinarskih podruma, uljara za proizvodnju maslinovog ulja, građevina za proizvodnju biljnih, mliječnih i mesnih preradevina iz vlastitog gospodarstva za agroturizam na istoj ili zasebnoj građevinskoj parceli unutar građevinskog područja naselja ili u blizini naselja izvan građevinskog područja, na zasebnim parcelama.

(8) U postojećim naseljima u kojima nije moguće omogućiti izgradnju gospodarske građevine na parceli stambene građevine zbog skucenosti prostora, odnosno male površine parcele, omogućuje se izgradnja gospodarske građevine na zasebnoj parceli posredno ili neposredno povezanoj s parcelom stambene građevine. Ove građevine mogu biti najveće površine 200 m<sup>2</sup>, visine prizemlja, odnosno visine do vijenca od najviše 6,00 m. Parcela na kojoj će se izgraditi takva građevina može imati najveću površinu od 1000 m<sup>2</sup>.

(9) Ako se građevina iz stavka 2, 3, 4 i 7 ovoga članka gradi u predjelu (zoni) posebnih ograničenja za korištenje, gdje se za sve gradnje (a ne samo za gospodarske), zahtjeva suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine potrebno je zatražiti i njihovu suglasnost.



Clanak 46.

- (1) Pomocne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže.
- (2) Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom kako je navedeno u clanku 45. Visina vijenca krova zgrade mjeri se po procelju zgrade od kote konacno zaravnatog i uredenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg procelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.
- (3) Odnos prema susjednoj građevnoj cestici za pomocne građevine u domaćinstvu, kao i za gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jest:
  - a) najmanja udaljenost je 4,00 m od mede građevne cestice susjedne stambene zgrade ili bliže odnosno na medi uz suglasnost susjeda, a ako se građevina gradi od vatrostalnoga materijala može se graditi i kao medusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomocnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj cestici,
  - b) najmanja udaljenost je 5,00 m od mede susjedne građevne cestice, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala,
  - c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj cestici (iste namjene) one moraju biti medusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do ravnine višega krova,
  - d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj cestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu cesticu,
  - e) najmanja udaljenost od susjedne građevne cestice iznosi 10,00 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
  - f) najmanja udaljenost od susjedne građevne cestice može biti i manje od 4,00 metra, ali ne manje od 1,00 m, uz prethodnu suglasnost susjeda. Građevina mora biti od opeke ili betona.
- (4) Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj cestici, moraju biti udaljene od te građevne cestice, odnosno cestice najmanje 4,00 m.
- (5) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj cestici i ako je streha udaljena od mede susjedne građevne cestice manje od 1,00 m krov mora obavezno imati oluke.

Clanak 47.

- (1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,00 metara od ruba parcele prema susjednoj građevinskoj parceli.
- (2) Postojeće pomocne građevine u domaćinstvu, te gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se građevno prepravljati (obnavljati) u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne cestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga clanka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

Clanak 48.

- (1) Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih i manjih poslovnih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne /gustirne, šterne/ i sl.) najmanje 30,0 m vodeći racuna o smjeru toka podzemnih voda, obliku terena i sastavu tla.
- (2) Pcelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 10,0 m od susjedne građevne cestice ako su okrenuti toj građevnoj cestici, a najmanje 5,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

Clanak 49.

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

- (1) Uredaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne / šterne/ i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (2) Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zagladene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora imati uzdignuto okno za ulaz u bunar pokriveno nepropusnom plocom.

Članak 50.

REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTICENIM NASELJIMA  
(1) U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafickom listu br. 4: "Građevna područja naselja", radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada.

**4.2.2.3. Predjeli javne i društvene namjene**

Članak 51.

(1) U građevnom području naselja na području Općine uz stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim namjenama:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
- b) zdravstvu, socijalnoj zaštiti,
- c) kulturi i fizičkoj kulturi,
- d) upravi,
- e) vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i sl.

(2) Zgrade iz stavka 1 ovog članka mogu se graditi samo u slučaju ako se građevne cestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom preporuča se izrada detaljnog plana uređenja (DPU).

(3) Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj cestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne cestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine od 1,5 m.

(4) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obvezno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne cestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 45 %.

(5) Ukupna izgrađenost građevne cestice, na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene, može biti najviše 40%. Najmanje 20% građevne cestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).

(6) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti Po+P+1+Pk; ili 9,20 metara do ruba krovnog vijenca (pri čemu potkrovlje može imati nadozid na pročelju do 1,20 metra visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada), odnosno Po+P+2 ili 11,00 metara do ruba krovnog vijenca.

(7) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 1,00 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

(8) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

**4.2.2.4. Predjeli mješovite namjene**

Članak 52.

(1) U predjelima mješovite namjene mogu se graditi građevine za stanovanje sa pomoćnim i gospodarskim građevinama, stambeno-poslovne građevine, građevine društvenih djelatnosti, te manje poslovne građevine na zasebnim građevinskim parcelama.

(2) Opći uvjeti za izgradnju svih navedenih objekata isti su kao za izgradnju u stambenim predjelima, a navedeni su u člancima 6 do 24. ovih Odredbi.

(3) Najveća izgrađenost parcele iznosi 35%.

(4) Uvjeti izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina koji se odnose na površinu građevinske parcele, površinu i visinu glavne građevine, površinu i visinu pomoćnih građevina utvrđuju se na način kako je propisano za izgradnju stambenih građevina u predjelima za stanovanje.

(5) Manje poslovne građevine, ukoliko se grade na zasebnim parcelama, mogu biti najveće tlocrtne površine od 800 m<sup>2</sup>, a površina parcele najviše 3000 m<sup>2</sup>, uz poštovanje najveće izgrađenosti od 35%. Visina tih građevina može biti najviše 7,20 m do vijenca.

(6) U prizemlju stambenih, stambeno-poslovnih građevina, kao i u poslovnim građevinama, mogu se otvarati sve djelatnosti koje se mogu otvarati u stambenim zgradama unutar predjela za stanovanje, kao i neke od djelatnosti koje nije moguće obavljati u predjelima za stanovanje (kovacnice, limarije, manje kamenorezacke radione, mehanicke radione, ugostiteljski lokali, manji proizvodni pogoni i sl.). U ovim predjelima nikako nije dozvoljeno otvaranje klaonica krupne i sitne stoke, disko barova, pogona za proizvodnju kemikalija, betonare, bloketare, cementare i sl.

(7) Na ostalim katovima stambenih i stambeno-poslovnih građevina moguće je urediti, uz stambeni prostor, i poslovni prostor za pružanje uredskih i intelektualnih usluga.

(8) Kod stambenih i stambeno-poslovnih građevina najmanje 51% površine svih građevina na parceli mora biti u funkciji stambene namjene.

(9) Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i (ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi racuna o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj udaljenosti. To iz razloga, kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

#### 4.2.2.5. Groblja

##### Clanak 53.

(1) PPU-om su oznacena sva postojeća groblja te njihova možebitna proširenja.

(2) Gradnja mrtvacnica moguća je i izvan površine groblja (mjesta ukopa), ali tada ona mora biti izvan građevnog područja naselja. Mrtvacnica se jedino ne može graditi na groblju na ulazu u povijesni dio naselja Motovun.

#### 4.2.3. POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

##### 4.2.3.1. Proizvodna i poslovna namjena

##### Clanak 54.

(1) Na području obuhvata Plana predviđena su sljedeća građevna područja za razvoj gospodarskih djelatnosti:

- Gospodarski predio "Murari" - poslovna namjena,
- Gospodarski predio "Flegarova Stancija" - proizvodna namjena,

(2) Razmještaj i velicina građevnih područja za gospodarsku izgradnju, prikazani su na grafickom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafickom listu br. 4: "Građevna područja naselja".

##### Clanak 55.

(1) U gospodarskim predjelima planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

- a) Prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.),
- b) Gospodarske građevine za proizvodnju s izvorom zagađenja većih površina koje nije moguće smjestiti unutar građevnog područja naselja (npr. farme i sl.). Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do vijenca 6,0 m.
- c) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i slicnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
- d) ugostiteljskih i turističkih namjena.

(2) Pogoni iz stavka 1. ovoga clanka, s obzirom na velicinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.

(3) Građevine iz stavka 1. ovoga clanka trebaju se graditi prema uvjetima da:

- a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- b) građevna cestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izdan akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora.

Clanak 56.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE CESTICE

- (1) Najmanja površina građevne cestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m<sup>2</sup>. Postotak izgrađenosti tla građevne cestice građevinama može iznositi od 20% do 50%.
- (2) Oblik građevne cestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih meda, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.
- (3) Iznimno, granica obuhvata građevnoga područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji može biti određena medama postojećih cestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

Clanak 57.

USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE CESTICE

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

Clanak 58.

VISINA GRAĐEVINA

- (1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvata i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.
- (2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,5 m.
- (3) Visina svih građevina na građevnoj cestici od kote konacno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 metara na strani više ukopanog pročelja, odnosno 9,00 metara na strani više otvorenog pročelja zgrade.
- (4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 1,0 m iznad konacno zaravnatog i uredenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

Clanak 59.

OBLIKOVANJE

- (1) Krovšte mora, u pravilu, biti koso, nagiba 6-18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.
- (2) Uređenje neizgrađenoga dijela gospodarske građevne cestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne cestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu medu, tamo gdje na medu nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored (iznimno visoku živicu).
- (3) Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograda prema susjednim građevnim cesticama je metalna (rešetkasta ili žicana) s gusto zasadenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najviše 2,00 m ako su providne odnosno 1,30 m ako su neprovidne. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.
- (4) Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama te vrsti prometnice. Potrebno je planirati dovoljnu širinu ulice u kojoj će se moći zasaditi jednostrani ili obostrani drvored te pješački pločnik. Odredbe o minimalnim širinama ulica treba primijeniti samo u slučajevima kada iz opravdanih razloga nije moguća veća širina.
- (5) Najmanja udaljenost građevine od meda sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,5 metara + 1,0 m za živicu ili manji drvored. To je iz razloga da se omogući kolna pristupacnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde.

Clanak 60.

PROMETNI UVJETI

- (1) Sve građevne cestice trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske.
- (2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim cesticama. Ako je u radnom predjelu predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj cestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na parceli zgrade.
- (3) Na gospodarskoj građevnoj cestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a)	industrija i skladišta	3	parkirališna mjesta,
b)	trgovine	5	parkirališnih mjesta,
c)	ostale građevine za rad	5-10	parkirališnih mjesta.

#### 4.2.3.2. Ugostiteljsko-turistička namjena

##### Clanak 61.

- (1) Građevna područja za ugostiteljsko-turističku izgradnju nalaze se izvan građevnih područja naselja, kao zasebne građevne površine, a prikazana su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja".
- (2) Smještaj i izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene u nacelu je riješeno u građevnim područjima predviđenim za te namjene. Nove površine za turističku izgradnju maloga kapaciteta mogu se planirati i u građevnim područjima naselja. Osim turističko-ugostiteljske namjene, moguće je predvidjeti manje trgovačke i uslužne, te športsko-rekreacijske sadržaje.
- (3) Turistički predio za koji je obavezna izrada DPU-a je: predio Brkac. Izradi DPU za ovaj turističko područje može se pristupiti kad je u cjelini poznat program izgradnje.

##### Clanak 62.

- (1) Ukupna izgrađenost građevnoga područja za ugostiteljsko-turističku namjenu smije biti najviše 25%.
- (2) Ugostiteljsko-turistički sadržaji (građevine) ne smiju biti viši(e) od P+2, odnosno najveća dozvoljena visina vijenca zgrada ne smije prijeći 9,50 metara.
- (3) Oblikovanje zgrada mora biti prilagodeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.
- (4) Akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora za predio Brkac može se utvrditi samo na temelju detaljnoga plana uređenja (DPU-a).

#### 4.2.4. Područje športa i rekreacije

##### Clanak 63.

- (1) U granicama planiranih građevnih područja (građevnih cestica) za šport moguća je izgradnja:
  - a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, plivačkih bazena, športskih dvorana, streljana, ciklodroma i dr. te golf igrališta uz prethodno izradenu studiju utjecaja na okoliš),
  - b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
  - c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja).
- (2) Planira se izgrađenost građevnih parcela za ovu namjenu od najviše 15%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.
- (3) Visina građevina prateće i pomoćne namjene, kao i ostali detaljniji uvjeti izgradnje utvrdit će se planom nižeg reda ukoliko je zahvat veći od 2,0 ha.
- (4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagodeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

#### 4.2.5. IZGRADNJA IZVAN NASELJA

##### Clanak 64.

- (1) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja (prema članku 42 *Zakona o prostornom uređenju*), isključivo na obradivom, ali ne i vrijednom, tlu, su:
  - a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
  - b) građevine rekreacijskih i zdravstvenih namjena (osim zatvorenih sportskih građevina),

- c) građevine namijenjene obrani, te
- d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
- e) stambeno-gospodarske i gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljodjelske proizvodnje i to:
  - 1/ staklenici i plastenici sa pratećim gospodarskim zgradama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda
  - 2/ farme za uzgoj stoke
  - 3/ peradarske farme
  - 4/ vinogradarsko-vinarski podrumi
  - 5/ stambeno gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima
  - 6/ poljodjelske kucice
  - 7/ lovacki domovi
  - 8/ vidikovci

#### Članak 65.

(1) STAKLENICI I PLASTENICI sa pratećim gospodarskim zgradama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. Provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Građevine mogu biti visine prizemlja, najviše 3,80 m, uz najveću dozvoljenu izgrađenost od 35%.

(2) FARME ZA UZGOJ STOKE smatraju se uzgojni pogoni sa 10 i više stocnih jedinica, sukladno čemu se određuju veličine za govedarske, ovčarske, kozarske i svinjogojske farme. Te se farme mogu graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije, uz poštivanje najveće dozvoljene izgrađenosti od 25%. Idealni odnos je jedna stocna jedinica (krava od 500 kg) po jednom hektaru obradivog zemljišta. Zgrade mogu biti visine P+1, odnosno najviše do 9,0 m visine vijenca. Udaljenost farme od granica građevinskih područja naselja treba biti najmanje 400 m.

(3) PERADARSKE FARME mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Zgrade mogu biti visine prizemlja, a najviše do 6,00 m do visine vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može biti 35%. Udaljenost farmi od granica građevinskog područja naselja mora biti najmanje 400 m.

(4) VINOGRADARSKO-VINARSKI POGONI mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Zgrade mogu biti visine Po+P ili najviše 3,8 m od konačno izravnatog terena do vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može iznositi 5%.

(5) Daje se mogućnost izgradnje STAMBENO-GOSPODARSKIH GRAĐEVINA za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima na površinama ne manjim od 10.000 m<sup>2</sup>. Omjer stambenog i gospodarskog dijela određuje se sa 1:2 u korist gospodarskog dijela građevine. Veličina područja računa se uz uvjet da najmanja površina bude od 2000 do 5000 m<sup>2</sup>/stanovniku, ovisno o morfologiji terena i veličini i strukturi poljoprivrednih površina.

(6) Za pretežito povrtlarski orijentirana domaćinstva utvrđuje se poljoprivredna površina najmanje površine od 8000 m<sup>2</sup>, a 20000 m<sup>2</sup> za pretežito stocarski usmjerena domaćinstva. Pored navedene površine, utvrđuje se potreba osiguranja najmanje 4 ha obradivih površina van samog područja (po formuli 1 stocna jedinica/stanovniku x 4 člana domaćinstva x 1ha) tj. najmanje 4 ha mješovitih poljoprivrednih površina (obradivog zemljišta, livada, pašnjaka).

(7) Za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim gospodarstvima (AGROTURIZMOM), potrebno je minimalne prostorne normative za utvrđivanje samostalnih kompleksa utvrditi na slijedeći način:

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

Stambene jedinice unutar predmetnih površina van građevinskih područja, kao i smještajne jedinice agroturizma smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih površina. Najveća visina svih navedenih građevina utvrđuje se sa Po+P+1 bez mogućnosti izgradnje potkrovlja kao posebne etaže, odnosno maksimalno 9,00 m od konačno izravnatog terena na najnižem dijelu do vijenca.

(8) Na poljoprivrednim površinama većim od 5000 m<sup>2</sup> može se graditi POLJODJELSKA KUCICA čija površina smije biti do 30 m<sup>2</sup>. U vinogradima i maslinicima s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kucica ne smije se povećavati njihova veličina.

(9) Tlocrtna projekcija poljodjelske kucice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine, obvezno usporedno sa slojnicama terena. Poljodjelska kucica može se graditi samo kao prizemnica uz slijedeće uvjete:

- a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
- b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
- c) krov mora biti dvostrešan, nagiba od 16° do 22°,
- d) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida.

(10) LOVACKI DOMOVI mogu se graditi ili obnavljati postojeći na temelju članka 37 PPIŽ, posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu šuma te zaštite prirode i okoliša, ako se grade u zaštićenim dijelovima krajobraza. Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga PPU-a te u skladu s ocuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade. Mogu ih isključivo podizati šumarije, te planinarska i lovacka društva.

(11) Na istaknutim mjestima u krajoliku mogu se izgrađivati VIDIKOVCI u obliku uređenih odmorišta. Uređenje vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajolika.

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

#### Članak 66.

##### JAVNE PJEŠACKE POVRŠINE

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

(2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili poduže parkiranje osobnih vozila u drvoredu. U planiranim predjelima za gradnju treba svakako planirati najmanje jednostrano uređeni drvored najmanje širine 3,00 metra.

(3) Da bi se užli središnji predio naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu u određenom vremenskom razdoblju potrebno je:

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

#### Članak 67.

##### INFRASTRUKTURNI PLANSKI POJASEVI (KORIDORI) - OPCE ODREDBE

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni planski koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevnog područja. Unutar infrastrukturnih planskih koridora nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor.

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

(3) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i turističku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa naručitelja. Do tada, u ovom PPU-u oni su dani na razini koncepcije.

(4) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih planskih koridora van naselja utvrđeni su člankom 21. PPIŽ.

(5) Preporuča se da nerazvrstane ceste (sabime i gradske ulice) imaju isti pojas kao lokalne ceste, odnosno najmanje 15 metara (kolnik, jednostrano parkiranje osobnih automobila u drvoredu i obostrani

nogostup). Iznimno je moguća manja širina samo na dijelovima ceste koja prolazi kroz područje već uređenog dijela naselja.



Clanak 68.  
CESTOVNI PROMET

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

Clanak 69.  
CESTOVNI POJASEVI

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

(2) U pojasu javnih cesta mogu se graditi samo građevine određene Zakonom o javnim cestama.

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

- |      |   |
|------|---|
| 5 m  | za stambenu zgradu (osim kod već postojećih zgrada unutar naselja kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji);  |
| 9 m  | za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, (osim kod već postojećih zgrada unutar naselja kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji) servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti; |
| 9 m  | za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;  |
| 20 m | za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja.  |

(4) Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar i to u već izgrađenim dijelovima naselja. Preporučljiva širina nogostupa je 2,25 metra.

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

(6) Planski koridor zemljišnog pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolcavanjem. Planski pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, ali i u skladu s prostorno-planerskom i urbanističkom zamisli. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka izgradnje prometnice moguće je utvrđivati akt nadležnog tijela o uvjetima uređenja prostora i unutar planskog pojasa ceste u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(7) Kada županijska i lokalna cesta prolazi kroz planirano građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje:

- a) za županijske ceste 9 metara,
- b) za lokalne ceste 5 metara.

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

(9) Udaljenost vanjskoga ruba ulične ograde od osi u ulicama čija duljina ne prelazi 100 m ne može biti manja od 3,00 metra.

(10) U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima, ali ne manje od 1,5 m od osi prometnice.

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

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

(13) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to u već izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometnog rješenja. Tada je poželjno osigurati proširenje za mimoilaženje dva vozila na razmaku ne većem od 60,0 m na ravnom dijelu i 30,0 m na zavojitom dijelu prometnice.

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

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

- a) 5,5 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup (u stambenim naseljima) te 6,0 m + 1,5 m (mješovitim naseljima i gospodarskim područjima),
  - b) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 4,0 m.
- (16) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama. Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovacki ili proizvodni sadržaj, na njegovoj ili susjednoj građevnoj cestici obvezno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

#### Članak 70.

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

#### Članak 71.

##### POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

- (1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: "Pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000. Podzemni kablovi telekomunikacijske mreže unutar građevnoga područja nekog naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnog pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.
- (2) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure na zaštićene graditeljske cjeline, osobito tradicijske vizure krajolika. O tome svoj sud daju nadležne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli i sl.).
- (3) Najmanja udaljenost između antenskog stupa i najbliže postojeće/planirane građevine ne smije biti manja od 200 m.

#### Članak 72.

##### ENERGETSKI SUSTAV

- (1) Položaj dalekovoda i magistralnog plinovoda s njihovim planskim pojasevima određen je na grafičkom listu br. 2c: "Energetski sustav" u mjerilu 1:25.000.
- (2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine planskih pojaseva utvrđene su čl. 21 provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu cestu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.
- (3) Pri odabiru mjesta za trafostanice treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.
- (4) Podzemne vodove niskonaponske mreže unutar građevnoga područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

#### Članak 73.

##### VODOOPSKRBA

- (1) Položaj trasa cjevovoda određen je na listu br. 2d: "Vodnogospodarski sustav" mjerilu 1:25.000.
- (2) Izgradnja magistralnih vodoopkrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.
- (3) Ako na dijelu građevnoga područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama, a u protivnom obvezna je izgradnja cisterni.
- (4) Cjevovod unutar građevnoga područja nekoga naselja treba se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.
- (5) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i

s obzirom na podzemne vode, smještene uzvodno od mogućih zagadivaca kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slicno.

Clanak 74.  
ODVODNJA

- (1) Kako u većini naselja Općine nema izvedenog sustava odvodnje sanitarnih voda to se do izgradnje istog za svaku građevinu sa sanitarnim cvorom mora izvesti višedjelna i nepropusna sabirna jama ili višedjelne sabirne jame sa bioprocistacem.
- (2) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s precistacima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju. Ukoliko se treba izgraditi precistac unutar građevnoga područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš.

Clanak 75.  
LOKVE

- (1) Položaj lokvi unutar i pored pojedinih naselja nije urisan na kartografskim priložima. Međutim sve lokve se ovim Prostornim planom štite i zabranjuje se njihovo zatrpavanje, isušivanje ili bilo kakve radnje u blizini okoliša koje bi mogle ugroziti biljni i životinjski svijet unutar same lokve. Prije bilo kakvih radova u blizini neke lokve potrebno je zatražiti od Udruge *Zelena Istra* iz Pule da ju pregleda i predloži režim daljnjeg korištenja.

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

Clanak 76.  
OPCA NACELA ZAŠTITE

- (1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,
  - a) krajobraznih vrijednosti,
  - b) prirodnih vrijednosti i
  - c) kulturno povijesnih cjelina
- (2) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno-memorijalni spomenici arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u buduću razvitak Općine i Županije. Zaštita i očuvanje kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:
  - a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora, te integralnu zaštitu svih kulturno-povijesnih i prostornih obilježja;
  - b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
  - c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješackih staza cesto obilježenih raspelima i pokloncima);
  - d) Očuvanje tradicijskih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava - stancija) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijedenom parcelacijom;
  - e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti, s novim namjenama koje neće umanjiti ili izmijeniti njihova obilježja i vrijednosti;
  - f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća i gospodarskih građevina), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
  - g) Očuvanje povijesne slike prostora, koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina, te vrijednosti krajolika kojim je okruženo;
  - h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura, tradicijskih vrsta (tartufa) i tradicijskog (ekološkog) načina obrade zemlje;
  - i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
  - j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz povijesne građevine i sklopove, kao što su obale vodotoka, bare, rukavci vodotoka, šume, kultivirani krajolik i dr. - buduću da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

#### 4.4.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

##### Clanak 77.

##### STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.) na području Općine Motovun zakonom je zaštićena u kategoriji *Posebna rezervata šumske vegetacije* Motovunska šuma na površini od 274,91 ha (vrlo mali dio se nalazi u Općini Motovun).
- (2) Ovim Planom utvrđuje se, na temelju *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.), pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu cijele Motovunske šume u kategoriji *Posebnog rezervata šumske vegetacije*.
- (3) Uvažavajući načela Akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti treba mjerama i odredbama ovoga Plana štiti sljedeće predjele u Općini Motovun:
  - Krajolik doline rječice Butonige s pojasom šume i livada, kao osobito vrijedan prirodni krajolik;
  - Krajolik doline potoka Krvar;
  - Kultivirani krajolik brežuljkastih predjela sa starim naseljima.
- (4) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i svi predjeli (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanom dijelu Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu 3.A. "Područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:25.000, grafičkom listu 3.B. "Područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25.000 i grafičkom listu 4. "Gradevna područja naselja" u mjerilu 1:5000.

##### Clanak 78.

##### MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (navedeni u prethodnom članku) potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu okoliša i kulturne baštine. U tim predjelima zaštite nije moguća izgradnja koja se dozvoljava izvan građevnih područja (cl. 64) ukoliko to nije propisano detaljnijim urbanističkim planom.
- (2) U okviru krajobraznih vrijednosti kultiviranoga krajolika Općine navedenih u članku 77. stavak 3. moguća je izgradnja isključivo u granicama planiranih građevnih područja. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kucica i spremišta za alat te građevina infrastrukturu uz prethodnu suglasnost nadležne institucije za zaštitu prirode.
- (3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:
  - a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
  - b) makiju i šume panjace, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
  - c) pošumljavati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo.
- (4) Izgrađivati šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.
- (5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika* navedenog u prethodnom članku, mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja. Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:
  - a) popisati cestice i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
  - b) voditi popisnik neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
  - c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
  - d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

##### Clanak 79.

##### CUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnoga krajolika, među ostalim obuhvata i sljedeće:
  - a) Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradica) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim gradnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);

- b) Tlorisni oblik kuće za stanovanje u nacelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
- c) Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom gradnje na doticnom području;
- d) Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obraden na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obradenim ili pravilno rezanim i glatko obradenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
- e) Krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešno krovnište nagiba između  $18^{\circ}$  i  $22^{\circ}$ ;
- f) Krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom ili kupom kanalicom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama ili kanalicom;;
- g) Ograđivanje građevne cestice, odnosno cestice treba biti kam enom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne mede. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne cestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukcije ograde;
- h) U vrtovima i vrtovima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje drveće, grmlja i cvijeca, primjerene kraju;
- i) U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga grmlja primjerenoga krajoliku;
- j) Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drveći (cempresa, borova) i dr.;
- k) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

#### Članak 80.

##### MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOGA ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su zaštićena vrijedna poljodjelska zemljišta u okviru *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika*. Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban položaj i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.
- (2) Ovim Planom je određena obveza odgovarajuće državne službe:
  - a) Da vodi popis površina i vrijednosti ukupnoga poljodjelskoga zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
  - b) Da obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu;
  - c) Da provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

#### Članak 81.

##### MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su utvrđeni šumski predjeli. Prema namjeni i značaju šume se dijele na:
  - a) Gospodarske šume čije se uređivanje i iskorištavanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
  - b) Ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.
- (2) Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevna područja ili u područja bliska namjeni stanovanja iz možebitnog razloga što se nalaze uz samo građevno područje.
- (3) Rub šume koja se nalazi uz građevno područje (planirano ili postojeće) ni iz kojeg razloga se ne smije sjeci (da se postigne "bolja osvijetljenost" ili "bolja osunčanost" građevne parcele).

#### Članak 82.

- (1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajolika i drugih šuma odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (2) Za provođenje ovoga Plana bitne su sljedeće mjere:
  - a) Pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unaprjeđenja ambijenta;

- b) Izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskoga zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- c) Pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obradivati;
- d) Vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

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

##### Članak 83.

##### OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune): Zakon o zaštiti kulturnih dobara (NN 69/1999.), Zakon o gradnji (NN 52/1999.), Zakon o prostornom uređenju (NN 30/1994., 68/1998.), Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995, 1998.).
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:
  - a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,
  - b) građevnim sklopovima,
  - c) arheološkim lokalitetima,
  - d) građevnim cesticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
  - e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: *popravlak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim građevnim cesticama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.*
- (4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:
  - a) *posebne uvjete* (u postupku izdavanja akta nadležnog tijela u uvjetima uređivanja prostora)
  - b) *prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevne dozvole)
  - c) *nadzor* u svim fazama radova (na koje se odnose *posebni uvjeti* i *prethodna odobrenja*) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.
- (5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnoga dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Planu popisane kao:
  - (a) *registrirani spomenici (R)*,
  - (b) *preventivno zaštićeni (P)*,
  - (c) *predloženi za registraciju (PR)* i
  - (d) *zaštićeni ovim Planom (ZPP)*.

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

- (6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga Plana, uz ranije registrirane (R) ili preventivno zaštićene (P) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su predloženi za zaštitu (PR). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

##### Članak 84.

##### STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

- (1) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrednijih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje **R**, **P**, **ZPP** važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama.
- (2) Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine (a to znaci moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi izradenoj u sklopu izrade ovoga Plana.

(3) Pojedinačne građevine, sklopovi, cestice i predjeli zaštite, koji se ovim Planom smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim priložima i pojedinačno su iskazani u tablicama.

#### Članak 85.

##### UVJETI ZAŠTITE POVIJESNIH CJELINA

(1) Za povijesnu jezgru mjesta Motovun, kao i za nove dijelove grada, potrebno je izraditi odgovarajući detaljniji urbanistički plan. Planu mora prethoditi *Konzervatorska studija*, kojom će se ponovno vrednovati svi elementi povijesne i građevne ustrojbe s obzirom na promjene koje su se dogodile u posljednjih desetak godina. Za sva ostala mala povijesna naselja (sela i zaselke) određeni su predjeli (zone) zaštite.

(2) U cilju očuvanja graditeljske baštine i tradicijskih sela, te prepoznatljive slike prostora, određeni su predjeli (zone) zaštite koji se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i prostornome ustroju, kao predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te kao predjeli (zone) ekspozicije (vizualne izloženosti) naselja.

(3) Predjeli (zone) zaštite povijesnih naselja utvrđeni su kao predjeli zaštite povijesne cjeline (B zona kao zona stroge zaštite), dodirni (kontaktni) predio i predio ekspozicije. Zona zaštite uključuje povijesni prostor naselja u kojemu je sačuvana tradicijska matrica, mreža cesta i seoskih putova, parcelacija, pripadajuća povijesna (tradicijska) arhitektura stambenih i pratećih gospodarskih zgrada, te urbana i komunalna oprema. Dodirni (kontaktni) predjeli obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja, u njima preteže nova gradnja, ali se nalaze pojedinačni primjeri povijesne (tradicijske) arhitekture. Predio ekspozicije naselja čine pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo.

(4) Mjere zaštite kulturno-povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema predjelima (zonama) zaštite i klasifikaciji povijesnih građevina - kulturnih dobara, što se zaštićuje na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim predjelima ili za pojedine građevine.

(5) Na kartografskim prikazima 3.A. *Područja posebnih uvjeta korištenja (prirodna i graditeljska baština)* u mjerilu 1:25.000 i *Građevna područja naselja* u mjerilu 1:5000, urisane su građevine i cjeline kulturno-povijesnih vrijednosti koje se štite na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Ovom odredbom obuhvaćena su sljedeća povijesna naselja: Kaldir, Bataji, Beletici, Bencici, Brkac, Brtošići, Divjaki, Flegi, Kaligari, Kaldir, Klarici, Kranceti, Laze, Meluni, Nadalini, Pavati, Percici, Prodani, Ravan, Režari, Rodela, Rušnjak, Sirotici, Sveti Bartol, Balenti i Vežnaveri.

(6) Za sve građevne zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri navedenih naselja, označenih na kartografskom prikazu kao B zona zaštite, u postupku ishodenja akta nadležnog tijela u uvjetima uređivanja prostora treba ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli. Na povijesnim građevinama koje su nositelji identiteta (tradicijskim kucama) mogući su radovi konzervacije uz očuvanje izvornog izgleda i oblikovanja, kao i neophodni radovi građevne sanacije. Ukoliko građevna ekspertiza pokaže da su naprijed predviđeni zahvati neizvedivi, moguća je izvedba replike, u istom volumenu, elementima oblikovanja i završnoj obradi pročelja. Građevna dozvola ne može se izdati ukoliko nije udovoljeno posebnim uvjetima.

(7) U dodirnim (kontaktnim) predjelima, nove građevine moguće je planirati na način da se njihovom postavom, smještajem, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja, kao i kvalitetom oblikovanja ne naruše postojeći ambijenti i vizure na njih. Za povijesnu građevnu strukturu evidentiranu unutar kontaktne zone vrijede odredbe kao i za B zonu.

(8) Za naselja navedena u alineji 5 ovoga članka potrebna je izrada odgovarajućih konzervatorskih podloga. Svako od evidentiranih naselja potrebno je potanko inventarizirati s obzirom na građevnu ustrojbu (stambene i gospodarske zgrade) i prostornu matricu, koju čini mreža putova (cesta) i pripadajuća parcelacija. Tradicijsku arhitekturu (stambenu i gospodarsku) treba dokumentirati, arhitektonski snimiti i obraditi kako bi se odredili uvjeti i režimi zaštite, te način i metode obnove kojima bi se prilagodili suvremenim uvjetima življenja.

(9) Naselja obilježena na grafičkom prilogu 3.A. *Područja posebnih uvjeta korištenja* 1:25.000), te sa zonama i granicama zaštite na Planu građevnih područja naselja (1:5000) predstavljaju najvrjednije ruralne ambijentalne sklopove. Unutar predjela zaštite povijesnih struktura nalaze se tradicijske građevine (stambene i gospodarske) za koje se podrazumijeva režim intervencija koji uključuje: održavanje, sanaciju, rekonstrukciju i prenamjenu. U slučaju lošega građevnoga stanja moguća je izgradnja zamjenske građevine u istim (sličnim) gabaritima i ponovljenim elementima i materijalima završnog oblikovanja, a sve prema konzervatorskim uvjetima i odobrenju.

(10) Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim stambenim funkcijama, uz očuvanje njihova vanjskog izgleda. U kontaktnoj zoni povijesne jezgre, u okviru granice naselja, moguća su manja proširenja građevnih područja naselja, uz uvjet da nova gradnja poštuje oblike tradicijske arhitekture. Prilikom izdavanja akta nadležnog tijela u uvjetima uređivanja prostora za novu izgradnju u ovim predjelima potrebno je od nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine ishoditi posebne uvjete gradnje. Građevna dozvola za ove građevne zahvate u ovoj zoni ne može se izdati ukoliko nisu zadovoljeni posebni uvjeti. Isto se odnosi i na sve zahvate rekonstrukcije i sanacije prenamjene i dogradnje postojećih građevina.

(11) Predjeli označeni kao ozelenjene i pejzažne površine treba i nadalje održavati u toj namjeni, bez širenja građevnoga područja, budući da su značajni kao prostori ekspozicije povijesnoga naselja.

#### Članak 86.

##### MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH GRAĐEVINA I SKLOPOVA IZVAN POVIJESNIH JEZGRI

(1) Povijesne građevine i sklopovi izvan povijesnih jezgri označeni su prema klasifikaciji i tipologiji na kartografskom prikazu 3.A. *Područja posebnih uvjeta korištenja* u mjerilu 1:25.000. U predjelu (zoni) stroge zaštite, mogući su zahvati sanacije, rekonstrukcije i održavanja, dok se u kontaktnim predjelima, uglavnom pejzažnih obilježja, a ujedno su to i predjeli njihove ekspozicije, isključuje mogućnost nove gradnje. To se osobito odnosi na crkve i kapele.

(2) Predjeli zaštite povijesnih građevina i sklopova. Osim utvrđivanja režima zaštite prema određenim zonama, predviđaju se smjernice i mjere za zahvate na graditeljskoj baštini, kako bi se zaštitila od daljnega propadanja i degradiranja arhitektonskih i stilskih vrijednosti, te uključila u suvremeni život. Od opcija intervencija na građevinama, s obzirom na njihovu visoku vrijednost kao kulturne baštine, predviđaju se: konzervacija, restauracija, građevna sanacija i rekonstrukcija. Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih vrijednosti propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Posebne uvjete za zahvate na postojećem graditeljskom tkivu propisat će nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(3) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) koje su: registrirani (**R**), preventivno zaštićeni (**P**) ili su ovim Planom predviđeni za zaštitu (**ZPP**). Za građevine koje imaju svojstva kulturnoga dobra osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

- a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, vocationom, dvorištem, pristupom i sl.);
- b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice treba poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća;
- c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (**R**, **P**, **PR**) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

(4) Na jednoj građevnoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljskoj skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sacuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam). Za sve radove održavanja i ostale građevne radove na ovim građevinama potrebno je ishoditi prethodnu dozvolu Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine. Uređenje okoliša treba provoditi na temelju posebnih uvjeta iste ustanove.

(5) Crkve i kapele. Oznacene su na karti 3.A. *Područja posebnih uvjeta korištenja* u mjerilu 1:25.000, te na *Planu građevnih područja* u mjerilu 1:5000 sa svojim zonama zaštite, ukoliko se nalaze izvan povijesnih naselja. To se odnosi na kapelice i poklonce. U neposrednoj okolini navedenih građevina, u zoni njihove ekspozicije, nije moguća gradnja ni zahvati kojima bi se mijenjali prostorni odnosi.

(6) Groblja i grobne građevine. Vrijedne ambijentalne cjeline groblja u Motovunu, Svetom Bartolu i Kaldiru, okružene kamenim zidovima s očuvanim starim nadgrobničkim spomenicima klesanim u kamenu, treba održavati i čuvati u sklopu prostorne organizacije i kamene plastike nadgrobnih ploča. Potrebe za širenjem groblja treba rješavati u predjelu njegove manje ekspozicije (iza staroga groblja), uz očuvanje intaktnosti postojećega. Sve zahvate koji se odnose na obnovu i rekonstrukciju postojeće ustrojbe groblja, moguće je rješavati uz posebne uvjete, odnosno prethodnu dozvolu Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

(7) Tehnike građevine i građevine niskogradnje s uređejima Trasu željezničke pruge *Parenzane* treba revitalizirati na već zapoceti način, preobrazbom u biciklističku stazu. Nekadašnje zgrade željezničkih stanica (ako su sacuvane) moguće je obnoviti s komplementarnim sadržajima.





Članak 87.

REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJECIH ZGRADA  
U ZAŠTICENIM NASELJIMA

(1) U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafickom listu br. 4: "Građevna područja naselja", radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne uprave za zaštitu kulturne baštine dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 40. ovih provedbenih odredaba.

Članak 88.

(1) Tlorisne i visinske velicine i vanjski izgled građevine koja se rekonstruira i uređuje, obvezno moraju ostati potpuno istovjetni stanju kao prije rekonstrukcije. Unutrašnjost građevina, ako je nužno iz statickih, sanitarnih ili sigurnosnih razloga, može pretrpjeti bitne promjene. Sve to je moguće samo uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležne službe za zaštitu.

(2) Mogu se obavljati sljedeći građevni zahvati:

- a) konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnoga gabarita građevine i cestice zgrade,
- b) preinake unutrašnjega prostora bez povećanja volumena (promjena instalacija, promjena namjene prostora; izgradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.),
- c) popravak postojećega krovništva (ravnog i kosog) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
- d) izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo u svrhu poboljšanja zaštite zgrade,
- e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,00 metar za prizemnice i katnice, ali samo u svrhu poboljšanja stabilnosti zgrade,
- f) uređenje građevne cestice postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi osiguranja terena),
- g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da nezadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko-tehnicke mjere, a po nalogu nadležnih inspeksijskih službi,
- h) izgradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, izgradnja cisterni (gustirni, šterni) za vodu, građevina za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj cestici,
- i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehnicke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
- j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

Članak 89.

MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

(1) Arheološki lokaliteti označeni su približnom lokacijom na karti 3.A. *Područja posebnih uvjeta korištenja* u mjerilu 1:25.000. Radi njihove identifikacije potrebno je obaviti potanko kartiranje i dokumentiranje, a na temelju istraženih radova i rekognosciranja.

(2) Na svim istraženim područjima, prije građevnih zahvata izgradnje infrastrukture ili drugih građevina, treba provesti arheološke istražne radove (sondiranja), radi utvrđivanja daljnijega postupka. U postupku ishodenja akta nadležnog tijela u uvjetima uređivanja prostora treba obaviti arheološka istraživanja. Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naide na predmete ili nalaze arheološkoga značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti najbliži muzej ili Upravu za zaštitu kulturne baštine.

Članak 90.

UVJETI ZAŠTITE KRAJOLIKA

(1) U područjima osobito vrijednoga prirodnoga kultiviranoga krajolika - posebni rezervat šumske vegetacije i zaštićeni krajolik (označenim na kartama 3.A. *Područja posebnih uvjeta korištenja* i 3.B. *Područja posebnih ograničenja u korištenju*) nije moguća gradnja kako ne bi umanjila temeljne vrijednosti krajolika. U manje vrednovanim područjima izvan građevnih zona - u predjelima kulturnoga krajolika (prikazano na karti 3.B *Područja posebnih ograničenja u korištenju*) možebitna nova gradnja (farme ili prateće poljodjelske građevine)

mora na prostorno prihvatljiv način biti uklopljena u krajolik. To znači da neizgrađeni prostor parcele mora biti pejzažno ureden visokim nasadima autohtonih vrsta, čime bi se postigao manji vizualni utjecaj na prostor.

(2) Za svaku novu izgradnju izvan građevnih područja naselja, kao i za građevne zahvate na već postojećim građevinama, potrebno je ishoditi posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

#### Članak 91.

##### NACELNI UVJETI ZA NOVU GRADNJU U SEOSKIM NASELJIMA

(1) Svaka nova građevina (stambena i gospodarska) mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebom građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i kulturnoga krajolika. Prilikom izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade, potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(2) Kod gradnje novih zgrada osobito je potrebno skrbiti o sljedećem:

- Kucu prilagoditi nagibu terena,
- Tlocrtni smještaj rješavati u pravokutnom (izduženom), nikako ne u kvadratnom obliku;
- Krov projektirati kao dvostrešan pokriven kupama, a izbjeći salone i tegolu;
- Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, te drvenim kopcima (žaluzinama) kao zaštitom od sunca;
- U oblikovanju treba koristiti pojedinosti tradicijske arhitekture, primjerice: motiv trijema duž duljeg i zabatnog pročelja kuće;
- Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti: vidljiv kamen na pročelju ili žbuka zagladene teksture, pokrov crijep i drvena stolarija.

#### Članak 92.

##### PRAVNA ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

(1) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranoga krajolika, navedeni u Popisu i prikazani na kartografskim priložima te iskazani u tablicama smatraju se zaštićenim i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(2) Na području općine Motovun upisom u Registar zaštićena su dva kulturna dobra: povijesna urbanistička cjelina Motovuna i crkva sv. Stjepana.

(3) Ovim Planom predlažu se za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:

- U grupi povijesnih jezgri naselja (i dijelova naselja) seoskih obilježja – Kaldir, Klarici, Sveti Bartol i Valenti;
- U grupi povijesnih građevina i sklopova - crkva Bl. Dj. Marije u Motovunu, crkva sv. Ivana i Bl. Dj. Marije "od vratiju" u Motovunu, crkva sv. Bartola u Svetom Bartolu, crkva Rodenja Bl. Dj. Marije na Šublenti, crkva sv. Antuna Padovanskog u Motovunu i crkva sv. Ivana Krstitelja i Presvetog Trojstva u Kaldiru;
- U grupi memorijalnih područja i obilježja - groblja u Motovunu, Svetom Bartolu i Kaldiru;
- U grupi arheoloških lokaliteta - Šublenta.

(4) Ovim Planom zabilježena su nepokretna kulturna dobra lokalnoga značaja koja se štite odredbama i mjerama ovoga Plana. To su:

- U grupi povijesnih naselja – Bataji, Beletici, Bencici, Brkac, Brtošići, Divjaki, Flegi, Kaligari, Kaldir, Kranceti, Laze, Meluni, Nadalini, Pavati, Percici, Prodani, Ravan, Režari, Rodela, Romani, Rušnjak, Štefanci i Vežnaveri;
- U grupi crkvenih (sakralnih) građevina - crkva sv. Margarite u Motovunu, crkva Presvetoga Trojstva u Kaldiru i crkva sv. Pankracija u Brkacu, te kapele-poklonici u Brtošićima, Kaldiru, Lazima, Motovunu, Nadalinima i Prodanima;
- U grupi arheoloških lokaliteta - Brkac, Sv. Elizabeta, Sv. Bartol, Kaldir, Percici, Motovun.

## 4.5. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 93.

- (1) Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije. Do tada je planirano privremeno odlagalište otpada na području druge jedinice lokalne samouprave, Grada Pazin, deponija Jelinci.
- (2) U sklopu predjela (zone) za komunalno-servisnu izgradnju predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvog odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada.
- (3) Odgovarajućim mjerama treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima ureduju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

### Članak 94.

#### OTPADNE VODE

- (1) Planiraju se za sva veća naselja sustavi odvodnje otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u podzemlje ili čak njihovo korištenje u poljodjelstvu. Treci stupanj pročišćavanja bit će potrebno uspostaviti ako se pokvari kakvoća vode na izvorštima. Planirano rješenje ovim Planom shematskog je obilježja. U svom kvantitativnom izrazu izgradnja kapaciteta odredit će se kada se budu odredili i stvarni kapaciteti u skladu s planovima investitora.
- (2) Obavezno je da ugostiteljsko-turistički, i gospodarski predjeli budu priključeni na sustave otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem. Isto se odnosi i na športsko-rekreacijske predjele u slučaju kada se zna da će se kod održavanja športskih terena koristiti razni pesticidi i ostale kemikalije (npr. golf tereni).
- (3) Potrebno je primjenjivati sljedeće obveze:
  - a) Kada se na dijelu građevnoga područja izgradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.
  - b) Ako na dijelu građevnoga područja na kojemu će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
  - c) Tamo gdje neće biti moguće priključiti se na kanalizacijski sustav ili za vrijeme do njegove izgradnje otpadne vode iz domaćinstva moraju se pročišćivati prije ispuštanja u okoliš, provođenjem kroz bioprocistac.
  - d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s bio pročišćavanjem) prije upuštanja u recipijent pročišćivati do stupnja na kojem se nalazi recipijent, odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Opcinskoga vijeca.

## 4.6. MJERE SPRJECAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 95.

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

### Članak 96.

#### MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima (zonama) i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
  - b) Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;

- c) Smanjiti odnosno ne povećavati uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

**Članak 97.**

**MJERE ZA OCUVANJE OKOLIŠA**

- (1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
  - a) na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti;
  - b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.);
  - c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novcanu potporu i općinske odluke.

**Članak 98.**

**MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA**

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

**Članak 99.**

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

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:
  - a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
  - b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na medi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.
  - c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
  - d) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.
  - e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishodjenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishodjenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
  - f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete gradnje glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
  - g) Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Osim redovite provjere na terenu, potrebno je osigurati mjesta na kojima bi se, uz prethodnu objavu stanovništvu, privremeno sakupljao krupni ili reciklažni otpad. Vrijeme zadržavanja otpada na tim mjestima mora biti što je moguće kraće. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.
- (3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.
  - a) Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno

iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom citave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.

- b) Na šumskim i poljodjelskim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

#### Članak 100.

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

(1) Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Unutar zgrada javnih namjena sa većim okupljanjem ljudi potrebno je planirati izgradnju i/ili uređenje odgovarajućih zakonom propisanih skloništa.

(2) Do donošenja zakona i propisa o civilnoj zaštiti, zaštiti od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je uvjete namjene i korištenja prostora i gradnja zaštitnih građevina odrediti na temelju smjernica nadležnih državnih tijela.

(3) Mjere zaštite stanovništva i materijalnih dobara temelje se na vrednovanju položaja, gustoće stanovništva, izgrađenoj strukturi naselja, gospodarskim, prometnim i infrastrukturnim građevinama, a vezano za mogući nastanak opasnosti u slučaju nastajanja prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća te povredivosti u slučaju nastanka ratnih opasnosti i razaranja.

(4) Mjere zaštite provode se kroz temeljne i posebne uvjete zaštite, uređenja i korištenja prostora. Temeljni uvjeti zaštite obuhvaćeni su nacelima i općim uvjetima prostornog planiranja i zaštite prostora. Primjenjuju se kroz prostornu organizaciju u kojoj se primjenjuje nacelo policentricnosti naselja, izgradnju naselja na zaštićenim položajima te izbjegavanju gradnje gospodarskih sadržaja potencijalno opasnih za stanovništvo, planiranje i gradnje infrastrukturnih pojaseva (koridora) i prometnica na zaštićenim prostorima, racionalno korištenje tla i očuvanje šuma i vodotoka te gradnje građevina za zaštitu od visokih voda, ograničenja u gradnji u seizmički aktivnijim područjima te omogućavanje korištenja alternativnih prometnih koridora za potrebe evakuacije stanovništva.

(5) Sustav prometa omogućuje kvalitetnu dostupnost prostoru i alternativne prilaze svim točkama u prostoru te time i visoku razinu prostorne povezanosti (sustav županijskih i lokalnih prometnica).

(6) Magistralni infrastrukturni sustavi postavljeni su na manje izloženom položaju ali dijelom prolaze kroz naselja. Postojeće građevine nalaze se unutar užeg planskog pojasa plinovoda što je potencijalna opasnost za stanovnike. Gradnje u zoni ovih cjevovoda treba striktno poštovati, postojeće građevine osigurati sukladno propisima zaštite ili prenamijeniti. Infrastrukturne sustave (elektroopskrba i vodoopskrba) na razini općine modernizirati na način da se prstenastim vodenjem osigura napajanje mreža iz dva smjera.

(7) Posebni uvjeti i mjere zaštite obuhvaćaju :

- mjere gradnje kojima se ograničava gustoća izgradnje, namjena i visina zgrada te njihova međuudaljenost u naseljima,
- osigurati prohodnost prometnica u slučaju rušenja zgrada,
- nacela provedbe sklanjanja (evakuacije) stanovništva i materijalnih dobara s diferenciranim pristupom u slučaju nastanka prirodnih nepogoda i u slučaju nastanka ratnih opasnosti,
- mjere zaštite u cilju osiguranja odgovarajućih građevina i prostora za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara te drugih oblika i potreba u zbrinjavanju stanovništva u slučaju nastanka opasnosti,
- mjere ograničavanja širenja i ublažavanja posljedica djelovanja opasnosti,
- mjere spašavanja, sanacije i ponovne uspostave funkcije zgrada, građevina i infrastrukturnih sustava, a posebice osiguranje mogućnosti organizacije prometa u jednoj razini dvovisinskih križanja,
- mjere organizacije i provedbe zaštite za vrijeme trajanja opasnosti.

(8) Sklanjanje stanovništva - Za sklanjanje stanovništva određuje se obveza izgradnje zaštitnih građevina zaklona u građevnim područjima naselja. Skloništa u područjima obvezne izgradnje ne treba graditi ako:

- sklanjanje stanovništva već je osigurano,
- hidro-geološki uvjeti nisu povoljni – visina podzemnih voda ugrožava sklonište,
- područje je u zoni plavljenja voda,
- lokacija skloništa narušava područje ili građevinu zaštićene prirode ili kulturnih dobara.

Područja obvezne izgradnje skloništa i njihov razmještaj utvrđuju se uz suglasnost nadležnog tijela uprave.

(9) Područja ugroženosti - Ostala ugrožena područja obuhvaćaju prostore niže gustoće naseljenosti u kojima se izvan područja naselja nalaze pojedinačne građevine i prostori od interesa za Državu i Županiju.

(10) Zaštita od tehnoloških nesreća - Zaštita od tehnoloških (industrijskih) nesreća temeljem Konvencije o prekograničnim učincima industrijskih nesreća provodi se pri lokaciji opasnih namjena. Smještaj takvih sadržaja se ne planira na području Općine.

## 4.7. MJERE PROVEDBE PLANA

### 4.7.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 101.

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

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

(2) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga Plana, podrobnijih planova užih prostornih cjelina Općine i to:

- a) Urbanističkog plana uređenja (UPU) za "Stari" Motovun (zaštićeno povijesno naselje)
- b) Urbanistički plan uređenja (UPU) za predio športsko-rekreacijske namjene Brkac - Motovun
- c) Detaljnoga plana uređenja (DPU) za predio turističko-ugostiteljske izgradnje u Brkacu; i
- d) Detaljnoga plana uređenja (DPU) za naselje Kanal.

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

(3) Za sve detaljnije planove uređenja do njihova donošenja u granicama planiranih obuhvata, nije moguća nikakva izgradnja, pa se do donošenja prostornih planova ovih užih prostornih cjelina ne mogu za te cjeline niti izdavati akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora.

(4) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, urisana su na grafičkom listu br. 3c: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja" u mjerilu 1:5000.

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

(6) Uvjeti gradnje u građevnom području naselja za građevine iznad 400 m<sup>2</sup> tlocrtne površine namijenjene za stanovanje (apartmanske i višestambene zgrade), za javnu namjenu (školstvo, zdravstvo, uprava itd.) i sl., ako se ne nalaze uz već uređenu prometnicu mogu se odrediti samo temeljem detaljnoga plana uređenja (DPU). Ako takav plan nije donesen treba ga donijeti za građevnu cestu određene građevine i neposredne okolne građevne ceste, odnosno ceste koje s njom tvore cjeloviti smislen sklop. Ako takav plan ovim Planom nije planiran, treba ga odrediti Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru i izraditi prije izdavanja uvjeta gradnje.

### 4.7.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

#### Članak 102.

(1) Način izgradnje u predjelima za koje se ne predviđaju planovi niže razine utvrđuje se ovim provedbenim odredbama.

### 4.7.3. REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) I GRADNJA GRAĐEVINA CIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

#### Članak 103.

(1) Rekonstrukcija građevina koje su sagrađene na legalan način, ali je njihova namjena u suprotnosti sa odredbama ovog PPU-a moguća je na način da se građevina uskladi sa uvjetima koji su utvrđeni Odredbama za izgradnju na području planirane namjene. Ukoliko se građevina ne može uskladiti sa odgovarajućim odredbama, dozvoljava se njeno korištenje i možebitna rekonstrukcija isključivo unutar postojećih gabarita.

(2) Na prostorima Općine za koja je utvrđena obveza izrade detaljnijeg plana uređenja dozvoljava se rekonstrukcija postojećih legalno sagrađenih građevina prije donošenja DPU-a radi poboljšanja uvjeta života i rada u njima na slijedeći način:

- Konstruktivna obnova na način zadržavanja oblika i veličine građevine,
- Dogradnja građevina tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> za najviše 30% postojeće površine,
- Dogradnja građevina tlocrtne površine preko 100 m<sup>2</sup> za najviše 20% postojeće površine,

- Nadogradnja građevine do visine okolnih najbližih susjednih građevina,
- Popravlak krovšta i izmjene konstrukcije ravnog krova u kosi krov,
- Prenamjena načina korištenja građevine prema Odredbama koje se odnose na predmetnu lokaciju.

**Članak 104.**

(1) Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započeta bez uredno pribavljene dokumentacije (akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora i građevne dozvole) po tada važećim prostorno planskim dokumentima, smatraju se nedozvoljenom gradnjom ako je njihova namjena u suprotnosti sa ovim PPU-om.

(2) Iznimno iz prethodnog stavka, zgrada (građevina) izgrađena u predjelima gdje je ovim PPU-om dozvoljena izgradnja, može se legalizirati. Vlasnik građevine dužan je prema nadležnom Uredu podnijeti zahtjev za izdavanje potrebne dokumentacije, a taj će Ured sukladno ovome PPU-u, uvjetovati preinake kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi odredbama ovoga PPU-a, odnosno lokaciji na kojoj je zgrada sagrađena.

#### **4.8. ZAKLJUČNE ODREDBE**

**Članak 105.**

(1) Ove odredbe za provođenje stupaju na snagu s danom objave Odluke o donošenju PPU Općine Motovun u službenom glasilu.



4.	ODREDBE ZA PROVOĐENJE .....	1
4.1.	UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA.....	1
4.1.1.	NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUCJA.....	3
4.2.	UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA .....	4
4.2.1.	GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU .....	4
4.2.2.	GRAĐEVNA PODRUCJA NASELJA .....	4
4.2.2.1.	Opce odredbe.....	4
4.2.2.1.1.	Gradevna cestica	5
4.2.2.1.2.	Gradevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda – opci uvjeti za izgradnju gradevina	5
4.2.2.1.3.	Visina	6
4.2.2.1.4.	Oblikovanje	7
4.2.2.1.5.	Prometni uvjeti	9
4.2.2.1.6.	Komunalno opremanje	9
4.2.2.2.	Stambene zgrade.....	11
4.2.2.2.1.	Visina (etažnost) i katnost zgrade	12
4.2.2.2.2.	Velicina i izgrađenost gradevne cestice	12
4.2.2.2.3.	Višestambene zgrade	13
4.2.2.2.4.	Poslovni prostori	14
4.2.2.2.5.	Smještaj na gradevnoj cestici	15
4.2.2.2.6.	Pomoćne i gospodarske gradevine na stambenim parcelama	15
4.2.2.3.	Predjeli javne i društvene namjene.....	18
4.2.2.4.	Predjeli mješovite namjene .....	18
4.2.2.5.	Groblja .....	19
4.2.3.	površine GRAĐEVNIH PODRUCJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU .....	19
4.2.3.1.	Proizvodna i poslovna namjena.....	19
4.2.3.2.	Ugostiteljsko-turistička namjena .....	21
4.2.4.	Područje športa i rekreacije.....	21
4.2.5.	Izgradnja izvan naselja.....	21
4.3.	UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA .....	23
4.4.	MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA .....	27
4.4.1.	MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI.....	28
4.4.2.	MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA .....	30
4.5.	POSTUPANJE S OTPADOM .....	36
4.6.	MJERE SPRJECAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ .....	36
4.7.	MJERE PROVEDBE PLANA .....	39
4.7.1.	OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA .....	39
4.7.2.	PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA .....	39
4.7.3.	REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) I GRADNJA GRAĐEVINA CIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ.....	39
4.8.	ZAKLJUCNE ODREDBE .....	40