



# IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SV. LOVREČ I ISTOČNOG DIJELA OPĆINE VRSAR U DIJELU OPĆINE LOVREČ

TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE  
sa označenim izmjenama i dopunama







<b>II.</b>	<b>ODREDBE ZA PROVOĐENJE .....</b>	<b>129</b>
1.	UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OBUHVATA PLANA.....	136
1.1.	Površine naselja .....	136
1.2.	Površine izvan naselja za izdvojene namjene.....	137
1.3.	Poljoprivredne površine.....	138
1.4.	Šumske površine.....	138
1.5.	Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište .....	138
1.6.	Infrastrukturni sustavi.....	138
1.7.	Morske površine .....	139
2.	UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA .....	140
2.1.	Građevine od važnosti za državu i Istarsku županiju .....	140
2.2.	Građevinska područja naselja.....	141
2.2.1.	Opće odredbe.....	141
2.2.2.	Građevine stambene namjene .....	143
2.2.3.	Građevine društvene namjene .....	152
2.2.4.	Građevine gospodarske namjene .....	154
2.2.5.	Građevine infrastrukturne i komunalne namjene .....	159
2.2.6.	Montažne građevine - kiosci, štandovi.....	159
2.3.	Izgrađene strukture izvan naselja .....	159
2.3.1.	Površine izvan naselja za izdvojene namjene.....	160
2.3.2.	Građevine izvan građevinskog područja .....	169
3.	UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI .....	175
4.	UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.....	177
5.	UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA .....	178
5.1.	Prometni sustav .....	178
5.2.	Pošta i telekomunikacije.....	182
5.3.	Sustav vodoopskrbe i odvodnje.....	183
5.4.	Energetska infrastruktura.....	185
6.	MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA.....	186
6.1.	Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti .....	186
6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti .....	187
6.3.	Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina .....	189
7.	POSTUPANJE S OTPADOM .....	194
8.	MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ .....	196
8.1.	Zaštita tla .....	196
8.1.1.	Šumsko tlo.....	196



8.1.2.	Poljoprivredno tlo.....	197
8.1.3.	Tlo za planiranje izgradnje .....	197
8.2.	Zaštita zraka.....	198
8.3.	Zaštita voda .....	199
8.3.1.	Zaštita podzemnih voda .....	199
8.3.2.	Zaštita mora .....	200
8.3.3.	Zaštita obalnog područja .....	201
8.4.	Zaštita od prekomjerne buke .....	201
8.5.	Mjere posebne zaštite .....	202
8.5.1.	Sklanjanje ljudi .....	202
8.5.2.	Zaštita od potresa.....	202
8.5.3.	Zaštita od rušenja.....	202
8.5.4.	Zaštita od požara.....	203
9.	MJERE PROVEDBE PLANA .....	203
9.1.	Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja .....	203
9.2.	Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera .....	205
9.2.1.	Uređenje zemljišta .....	205
9.3.	Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni .....	205
10.	PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE .....	205



## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

\*Napomena: prikaz izmjena dan je na način - ~~tekst koji se briše~~, tekst koji se dodaje



## TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

- (1) Prostorni plan uređenja Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar (u daljnjem tekstu: Prostorni plan), utvrđuje uvjete za uređivanje prostora, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i saniranje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode.
- (2) Granice obuhvata Prostornog plana su granice područja općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar određene Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ 86/06), površine 54,70 km.
- (3) Statistički određena naselja u sastavu Općine Sv. Lovreč i dijelom Općine Vrsar su: Bralići, Begi, Čehići, Delići, Gradina, Heraki, Jakići Dolinji, Jurcani, Kapovići, Frnjolići, Kloštar, Knapići, Kontešići, Kršuli, Ivići, Lakovići, Marasi, Medaki, Medvidići, Orbani, Pajari, Perini, Radići, Rajki, Stranići, Vošteni, Zgrabljici, Flengi, Krunčići, Selina i Sv. Lovreč.
- (4) Granice obuhvata Prostornog plana prikazane su na grafičkim prikazima u mj. 1:25.000 navedenim u članku 2. stavak (1), GRAFIČKI DIO.
- (5) Granica obuhvata Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar u dijelu Općine Sv. Lovreč prikazana je na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25000 i na kartografskom prikazu br. 4. “Građevinska područja naselja” u mj. 1: 5.000.
- (6) Izmjene obuhvaćene postupkom Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar u dijelu Općine Sv. Lovreč odnose se na područje unutar granica iz stavka (5) ovog članka, dok ostali dijelovi Plana ostaju nepromijenjeni.

### Članak 2.

- (1) Prostorni plan iz članka (1) stavka (6) sadržan je u elaboratu ~~“Prostorni plan uređenja Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar”~~ “Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar u dijelu Općine Sv. Lovreč”, koji se sastoji od:

#### ~~A) —~~ **TEKSTUALNI DIO**

#### ~~I. —~~ **OBRAZLOŽENJE**

##### ~~1. —~~ **POLAZIŠTA**

- ~~1.1. —~~ Položaj, značaj i posebnosti područja
- ~~1.2. —~~ Osnovni podaci o stanju u prostoru
- ~~1.3. —~~ Prostorno razvojne i resursne značajke
  - ~~1.3.1. —~~ Prirodni sustavi
  - ~~1.3.2. —~~ Stanovništvo
  - ~~1.3.3. —~~ Naselja
  - ~~1.3.4. —~~ Objekti društvenog standarda
  - ~~1.3.5. —~~ Infrastrukturni sustavi
  - ~~1.3.6. —~~ Gospodarske djelatnosti u prostoru
  - ~~1.3.7. —~~ Zaštita posebnih vrijednosti okoliša
- ~~1.4. —~~ Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjene postojećih prostornih planova
  - ~~1.4.1. —~~ Obaveze iz Prostornog plana Istarske županije



- 1.4.2. — Ocjena postojećih Prostornih planova
- 1.5. — Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

## 2. — CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1. — Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja
  - 2.1.1. — Razvoj gradova i naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava
  - 2.1.2. — Racionalno korištenje prirodnih izvora
  - 2.1.3. — Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša
- 2.2. — Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja
  - 2.2.1. — Demografski razvoj
  - 2.2.2. — Odabir prostorno razvojne strukture
  - 2.2.3. — Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
  - 2.2.4. — Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
- 2.3. — Ciljevi prostornog uređenja naselja na području općine
  - 2.3.1. — Racionalno korištenje i zaštita prostora
  - 2.3.2. — Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina
  - 2.3.3. — Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

## 3. — PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. — Prikaz prostornog razvoja na području općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije
- 3.2. — Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
  - 3.2.1. — Razvoj i uređenje površina naselja (građevinska područja naselja)
  - 3.2.2. — Površine izvan naselja za izdvojene namjene
  - 3.2.3. — Kriteriji za građenje izvan građevinskog područja
  - 3.2.4. — Šumske površine
  - 3.2.5. — Poljoprivredne površine
- 3.3. — Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
  - 3.3.1. — Gospodarske djelatnosti
  - 3.3.2. — Razvoj društvenih djelatnosti
- 3.4. — Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
  - 3.4.1. — Uvjeti korištenja prostora
  - 3.4.2. — Područja posebnih ograničenja u korištenju
  - 3.4.3. — Uvjeti uređenja prostora
  - 3.4.4. — Uvjeti zaštite prostora
- 3.5. — Razvoj infrastrukturnih sustava
  - 3.5.1. — Prometni sustav
  - 3.5.2. — Pošta i telekomunikacije
  - 3.5.3. — Sustav vodoopskrbe i odvodnje
  - 3.5.4. — Energetski sustav
- 3.6. — Postupanje s otpadom
- 3.7. — Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš
  - 3.7.1. — Zaštita tla
  - 3.7.2. — Zaštita zraka
  - 3.7.3. — Zaštita voda
  - 3.7.4. — Zaštita od prekomjerne buke
  - 3.7.5. — Mjere posebne zaštite

## **H. — I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE - izmjene i dopune u dijelu Općine Sv. Lovreč 2017.**

- 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OBUHVATA PLANA
  - 1.1. — Površine naselja





- 1.2. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
- 1.3. Poljoprivredne površine
- 1.4. Šumske površine
- 1.5. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- 1.6. Infrastrukturni sustavi
- 1.7. Morske površine
  
2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
  - 2.1. Građevine od važnosti za državu i Istarsku županiju
  - 2.2. Građevinska područja naselja
    - 2.2.1. Opće odredbe
    - 2.2.2. Građevine stambene namjene
    - 2.2.3. Građevine društvene namjene
    - 2.2.4. Građevine gospodarske namjene
    - 2.2.5. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene
    - 2.2.6. Montažne građevine – kiosci, štandovi
  - 2.3. zgrađene strukture izvan naselja
    - 2.3.1. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
    - 2.3.2. Građevine izvan građevinskog područja
  
3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
  
4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
  
5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
  - 5.1. Prometni sustav
  - 5.2. Pošta i telekomunikacije
  - 5.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje
  - 5.4. Energetska infrastruktura
  
6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
  - 6.1. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti
  - 6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti
  - 6.3. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina
  
7. POSTUPANJE S OTPADOM
  
8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
  - 8.1. Zaštita tla
    - 8.1.1. Šumsko tlo
    - 8.1.2. Poljoprivredno tlo
    - 8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje
  - 8.2. Zaštita zraka
  - 8.3. Zaštita voda
    - 8.3.1. Zaštita podzemnih voda
    - 8.3.2. Zaštita mora
    - 8.3.3. Zaštita obalnog područja
  - 8.4. Zaštita od prekomjerne buke
  - 8.5. Mjere posebne zaštite
    - 8.5.1. Sklanjanje ljudi
    - 8.5.2. Zaštita od potresa
    - 8.5.3. Zaštita od rušenja
    - 8.5.4. Zaštita od požara
  
9. MJERE PROVEDBE PLANA
  - 9.1. Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja



- 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
- 9.2.1. Uređenje zemljišta
- 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
- 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## **B)II. GRAFIČKI DIO**

### **a) Kartografski prikazi u mj. 1:25000**

<del>1a.</del>	<del>Korištenje i namjena površina - površine za razvoj i uređenje</del>	<del>1:25 000</del>
1a.	Korištenje i namjena površina - površine za razvoj i uređenje - izmjene i dopune u dijelu Općine Lovreč	1:25000
1b.	Korištenje i namjena površina – promet; pošta i telekomunikacije	1:25 000
2.	Infrastrukturni sustavi i mreže	1:25 000
3a.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja	1:25 000
3b.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju	1:25 000
<del>3c.</del>	<del>Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite</del>	<del>1:25 000</del>
3c.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite - izmjene i dopune u dijelu Općine Lovreč	1:25 000

### **b) Kartografski prikazi u mjerilu 1:5000 – katastarske podloge**

<del>4.</del>	<del>Građevinska područja naselja – 4 lista (od 4.1. do 4.4.)</del>	<del>1:5000</del>
4.	Građevinska područja naselja – 4 lista (od 4.1. do 4.4.) - izmjene i dopune u dijelu Općine Lovreč	1:5.000

## **III. PRILOZI - izmjene i dopune u dijelu Općine Lovreč**

III-1. OBRAZLOŽENJE (predloženih izmjena i dopuna u dijelu Općine Lovreč)

III-2 SAŽETAK ZA JAVNOST

III-3 IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

III-4 OBRAZLOŽENJE ("Prostorni plan uređenja Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar")

~~(2) — Kartografski prikazi i tekst ovih Odredbi za provođenje (u daljnjem tekstu: Odredbe) temeljni su dokumenti za primjenu Prostornog plana.~~

### **Članak 3.**

U smislu ovog Prostornog plana, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju slijedeće značenje:

1. **općina Sv. Lovreč, općina Vrsar** – označava teritorijalno-upravne jedinice kao posebne jedinice lokalne samouprave.
2. **Naselje** – struktura naselja gradskog karaktera, sela ili drugog oblika stanovanja i pratećih funkcija u planiranom ili zatečenom (izgrađenom) opsegu.
3. ~~**Granica građevinskog područja naselja**~~ – definira površinu građevinskog područja ~~naselja~~. **Građevinsko područje** je područje određeno prostornim planom na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
4. **Izgrađeni dio građevinskog područja** je područje određeno prostornim planom koje je izgrađeno.



5. **Neizgrađeni dio** građevinskog područja je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj.

5.1. **Neuređeni dio** građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

~~4.6. Građevinsko područje naselja –su izgrađene površine i površine na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja, a je dio građevinskog područja unutar njega smještaju kojeg se osim stanovanja smještaju i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, ugostiteljsko-turistička, gospodarska namjena (zanatska, poslovna, proizvodna, površine infrastrukturnih sustava, groblja itd), turistička namjena, sportsko-rekreacijska namjena, vjerske građevine, zdravstvene građevine i javne zelene površine.~~

~~5. Izgrađeni dio naselja – podrazumijeva se izgrađeni i djelomično izgrađeni dio prostora (postojeće naselje) za koji postoje osnovni infrastrukturni uvjeti priključenja građevina (mogućnost priključka na prometnu, vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu). Unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi o zaštićenom obalnom području mora izgrađenim dijelom naselja smatraju se izgrađene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni.~~

~~6. Neizgrađeni dio naselja unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi o zaštićenom obalnom području mora podrazumijeva se jedna ili više neposredno povezanih neuređenih i neizgrađenih građevnih čestica ukupne površine veće od 5.000 m<sup>2</sup> kao i sve rubne neizgrađene čestice.~~

7. ~~Površine izvan naselja za izdvojene namjene~~ **izdvojene namjene su Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja** je područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za izdvojene namjene - specifične funkcije koje svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja odudaraju od naselja. U površinama za izdvojene namjene ne može se planirati novo stanovanje. Grupe izdvojenih namjena su: gospodarska - poslovna namjena (K), eksploatacija mineralnih sirovina (E3), površine uzgajališta-marikultura (E), ugostiteljsko-turistička namjena (PUIP i TP), te sportsko-rekreacijska namjena (R) i groblja (G).

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

9. **Građevine stambene namjene** utvrđene ovim Prostornim planom dijele se na obiteljsku kuću, stambene građevine i višestambene građevine.

– **Obiteljska kuća** – (definirana Zakonom o gradnji) kuća isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj parceli s najviše 2 stana i najviše dvije nadzemne etaže (P+1) s mogućnošću izgradnje podruma.

– **Stambena građevina** – građevina sa 1 - 4 stambene odnosno funkcionalne jedinice, visine podrum i najviše dvije nadzemne etaže (P+1) na ravnom terenu, odnosno najviše tri nadzemne etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) na kosom terenu, s mogućnošću smještaja poslovnih sadržaja u prizemlju (tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju), uz uvjet da ukupna površina poslovnog prostora ne prelazi ukupnu površinu stambenog prostora.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Poljoprivredne gospodarske građevine** su:

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

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

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

16. **Tavan** – prostor ispod krovne konstrukcije, krovšte se na krovnu konstrukciju postavlja izravno, bez nadozida.

17. **Potkrovlje** – prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad stropa posljednje etaže građevine. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm za prizemne objekte, odnosno 120 cm za višekatne (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do  $22^\circ$ , mjereno u visini nadozida i može se koristiti u stambene svrhe.



18. **Etaža** – etažom se smatraju:
- stambene ili poslovne prostorije svijetle visine prostorije minimalno 2,4 m,
  - prizemlje i bilo koji kat građevine ali ne i podrum,
  - potkrovlje.
19. **Gradivi dio čestice** – dio građevne čestice na kojem je dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina prema odredbama ovog Prostornog plana.
20. **Koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ )** je odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih dijelova građevine na građevnu česticu. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase na terenu, nadstrešnice otvorene minimalno s tri strane i parkirališne površine.
21. **Koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ )** je odnos ukupne (brutto) izgrađene površine svih etaža u građevinama i površine građevne čestice. Podrum i tavan ne uzimaju se u izračun brutto izgrađene površine građevine.
22. **Visina građevine (V)** u metrima je udaljenost mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida kod potkrovlja . Kota konačno zaravnatog terena smije odstupati najviše  $\pm 0,50$  m od kote prirodnog terena.
23. **Regulacijska linija** – granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna cesta, trg i dr.) i građevne čestice osnovne namjene.
24. **Građevna linija** je vertikalna projekcija najistaknutijeg dijela pročelja prema čestici javne površine.
25. **Površina tlocrtne projekcije građevine** – površina dobivena vertikalnom projekcijom zatvorenih nadzemnih prostora građevine.
26. **Bruto razvijena površina** građevine je ukupna površina zatvorenih prostora svih etaža građevine.
27. **Lokalni uvjeti** – lokalnim uvjetima smatraju se:
- reljef, zelenilo;
  - posebno vrijedne građevine i područja prirodne i kulturne baštine;
  - karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta;
  - ambijentalne vrijednosti;
  - veličina i izgrađenost građevnih čestica;
  - način gradnje, te visina i površina izgrađenih građevina;
  - komunalna oprema;
  - opremljenost komunalnom infrastrukturom;
  - druge vrijednosti i posebnosti.
28. **Zaštićeno obalno područje**, sukladno Uredbi o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: Uredba) obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte. Obalna crta u smislu Uredbe je crta plimnog vala na obali. Zaštićeno obalno područje označeno je na svim kartografskom prikazima u mj. 1:25000 te na kartografskim prikazima br. 4. "Građevinska područja", katastarska podloga, mj.1:5.000, na kojima su prikazane i linije od 25, 70 i 100 metara od obalne crte.



## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OBUHVATA PLANA

#### Članak 4.

(1) Osnovna namjena i korištenje površina određeno Prostornim planom prikazano je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje", u mj. 1:25.000.

(2) Prostor se prema namjeni dijeli na:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- ostale morske površine.

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

1. Površine građevinskog područja za:

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

2. Građevine izvan građevinskog područja: za građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne- groblja i sl.) prema odredbama Prostornog plana, te zgrade i uređaji koji služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju (staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradarsko-vinarski pogoni), stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima i građevine u funkciji gospodarenja šumama, prema odredbama Prostornog plana, te prema Uredbi.

#### 1.1. POVRŠINE NASELJA

#### Članak 5.

(1) Naselja sa stambenim, centralnim i pratećim funkcijama su područja u kojima se već nalazi ili se planira, prema odredbama Prostornog plana i prema Uredbi:

- stambena gradnja i sve građevine i sadržaji koji prate stanovanje kao što su školske i predškolske ustanove, trgovine, servisi, centralni, komercijalni i društveni sadržaji, ugostiteljstvo, sportske i uređene zelene površine, pješački putevi i stepeništa, prometnice, parkirališta i sl.,
- parkovne i zaštitne zelene površine, sportski i rekreacijski centri, groblja,
- skladišta, komunalni servisi i uređaji, radionice i obrtnički pogoni, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke (jačine veće od 55 dB po danu, 45 dB po noći tj. prema Zakonu o zaštiti od buke NN 17/90) i ne privlače veći promet teretnih vozila,
- poslovni sadržaji, zabavni, kulturni, zdravstveni i drugi slični sadržaji i građevine.

(2) Prostornim planom utvrđene su granice građevinskih područja naselja Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar koja obuhvaćaju 31 naselje i 8 izdvojenih dijelova naselja, kao racionalno organiziranih i oblikovanih prostora.

(3) Granice građevinskih područja razgraničuju površine izgrađenog dijela naselja i površine predviđene za njegov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede,



šumarstva i drugih djelatnosti koje se, obzirom na namjenu, mogu obavljati izvan građevinskih područja prema odredbama Prostornog plana i prema Uredbi.

(4) Građevinska područja naselja prikazana su na katastarskoj podlozi u mjerilu 1:5.000, na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" – 14 listova (od 4.0. do 4.13.).

## 1.2. POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDOJENE NAMJENE

### Članak 6.

(1) Razgraničenje površina izvan naselja za izdvojene namjene na području obuhvata Prostornog plana određeno je za:

#### gospodarsku namjenu:

##### - poslovnu namjenu (K)

– manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladišne, uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i sl., koje obuhvaćaju slijedeće zone: unutar statistički određenih granica naselja Sv. Lovreč (K1<sub>1</sub>), naselja Stranići (K1<sub>2</sub>) i naselja Gradina (K1<sub>4</sub>), te jedna uz prometni čvor Medaki (K1<sub>3</sub>),

– zona namijenjena obradi i preradi kamena uz samo ležište: unutar statistički određenih granica naselja Selina (K1<sub>5</sub>),

– dvije zone za potrebe marikulture: u Limskom zaljevu na kopnu (K4<sub>1</sub>) i na moru (K4<sub>2</sub>), unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi;

##### - ugostiteljsko turističku namjenu (PUIP i TP)

– turistički punkt u dnu Limskog zaljeva (PUIP) - postojeći ugostiteljsko - izletnički punkt unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi i turistički punkt (TP<sub>1</sub>) unutar statistički određenih granica naselja Kloštar na lokalitetu "Bekvari";

##### - eksploataciju mineralnih sirovina (E)

– arhitektonsko-građevnog kamena (E3), koje obuhvaćaju slijedeće zone unutar statističkih granica naselja: Bralići, Gradina i Begi (E3<sub>1</sub>), naselja Perini (E3<sub>2</sub>), naselja Selina (E3<sub>4</sub>) i naselja Kontešići (E3<sub>5</sub>);

– tehničko-građevnog kamena (E3), pokraj naselja Selina (E3<sub>3</sub>);

##### - površine uzgajališta (H)

– u Limskom zaljevu: namijenjenu uzgoju školjaka (H1) i uzgoju riba (H2), unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi;

##### ~~sportsko-rekreativnu~~ sportsku namjenu (R)

– jedna zona na području lokaliteta "Moškati" namijenjena golf igralištu (R1<sub>1</sub>) manjim dijelom unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi, jedna uz naselje Kontešići namijenjena teniskom centru (R4), te dvije zone pokraj naselja Sv. Lovreč: nogometno igralište (R6) i boćalište (R7);

**groblja** (G) uz naselja Sv. Lovreč (G1) i Gradina (G2).

(2) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000, te br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.



### **1.3. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**

#### **Članak 7.**

(1) Razgraničenje namjene poljoprivrednih površina obavlja se temeljem vrednovanja zemljišta i utvrđenih bonitetnih kategorija (PPIŽ), a prikazano je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000.

(2) Poljoprivredno tlo osnovne namjene štiti se ovim Prostornim planom od svake izgradnje koja nije u funkciji primarnog obavljanja poljoprivrednih djelatnosti i konfekcioniranja, stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima, a dijeli se na osobito vrijedno obradivo tlo (P1), vrijedno obradivo tlo (P2) i ostala obradiva tla (P3).

### **1.4. ŠUMSKE POVRŠINE**

#### **Članak 8.**

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

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

(3) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000.

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

#### **Članak 9.**

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

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

(3) Razgraničenje površina iz ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000.

### **1.6. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

#### **Članak 10.**

(1) Razgraničenje površina izvan naselja za infrastrukturu dijele se na:

- površine za građevine prometa i građevine veza (ceste, optički kabel itd),
- površine za građevine vodovoda i odvodnje,
- površine za energetske građevine za transformaciju i prijenos energenata (električna energija).

(2) Površine za infrastrukturu razgraničuju se određivanjem granica površina predviđenih za infrastrukturne koridore.





(3) Površine za infrastrukturu određuju se prema kriterijima iz tablice br. 1. ovog članka i kartografskim prikazima br. 1b. "Korištenje i namjena površina – promet, pošta i telekomunikacije" i br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj. 1:25.000, uvažavajući:

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

Tablica 1. Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja (širina u metrima)

SUSTAV	PODSUSTAV		GRAĐEVINA	KORIDOR GRAĐEVINE	
	vrsta	kategorija	vrsta	postoj.(m)	planir. (m)
PROMETNI	ceste	državna	autocesta	-	200
			brze	-	150
			ostale	70	100
		županijska	40	70	
		lokalna		15	20
TELE-KOMUNI-KACIJE	kablovska kanalizacija	državni	međunarodni	1,0	1,0
		županijski	magistralni	1,0	1,0
		lokalni		1,0	1,0
VODO-OPSKRBA I ODVODNJA	vodoopskrba -vodovi	državni	magistralni	6	10
		županijski	ostali	6	10
		lokalni		4	4
	kolektori	državni		6	10
		županijski		6	10
		lokalni		4	4
ENERGETIKA	dalekovodi	županijski	dalekovodi 110 kV	19	70
			dalekovodi 35 kV		

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

### Članak 11.

(1) Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja.

(2) Razgraničenje površina izvan naselja za infrastrukturne građevine provodi se određivanjem namjena, a prema kriterijima iz članka 10. ovih Odredbi.

(3) Površine za infrastrukturne građevine određuju prostor za smještaj uređaja, građevina, instalacija i sl.

## 1.7. MORSKE POVRŠINE

### Članak 12.

(1) More je na području obuhvata Prostornog plana svrstano u prvu kategoriju – ekološki osjetljivo more – more u zaštićenom području (područje vrijedne prirodne baštine). Cjelokupni akvatorij obuhvata Prostornog plana nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi.

(2) Razgraničenje mora provodi se određivanjem namjene za:

- more namijenjeno za uzgoj marikulture (H),
- poslovnu za potrebe uzgoja na moru (K4<sub>2</sub>) i



– ostale morske površine.

(3) Morska površina namijenjena marikulturi razgraničuje se na površinu za uzgoj školjaka (H1) i površinu za uzgoj riba (H2). Uzgoj plave ribe nije dopušten.

(4) Ostale djelatnosti su plovljenje i sidrenje za potrebe marikulture i izletničkih brodova, prigodna natjecanja veslača i povremeni izlov riba, sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode i Pravilnika o unutrašnjem redu na moru i Limskom zaljevu (SN 1982.g.), te sukladno Uredbi.

(5) Razgraničenje površina iz ovog članka određeno je na kartografskim prikazima br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

## **2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

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

#### **Članak 13.**

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

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

#### **1. Sportske građevine**

- Golf igrališta:
  - "Moškati" (potencijalno), dijelom unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi.

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

- Državne ceste:
  - autocesta: Zračna luka Pula – Pula – Kanfanar/Kaštel (nova),
  - ostala državna cesta: Vrsar – čvor Medaki (postojeća).

#### **Članak 14.**

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

#### **1. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama**

- Ostale državne ceste:
  - Buje – Ponteporton – Vižinada – Baderna – Sv. Lovreč – Bale – Vodnjan (postojeća),
- Županijske ceste:
  - Antenal – Tar – obilaznica Poreča – Vrsar – Kloštar (postojeća i djelomično nova).



## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

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

#### Članak 15.

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

Statistička naselja	Građevinska područja:
- naselje <b>Bralići</b>	- Bralići
- naselje <b>Begi</b>	- Begi
- naselje <b>Čehići</b>	- Čehići, Mališi
- naselje <b>Delići</b>	- Delići
- naselje <b>Gradina</b>	- Gradina, Gradina 1, Gradina 2, Gradina 3
- naselje <b>Heraki</b>	- Heraki
- naselje <b>Jakići</b>	- Jakići Dolinji
- naselje <b>Jurcani</b>	- Jurcani
- naselje <b>Kapovići</b>	- Kapovići
- naselje <b>Frnjolići</b>	- Frnjolići
- naselje <b>Kloštar</b>	- Kloštar, Sv. Mihovil
- naselje <b>Knapići</b>	- Knapići
- naselje <b>Kontešići</b>	- Kontešići
- naselje <b>Kršuli</b>	- Kršuli
- naselje <b>Ivići</b>	- Ivići
- naselje <b>Lakovići</b>	- Lakovići
- naselje <b>Marasi</b>	- Marasi
- naselje <b>Medaki</b>	- Medaki
- naselje <b>Medvidići</b>	- Medvidići, Pakići
- naselje <b>Orbani</b>	- Orbani
- naselje <b>Pajari</b>	- Pajari
- naselje <b>Perini</b>	- Perini
- naselje <b>Radići</b>	- Radići, Jakići Gorinji
- naselje <b>Rajki</b>	- Rajki
- naselje <b>Stranići</b>	- Stranići
- naselje <b>Vošteni</b>	- Vošteni, Vošteni 1
- naselje <b>Zgrabljici</b>	- Zgrabljici
- naselje <b>Flengi</b>	- Flengi
- naselje <b>Krunčići</b>	- Krunčići
- naselje <b>Selina</b>	- Selina
- naselje <b>Sv. Lovreč</b>	- Sv. Lovreč

U sastavu Općine Sv. Lovreč nalaze se naselja: Čehići, Frnjolići, Heraki, Ivići, Jakići, Jurcani, Kapovići, Knapići, Kršuli, Krunčići, Lakovići, Medaki, Medvidići, Orbani, Pajari, Perini, Radići, Rajki, Selina, Stranići, Sv. Lovreč, Vošteni, Zgrabljici

U sastavu Općine Vrsar nalaze se naselja: Begi, Bralići, Delići, Flengi, Gradina, Kloštar, Kontešići i Marasi.

(2) Sva građevinska područja naselja na području obuhvata Prostornog plana moraju imati I. kategoriju uređenosti. Građevinska područja naselja smještena unutar Zaštićenog obalnog područja (Kloštar, Sv. Mihovil, te izgrađeni dio naselja Krunčići) moraju zadovoljavati i uvjete iz Uredbe.

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



(4) Građevinska područja naselja prikazana su na kartografskim prikazima br.1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

### **Članak 16.**

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

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

- stambene namjene,
- društvene namjene,
- gospodarske namjene,
- ugostiteljsko-turističke namjene,
- infrastrukturne i komunalne namjene,
- montažne građevine i kiosci.

(3) U slobodni prostor izgrađenog dijela građevinskog područja naselja prioritarno treba smjestiti građevine ili površine društvenih djelatnosti i infrastrukture.

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

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

### **Članak 17.**

(1) Na dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja Sv. Lovreč, te na građevinskim područjima, izgrađenom i neizgrađenom dijelu ostalih naselja gradi se u skladu s odredbama ovog Prostornog plana i zakona, odnosno detaljne planske dokumentacije kada se ona izradi.

(2) Obzirom da se unutar zaštićenog obalnog područja nalazi samo manji dio izgrađenog područja naselja Krunčići, izrada Urbanističkog plana uređenja nije potrebna, već se na taj dio građevinskog područja označen na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja" primjenjuju odredbe Uredbe, ovog Prostornog plana i zakona.

(3) Na građevinskom području neizgrađenog dijela naselja Sv. Lovreč gradi se u skladu s Urbanističkim planom uređenja (UPU) naselja Sv. Lovreč.

(4) Unutar građevinskog područja naselja Kloštar i Sv. Mihovil, koja se nalaze unutar Zaštićenog obalnog područja prema Uredbi, zahvati u prostoru izvode se temeljem Urbanističkog plana uređenja (UPU).

(5) Iznimno, od stavka (1) ovog članka, u dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja Sv. Lovreč, odnosno užoj povijesnoj jezgri i u zoni zaštite povijesnog kulturnog krajolika (I. i II. stupanj zaštite) i unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Gradina (povijesna jezgra – II.stupanj zaštite), označene kao zone A1 i K za Sv. Lovreč, B za Gradinu na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000, te unutar građevinskog područja samostanskog kompleksa Sv. Mihovil nije dopuštena izgradnja novih građevina, osim infrastrukturnih građevina, te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija,



restitucija i održavanje postojećih građevina bez nadogradnji temeljem odredbi ovog Prostornog plana i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela, a za samostanski kompleks Sv. Mihovila i prema Uredbi.

#### Članak 18.

- (1) Izgradnja unutar građevinskog područja naselja razvija se uz postojeće ili planirane lokalne i nerazvrstane prometnice.
- (2) Neposredni pristup građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se osigurati prometnicom širine najmanje 3,00 m U slučaju interpolacije unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, pristup se može riješiti i uknjiženim pravom služnosti prolaza, a prema lokalnim uvjetima, osim u Zaštićenom obalnom području.
- (3) Pristup s građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski značaj, prilaz s te čestice na javno prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.
- (4) Za neizgrađeni dio građevinskog područja naselja koji je planiran uzduž državne i županijske ceste mora se osnovati sabirna ulica.

#### Članak 19.

- (1) Udaljenost građevine od regulacijske linije za nerazvrstane ceste i razvrstane-lokalne ne može biti manja od 5 metara, udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja i pčelinjaka ne može biti manja od 15 metara.
- (2) Udaljenost građevine od regulacijske linije za razvrstane ceste – državne i županijske ne može biti manja od 7 metara, a može biti i manja prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje župnijskim, odnosno državnim cestama.
- (3) Postojeće građevine u izgrađenim dijelovima naselja, koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih iz stavka (1) ovog članka, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od regulacijske linije.
- (4) Kod interpolacija novih građevina, ali ne i poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja, u izgrađenom dijelu naselja između postojećih susjednih građevina koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih iz stavka (1) ovog članka, udaljenost može biti i manja od one iz stavka (1) uz uvjet da se građevna linija uskladi s postojećim susjednim građevinama vodeći računa o lokalnim uvjetima.

### 2.2.2. Građevine stambene namjene

#### Članak 20.

- (1) Ovim Prostornim planom planirane građevine stambene namjene iz članka 16. stavak (2) ovih Odredbi dijele se na:
  - a) **obiteljsku kuću** (definirano Zakonom o gradnji) koja može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu (tipovi gradnje);
  - b) **stambenu građevinu** koja može biti slobodnostojeća ili dvojna (tipovi gradnje), a sadrži 1- 4 stambene odnosno funkcionalne jedinice, uz uvjet da ukupna površina poslovnog prostora (poslovni prostor samo u prizemlju) ne prelazi ukupnu površinu stambenog prostora.



- c) **višestambena građevina** koja može biti samo slobodnostojeća (tip gradnje), a sadrži 5 - 6 stambenih odnosno funkcionalnih jedinica, uz uvjet da je obavezna pretežito stambena namjena (poslovni prostor moguć u prizemlju i na katu).
- (2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, unutar građevinskog područja naselja Gradina nije moguća izgradnja višestambenih građevina.

### Članak 21.

- (1) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene i uz nju pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.), a uz građevine stambene namjene - obiteljske kuće i stambene građevine i manje građevine gospodarske – poslovne namjene ili poljoprivredne gospodarske građevine i nadstrešnice, ukoliko zadovoljavaju uvjete utvrđene ovim Prostornim planom.
- (2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, unutar građevinskog područja naselja Sv. Lovreč i Kloštar mogućnost izgradnje poljoprivrednih građevina biti će određena Urbanističkim planom uređenja Sv. Lovreča (UPU), odnosno Urbanističkim planom uređenja Kloštra (UPU).
- (3) Osim stambene namjene, u sklopu stambene i višestambene građevine omogućava se i prisustvo tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke (jačine veće od 55 dB po danu, 45 dB po noći tj. prema Zakonu o zaštiti od buke NN 17/90).

### Obiteljska kuća i stambena građevina

- u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja

### Članak 22.

- (1) Izuzev neizgrađenog građevinskog područja naselja naselja Sv. Lovreč i Kloštar izgradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana moguća je unutar građevinskih područja svih naselja na području obuhvata Prostornog plana.
- (2) Na građevinskom području neizgrađenog dijela naselja Sv. Lovreč i Kloštar gradi se u skladu s Urbanističkim planom uređenja (UPU).

### Obiteljska kuća

### Članak 23.

- (1) Utvrđuju se se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:
- Površina građevne čestice iznosi:
 

- za slobodnostojeće građevine:	500 – 1500 m <sup>2</sup>
- za dvojne građevine:	350 – 1000 m <sup>2</sup>
- za građevine u nizu:	250 – 500 m <sup>2</sup>
  - Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi:
 

- za slobodnostojeće građevine:	80 m <sup>2</sup>
- za dvojne građevine:	60 m <sup>2</sup>
- za građevine u nizu:	50 m <sup>2</sup>
  - Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće iznosi 150 m<sup>2</sup> za sve tipove gradnje.



- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) određuje se:
    - za slobodnostojeće građevine: 0,30
    - za dvojne građevine: 0,40
    - za građenje u nizu: 0,50
  - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine: 0,60
    - za dvojne građevine: 0,80
    - za građenje u nizu: 1,00
- (2) Od odredbe iz stavka (1) ovog člana izuzimaju se postojeće i nove obiteljske kuće koje će se graditi u izgrađenim građevinskim područjima naselja.

#### Članak 24.

- (1) Najveći dopušteni broj etaža obiteljske kuće iznosi 2 etaže (P+1) s mogućnošću izgradnje podruma.
- (2) Najveća dopuštena visina građevina iznosi 6,50 m mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže.
- (3) Etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°, i može se koristiti samo u stambene svrhe.

### Stambena građevina

#### Članak 25.

- (1) Utvrđuju se se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:
- Površina građevne čestice iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine: 600 – 2000 m<sup>2</sup>
    - za dvojne građevine: 500 – 1000 m<sup>2</sup>
  - Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 100 m<sup>2</sup> za sve tipove gradnje.
  - Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine: 180 m<sup>2</sup>
    - za dvojne građevine: 150 m<sup>2</sup>
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,40 za sve tipove gradnje.
  - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,20 za sve tipove gradnje.
- (2) Od odredbe iz stavka (1) ovog člana izuzimaju se postojeće i nove stambene građevine koje će se graditi u izgrađenim građevinskim područjima naselja.

#### Članak 26.

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



- (2) Najveća visina građevine na ravnom terenu iznosi 7,20 m (za prizemlje+1kat+potkrovlje) mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida.
- (3) Najveća visina građevine na kosom terenu (prizemlje+2 kata) iznosi 8,00 m mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže.
- (4) Etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm za prizemne odnosno 120 cm za katne (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°, i može se koristiti samo u stambene svrhe.

### **Višestambena građevina**

- **u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja**

#### **Članak 27.**

- (1) Izuzev neizgrađenog dijela građevinskog područja Gradina i Gradina 3 izgradnja višestambenih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana moguća je unutar svih ostalih građevinskih područja naselja na području obuhvata Prostornog plana.
- (2) Višestambene građevine mogu imati poslovne sadržaje u prizemlju i na katu te garaže u prizemlju. Poslovnim sadržajima smatraju se tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju, koji ne zagađuju zrak i koji svojim oblikovanjem ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja.
- (3) Pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.) mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice.
- (4) Na građevnim česticama višestambenih građevina mora se osigurati min. 1,5 parkirališnih mjesta po stambenoj odnosno funkcionalnoj jedinici.

#### **Članak 28.**

- (1) Utvrđuju se se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina:
  - Površina građevne čestice iznosi 1000 – 2000 m<sup>2</sup>;
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,30, a najmanji 0,15;
  - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 1,20;
  - Najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije iznosi 200 m<sup>2</sup>.
- (2) Od odredbe iz stavka (1) ovog člana izuzimaju se sve postojeće i nove višestambene građevine koje će se graditi u izgrađenim građevinskim područjima naselja.

#### **Članak 29.**

- (1) Najveći dopušteni broj etaža višestambene građevine iznosi 3 etaže (prizemlje+1 kat+potkrovlje) s mogućnošću izgradnje podruma na ravnom terenu, odnosno prizemlje +2 kata na kosom terenu i bez mogućnosti izgradnje podruma.
- (2) Najveća visina građevine na ravnom terenu iznosi 7,20 metara mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida.





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

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

### **Udaljenost građevina stambene namjene od ruba građevnih čestica**

#### **Članak 30.**

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

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

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

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

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

#### **Članak 31.**

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

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

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

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

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



## **Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene**

### **Članak 32.**

- (1) Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.
- (2) U neizgrađenom dijelu povijesne jezgre naselja Gradina (označeno na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000) nalaže se korištenje elemenata regionalne arhitekture.
- (3) Krovišta građevine moraju biti plitka, kosa, izvedena kao dvostrešna odnosno rasčlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, nagiba između 18° - 22°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalica, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta (prometnicom ili građevinskim pravcem).
- (4) Izvan zona povijesnih graditeljskih cjelina moguća je u manjem dijelu izvedba upuštenih krovnih terasa, a prilikom osvjetljavanja potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovnih prozora te korištenje-postavljanje "sunčanih" kolektora. Njihova postava mora biti u okviru krovne plohe građevine pri čemu mogu pokriti samo do 50% njezine površine.

## **Uređenje građevnih čestica građevina stambene namjene**

### **Članak 33.**

- (1) Prostor na građevnoj čestici građevine stambene namjene uređivati će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.
- (2) Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.
- (3) Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom.
- (4) Ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila, visine najviše 150 cm, a mogu biti i prozračne. Upotreba pocinčane mreže nije dopuštena.
- (5) Ograde između građevinskih parcela ne mogu biti više od 2 metra.
- (6) Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 150 cm.

## **Priključivanje na komunalnu infrastrukturu obiteljskih kuća i stambenih građevina**

### **Članak 34.**

- (1) Unutar građevinskih područja naselja u kojima nije izgrađen sustav vodoopskrbe i odvodnje uvjetuje se gradnja cisterni i septičkih nepropusnih jama, a prema posebnim uvjetima nadležnih službi.
- (2) Priključak na elektroopskrbnu, plinsku i telekomunikacijsku mrežu utvrđuju se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.



## **Izgradnja i interpolacija građevina stambene namjene - obiteljskih kuća, stambenih i višestambenih građevina**

### **- unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja**

#### **Članak 35.**

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

- iznimno, kod izgradnje (interpolacija) novih građevina stambene namjene u postojećim izgrađenim dijelovima naseljima površina građevne čestice može biti i manja od onih u čl.23. i 25. ovih Odredbi, prema lokalnim uvjetima (definirano člankom 3. stavak 26).
- izgrađenost može iznositi najviše 50%, iznimno na česticama manjim od 150 m<sup>2</sup> i sa izgradnjom na regulacijskoj liniji (kada se te građevine naslanjaju na postojeće susjedne građevine) maksimalna najveća izgrađenost čestice može biti i do 100% uz osiguranje mjera zaštite i suglasnost susjeda uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i slično, s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori (prema lokalnim uvjetima)
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina,
- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju unutar granica neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja propisanih ovim Prostornim planom,
- udaljenost građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 4 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ako posebnim uvjetima nije drukčije određeno,
- nalaže se korištenje elemenata regionalne arhitekture,
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama.

## **Rekonstrukcija i prenamjena građevina stambene namjene - obiteljskih kuća, stambenih i višestambenih građevina**

#### **Članak 36.**

- (1) Rekonstrukcija postojećih građevina stambene namjene unutar granica građevinskih područja naselja, kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina, određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana uz maksimalno korištenje elemenata regionalne arhitekture.
- (2) Iznimno od stavka (1) ovog članka rekonstrukcija postojećih građevina, postojećih ostataka građevina i ruševina u dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja Sv. Lovreč, u povijesnoj jezgri naselja Gradina i u najužoj zoni samostanskog kompleksa Sv. Mihovil (označenim kao zone A1, K, B i A na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000) kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina moguća je u skladu s njihovim izvornim oblikom (unutar postojećeg gabarita), a prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel.
- (3) Postojeće stanje dokazuje se katastrom, zemljišno-knjižnim izvatom i po potrebi arhivskom građom.



## **Pomoćne građevine uz građevine stambene namjene i manje građevine gospodarske - poslovne namjene uz obiteljske kuće i stambene građevine**

### **- u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja**

#### **Članak 37.**

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

(2) Najmanja udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se grade kao dvojne građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislunjene na susjedne građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
- iznimno se mogu graditi kao slobodnostojeće, a od granice građevne čestice moraju biti udaljene minimalno 1 m bez otvora prema međi. Otvorima se ne smatraju fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, najveće veličine 60x60 cm i ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.

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

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

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

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

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

(8) Za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz članka 32. ovih Odredbi.

## **Poljoprivredne gospodarske građevine uz obiteljske kuće i stambene građevine**

### **- u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja**

#### **Članak 38.**

(1) Na građevnoj čestici osim građevine osnovne namjene mogu se graditi i poljoprivredne gospodarske građevine kao jednoetažne, s mogućnošću izgradnje potkrovlja, tako da :

- potkrovlje se može koristiti samo za spremanje proizvoda poljodjelskih gospodarstava;
- maksimalna dozvoljena visina građevine iznosi 6 metara do sljemena;
- građevinski pravac u pravilu je iza građevinskog pravca građevine osnovne namjene,
- građevine moraju biti udaljene najmanje 5 metara od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici;
- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 1 metar,



- na dijelu građevine koja je na udaljenosti manjoj od 4 metra od granice građevne čestice, ne mogu se projektirati ni izvoditi otvori.
  - otvorima se ne smatraju fiksna ustakljena neproizirnim staklom, najveće veličine 60 x 60 cm i ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.
- (2) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne čestice uz susjednu građevinu, dok udaljenost drugih dijelova građevine od ostalih granica građevne čestice ne može biti manja od 4 metra.
- (3) Udaljenost pčelinjaka ne može biti manja od 10 metara od granice građevne čestice, ako su letilišta okrenuta prema toj granici, a 3 metra ako su okrenuta u suprotnom smjeru.
- (4) Udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja mora biti minimalno 12 m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, 17 m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici i manjih građevina poslovne namjene. Iznimno se može odobriti i bliže kada se projektom prikaže potpuno rješavanje higijene u građevini i manipulacija otpadnim tvarima.
- (5) Gnojišta moraju biti minimalno 17 m udaljena od građevina osnovne namjene na vlastitoj i susjednoj čestici i manjih građevina poslovne namjene, a min. 10 metara od granice građevne čestice.
- (6) Zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton i opeka). Pod i zidovi moraju biti nepropusni za tekućine i moraju imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu.
- (7) Dno i stijene gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu.
- (8) Jame za osoku i gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje. Dopusnene udaljenosti od ostalih građevina za jame za osoku jednake su kao i za gnojišta.
- (9) Udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi.
- (10) Spoj od gnojišta do jame za osoku mora biti nepropusan i zatvoren.

### **Interpolacija i rekonstrukcija pomoćnih, manjih građevina gospodarske namjene i poljoprivrednih gospodarskih građevina u izgrađenim građevinskim područjima naselja**

#### **Članak 39.**

- (1) Izgradnja i interpolacija novih pomoćnih građevina i nadstrešnica, manjih građevina gospodarske-poslovne namjene i poljoprivrednih gospodarskih građevina unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja moguća je pod uvjetima propisanim ovim Prostornim planom s tim da se arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom.
- (2) Postojeće pomoćne, manje građevine gospodarske-poslovne namjene i poljoprivredne gospodarske građevine, ali ne i poljoprivredne građevine s izvorima zagađenja, sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati samo u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom.
- (3) Iznimno, udaljenosti poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja mogu biti i manje od udaljenosti utvrđenih ovim Prostornim planom, kada se radi o rekonstrukciji unutar



postojećih gabarita građevina koje su građene na poseban autohton način, u naseljima valoriziranim kao tradicijska, te u povijesnim cjelinama (određeno u poglavlju 6.3. "Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina" ovih Odredbi).

### 2.2.3. Građevine društvene namjene

#### Članak 40.

Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine društvene namjene.

#### Članak 41.

Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene su:

- (1) **Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)**
  - površina građevne čestice za jednoetažnu građevinu u pravilu je 40 m<sup>2</sup> po djetetu, za dvoetažnu 25 m<sup>2</sup> po djetetu,
  - minimalna površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>.
- (2) **Osnovne škole**
  - bruto površina građevine je oko 4,8 m<sup>2</sup>/učeniku,
  - na građevnoj čestici potrebno je osigurati površine za školsku zgradu, odmor i rekreaciju, sportske terene, zelene površine i dr.,
  - veličina građevne čestice određena je normativom od 30-40 m<sup>2</sup>/učeniku za rad škole u jednoj smjeni (iznimno može biti i manja ali ne ispod 15-20 m<sup>2</sup>).
- (3) **Sport i rekreacija**
  - unutar građevinskog područja naselja omogućuje se i građenje zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina (dvorana) i otvorenih sportskih sadržaja,
  - kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.
- (4) **Zdravstvo, kultura i socijalna djelatnost**
  - građevine zdravstvene, kulturne i socijalne djelatnosti grade se unutar građevinskih područja naselja u skladu s veličinom naselja i standardima, na način da pridonose kvaliteti života u naselju.
- (5) **Vjerske građevine**
  - najmanje 40% građevne čestice mora biti hortikulturno uređen temeljem krajobraznog projekta.
- (6) Građevine koje služe društvenim djelatnostima i ostalim sadržajima javnog interesa u pravilu se grade na istaknutim lokacijama te moraju biti građene kvalitetno i racionalno.
- (7) Za građevine društvene namjene obavezna je izrada arhitektonskog rješenja s hortikulturnim uređenjem čestice.

**- u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja**

#### Članak 42.

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



- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvene namjene treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni i pješačkog hodnika 1,5 m,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5, osim građevne čestice za sport i rekreaciju i vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 0,8;
- građevine društvene namjene (osim vjerskih građevina), mogu se graditi do visine od najviše 2 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje);
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5m za nerazvrstane prometnice, odnosno 7m za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevinskih čestica ne može biti manja od 4m;
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;
- arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima;
- građevine društvene namjene trebaju biti sigurne od požara te elementarnih i drugih opasnosti. Također, one moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati tvari koje su lako zapaljive ili eksplozivne;
- ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila, visine najviše 150 cm, a mogu biti i prozirne;
- građevna čestica građevine društvene namjene treba biti ozelenjena, a najmanje 30% njene površine treba hortikulturno urediti;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu treba osigurati prostor za parkiranje potrebnog broja vozila (određeno čl. 125. ovih Odredbi);
- udaljenost zgrada škole, dječjeg vrtića i jaslica od drugih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada treba biti najmanje 10,0 m, a od manjih poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada s izvorima zagađenja najmanje 50,0 m.

#### **- u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja**

#### **Članak 43.**

(1) Unutar granica izgrađenog dijela građevinskih područja naselja određenih kartografskim prikazima br. 1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000 može se dozvoliti izgradnja i interpolacija građevina društvene namjene na slobodnim prostorima.

(2) Uvjeti za smještaj i način gradnje utvrđuju se na slijedeći način:

- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvene namjene treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni i pješačkog hodnika 1,5 m, odnosno ako je za javno-prometnu površinu navedenog profila prethodno već izdana lokacijska dozvola;
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;
- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina društvene namjene propisanih ovim Planom;
- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti;
- udaljenost novoplaniranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 4 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ako posebnim uvjetima nije drukčije određeno;



- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5, osim građevne čestice za sport i rekreaciju i vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 0,8; Iznimno izgrađenost može iznositi i više uz osiguranje mjera zaštite i suglasnost susjeda uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i sl., s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori;
- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom;
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama;

## **Rekonstrukcija**

### **Članak 44.**

Rekonstrukcija postojećih građevina društvene namjene unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene građevina određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Prostornim planom, vrši se u postojećim gabaritama građevine.

#### **2.2.4. Građevine gospodarske namjene**

### **Članak 45.**

Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi, ako Prostornim planom i Uredbom nije drukčije određeno:

- građevine gospodarske namjene,
- poljoprivredne gospodarske građevine.

### **Članak 46.**

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

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

### **Članak 47.**

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

- (2) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi:
- građevine proizvodne namjene (pretežito zanatske),
  - građevine poslovne namjene,
  - poljoprivredne gospodarske građevine,
  - građevine ugostiteljsko-turističke namjene.





## Građevine proizvodne i poslovne namjene

### - u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

#### Članak 48.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- građevine proizvodne ili poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- površina građevne čestice za građevine proizvodne ili poslovne namjene ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8;
- unutar građevina proizvodne i poslovne namjene dopušten je smještaj prostora stambene namjene, najveće bruto površine do 120 m<sup>2</sup> ;
- dozvoljena etažnost građevine proizvodne ili poslovne namjene je najviše 2 etaže (P+1);
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,70 metara;
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5m za nerazvrstane prometnice, odnosno 7m za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi ½ visine građevine (h/2), ali ne manje od 5 metra od granice građevne čestice;
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;
- građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu;
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša.;
- ograde se grade kao krute metalne u kombinaciji s kamenom ili betonom i ne mogu biti više od 2 m, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, ali ne više od 2,50 m;
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojanih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu prirodnom ambijentu;
- natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 125. ovih Odredbi. Ako se garažni prostor nalazi u podzemnoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.

### - u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

#### Članak 49.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju i interpolaciju građevina proizvodne i poslovne namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja radi popunjavanja postojećih prometnica i blokova:

- građevine proizvodne ili poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;



- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina gospodarske namjene propisanih ovim Prostornim planom;
- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne uvjetuju lokalni uvjeti;
- udaljenost novoplaniranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 5 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ako posebnim uvjetima nije drukčije određeno;
- izgrađenost može iznositi do najviše 50%, a iznimno i više do 100% uz osiguranje mjera zaštite i suglasnost susjeda uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčanje, provjetravanje i sl., s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori;
- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom;
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili iznimno, investitor može osigurati parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini, uz javnu prometnu površinu;

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarske, proizvodne i poslovne, namjene unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene građevina određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Prostornim planom, vrši se u postojećim gabaritama građevine.

## Poljoprivredne gospodarske građevine

### Članak 50.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- površina građevne čestice iznosi od 400 - 1500 m<sup>2</sup> ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4;
- najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije građevine iznosi 180 m<sup>2</sup>;
- dozvoljena je izgradnja najviše jedne etaže (P). Najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,0 m do sljemena.

(2) Postojeće poljoprivredne gospodarske građevine sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati i prenamjeniti samo u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom.

(3) Iznimno, udaljenosti mogu biti i manje od udaljenosti utvrđenih ovim Prostornim planom, kada se radi o rekonstrukciji unutar postojećih gabarita poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja koje su građene na poseban autohton način, u naseljima valoriziranim kao tradicijska, te u povijesnim cjelinama (određeno u poglavlju 6.3. "Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina" ovih Odredbi).

### Članak 51.

(1) Poljoprivredne gospodarske građevine s izvorima zagađenja mogu se graditi samo za jednu od vrsta stoke ili peradi, odnosno kombinirano, ali ekvivalent navedenom broju za jednu od vrsta stoke ili peradi, što se za područje obuhvata Prostornog plana smatra:

- odraslih goveda do 5 kom,
- teladi ili junadi do 8 kom,



- konja do 4 kom,
- koze, ovce, svinje do 10 kom,
- perad i ostalo (zečevi, krznaši i sl.) 50 kom,
- divljač do 5 kom,
- kućni ljubimci (psi, mačke i sl.) do 20 kom.

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

## **Građevine ugostiteljsko-turističke namjene**

### **Članak 52.**

(1) Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

(2) Ugostiteljsko-turistička djelatnost može se planirati kao izdvojena prostorna cjelina.

## **- u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja**

### **Članak 53.**

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

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- površina građevne čestice za građevine ugostiteljsko - turističke namjene iznosi od 600 – 3000 m<sup>2</sup>;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4, a unutar Zaštićenog obalnog područja iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2, a unutar Zaštićenog obalnog područja iznosi 0,8;
- najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 3 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) na ravnom terenu, odnosno 3 etaže (P+2) na kosom terenu (određuje se na onoj strani na kojoj je veći broj etaža);
- najveća dopuštena visina građevina iznosi 6,70 metara do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida (kod potkrovlja), odnosno 8,00 metara mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže;
- etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 120 cm (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°;
- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom;
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5m za nerazvrstane prometnice, odnosno 7m za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi ½ visine građevine (h/2), ali ne manje od 5 metra od granice građevne čestice;
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, ali moraju biti na terenu.
- najmanje 50% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, u što je uračunata površina bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina iznosi najmanje 30% površine građevne čestice;
- za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz 32. članka ovih Odredbi.



- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 125. ovih Odredbi. Ako se garažni prostor nalazi u podzemnoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

#### **- u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja**

### **Članak 54.**

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

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni;
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;
- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene propisanih ovim Planom;
- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti;
- udaljenost novoplaniranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 5 m, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno ukoliko nema otvore novoplanirana građevina može se graditi i na granici građevne čestice ako posebnim uvjetima nije drukčije određeno;
- izgrađenost može iznositi do najviše 30%, u skladu s Uredbom;
- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom;
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili iznimno, investitor može osigurati parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini, uz javnu prometnu površinu;
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(2) Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar granica građevinskih područja naselja, kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina, određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana.

(3) Iznimno rekonstrukcija postojećih građevina, postojećih ostataka građevina i ruševina u užoj povijesnoj jezgri naselja Sv. Lovreč, u povijesnoj jezgri naselja Gradina i u najužoj zoni samostanskog kompleksa Sv. Mihovil (označenim kao zone A1, B i A na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000) kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina moguća je u skladu s njihovim izvornim oblikom, a prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel.



## 2.2.5. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene

### Članak 55.

Građevine infrastrukturne i komunalne namjene su prometnice, infrastrukturni uređaji, komunalne građevine, uređaji i sl., a grade se temeljem uvjeta nadležnih tijela za obavljanje komunalnih djelatnosti.

## 2.2.6. Montažne građevine – kiosci, štandovi

### Članak 56.

- (1) Montažne građevine grade se neposrednim provođenjem ovog Prostornog plana.
- (2) Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i dr., kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga.
- (3) Lokacije za postavu kioska na području naselja Sv. Lovreč utvrđuju se planom rasporeda kioska kojeg donosi Općinsko vijeće, a na području ostalih naselja kiosci se postavljaju uz suglasnost nadležnih tijela Općinskih vijeća Općine Sv. Lovreč i Općine Vrsar.
- (4) Kiosci se mogu postavljati na javnim površinama ili površinama u vlasništvu općine kao samostalne građevine ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu. Najveća dopuštena tlocrtna veličina kioska je 12 m<sup>2</sup>.
- (5) Iznimno, kiosci se mogu postavljati na česticama u privatnom vlasništvu, ali samo uz suglasnost nadležnog tijela Općinskog vijeća.

## 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

### Članak 57.

U smislu ovog Prostornog plana, izgrađene strukture van građevinskih područja naselja su:

- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- područja i građevine izvan građevinskog područja za koje se planira izgradnja u skladu sa Zakonom, drugim propisima odredbama ovog Prostornog plana i sukladno Uredbi.

### 2.3.1. Površine izvan naselja za izdvojene namjene

#### Članak 58.

- (1) Neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana grade se građevine na površinama predviđenim za razvoj groblja.
- (2) Za planirane površine gospodarske namjene: poslovnu (~~K1<sub>2</sub>~~, ~~K1<sub>3</sub>~~, i K1<sub>4</sub>) i turistički punkt (TP<sub>1</sub>), te za sportsko-rekreacijsku namjenu – teniski centar (R4) obavezna je izrada Detaljnog plana uređenja (DPU). Poslovna zona K1<sub>1</sub>, ~~sportsko-rekreacijska sportska namjena R7 i R6~~ obuhvaćene su obaveznom izradom Urbanističkog uređenja naselja Sv. Lovreč, ~~dok je za~~. Za planirane površine gospodarske namjene: poslovnu (K1<sub>2</sub> i K1<sub>3</sub>) obavezna je izrada urbanističkog plana uređenja. Za planiranu površinu sportsko-rekreacijske namjene – golf (R1) koja se manjim dijelom nalazi unutar Zaštićenog obalnog područja obavezna izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU) i studije o Procjeni utjecaja na okoliš (PUO).



(3) Prostornim planom Istarske županije i Uredbom, za sve izdvojene zone gospodarske namjene izvan naselja koje se nalaze u obalnom području propisana je obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU), te se za postojeće površine gospodarske namjene: poslovne (K4<sub>1</sub> i K4<sub>2</sub>) i turističku - postojeći ugostiteljsko - izletnički punkt u dnu Limskog zaljeva (PUIP) određene ovim Prostornim planom ta obaveza i preuzima.

### Članak 59.

(1) Površine izvan naselja za izdvojene namjene utvrđene ovim Prostornim planom određene su na kartografskim prikazima br. 1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

(2) U područjima iz stavka (1) ovog članka ne može se planirati novo stanovanje.

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

(4) Građevine na površinama izvan naselja za izdvojene namjene mogu se graditi pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena prometnica širine kolnika 4,5 m za jednosmjerni, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, odnosno ako je za javno-prometnu površinu navedenog profila prethodno već izdana lokacijska dozvola.

### Članak 60.

Prostornim planom određena su građevinska područja za:

- gospodarsku namjenu – poslovna namjena (K),
  - ugostiteljsko-turistička - postojeći ugostiteljsko- izletnički punkt (PUIP) i turistički punkt (TP<sub>1</sub>),
  - eksploataciju mineralnih sirovina (E3),
  - površine uzgajališta – marikultura (H),
- ~~sportsko-rekreacijsku~~ sportsku namjenu (R),
- groblja (G).

## GOSPODARSKA NAMJENA

### Poslovna namjena (K)

### Članak 61.

(1) Površine poslovne namjene namijenjene su poslovnim djelatnostima koje obuhvaćaju manje proizvodne i skladišne komplekse (trgovina, manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.):

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

### Članak 62.

(1) Ovim Prostornim planom određene su tri zone poslovne namjene (K1) unutar statističkih granica naselja i jedna uz prometni čvor Medaki te jedna postojeća zona uz eksploatacijsko polje tehničko-građevnog kamena (E3<sub>3</sub>) namijenjena obradi i preradi kamena:

- |                            |             |                    |                   |
|----------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| - Sv. Lovreč – jedna zona  | (planirana) | (K1 <sub>1</sub> ) | površine 0,48 ha, |
| - Stranići – jedna zona    | (planirana) | (K1 <sub>2</sub> ) | površine 3,62 ha, |
| - čvor Medaki – jedna zona | (planirana) | (K1 <sub>3</sub> ) | površine 3,61 ha, |



- Gradina – jedna zona (planirana) (K1<sub>4</sub>) površine 1,91 ha,
- Selina – jedna zona (postojeća) (K1<sub>5</sub>) površine 1,79 ha.

(2) Unutar zone K1<sub>1</sub> iz stavka (1) ovog članka osigurava se i uređuje prostor za smještaj vatrogasne postrojbe (DVD), a detaljniji uvjeti uređenja za zonu K1<sub>1</sub> odrediti će se Urbanističkim planom uređenja naselja Sv. Lovreč. Izgrađenu poslovnu građevinu unutar predmetne zone potrebno je oličiti u prihvatljivu boju (svjetliji ton).

(3) Uređenje i organizacija sadržaja u ~~zonama K1<sub>2</sub>, K1<sub>3</sub>~~ i zoni K1<sub>4</sub> iz stavka (1) ovog članka odrediti će se u skladu s potrebama budućih korisnika uz obaveznu izradu Detaljnog plana uređenja.

(4) Uređenje i organizacija sadržaja u zonama K1<sub>2</sub> i K1<sub>3</sub> iz stavka (1) ovog članka odredit će se u skladu s potrebama budućih korisnika uz obaveznu izradu urbanističkog plana uređenja.

### Članak 63.

(1) Prostornim planom određene su i dvije postojeće lokacije poslovne namjene za potrebe uzgoja marikulture (K4) i to na jedna na kopnu i jedna na moru:

- Limski zaljev – jedna zona (postojeća na kopnu) (K4<sub>1</sub>) površine 0,80 ha,
- Limski zaljev – jedna zona (postojeća na moru) (K4<sub>2</sub>) površine 0,09 ha.

(2) Unutar zone K4<sub>1</sub> nije dopuštena nova gradnja građevina osim infrastrukturnih, održavanje i sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova, te prenamjene dijela postojećih građevina uz obaveznu izradu Urbanističkog plana uređenja (UPU) do donošenja PPPPO za zaštićeni krajolik i posebni rezervat u moru – obronke Limskog zaljeva i more i podmorje Limskog zaljeva kojim će se odrediti detaljniji uvjeti razgraničenja prostora, smještaja gospodarskih sadržaja, prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i mjere zaštite i provedbe u skladu s propisima, odredbama Prostornog plana i Uredbom.

(3) Prostor lokacije K4<sub>2</sub> nalazi se iznad mora i zbog svoje je ekološke osjetljivosti namijenjen isključivo građevinama osnovne namjene (za potrebe uzgoja) bez mogućnosti prenamjene istih za trgovačke, ugostiteljsko-turističke ili druge djelatnosti koje nisu povezane sa samim uzgajalištem do donošenja PPPPO. Obavezna je izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU) u skladu s propisima, odredbama Prostornog plana i Uredbom.

(4) Unutar postojeće lokacije poslovne namjene K4<sub>2</sub> zabranjuje se uzgoj plave ribe.

### Članak 64.

Utvrđuju se slijedeći opći uvjeti za izgradnju u planiranim zonama K1<sub>2</sub>, K1<sub>3</sub> i K1<sub>4</sub> namijenjenih poslovnoj namjeni navedenih u 62. članku za koje je obavezna izrada ~~DPU-a~~ **plana užeg područja**:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 1000 m<sup>2</sup>;
- najmanja dopuštena širina građevne čestice je 20 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 0,5;
- najveća dopuštena visina građevine je 7,0 m, odnosno jedna etaža (P);
- na dijelu građevine najveće dopuštene visine jedne etaže (P) moguća je gradnja međуетаже s pomoćnim prostorijama (garderobe, uredi, odmor radnika, strojarnica i druge prostorije) na površini od 15 % površine prizemlja, a unutar propisanih tlocrtnih i visinskih gabarita planirane građevine.

### Članak 65.

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

- nadstrešnice i trijemovi,



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

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

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

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

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

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

#### **Članak 66.**

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

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

#### **Članak 67.**

(1) Krovnište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.

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

(3) Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore u okviru krovne plohe za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

#### **Članak 68.**

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

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

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

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





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

### **Članak 69.**

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

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

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

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

### **Članak 70.**

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

(2) Parkirališta na površinama poslovne namjene rješavaju se na građevnim česticama, u pravilu, za zaposlene na odvojenom parkiralištu iza ulične ograde građevne čestice, a za posjetitelje ispred ili iza ulične ograde građevne čestice. Broj parkirališnih mjesta određen je člankom 125. ovog Prostornog plana.

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

### **Članak 71.**

Odredbe članka 65. do 70. ne odnose se na zone gospodarske namjene unutar Zaštićenog obalnog područja i zaštićenog krajolika, te unutar područja obuhvata PPPPO, za koje je obvezna izrada Urbanističkog plana uređenja u skladu s Uredbom.

## **Ugostiteljsko-turistička namjena**

### **Članak 72.**

(1) Pri dnu Limskog zaljeva, u dijelu zaštićenog krajolika određena je postojeća zona ugostiteljsko-turističke namjene - postojeći ugostiteljsko - izletnički punkt - u cilju razvoja izletničkog turizma. U ovoj se zoni ne planira izgradnja i/ili uređenje ugostiteljsko - turističkih građevina.

- Limski zaljev – jedna zona (postojeća) (PUIP) površine 0,43 ha.

(2) Unutar zone ugostiteljsko turističke namjene navedene u stavku (1) ovog članka do donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU) nije dopuštena nova gradnja građevina osim infrastrukturnih te održavanje i sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova postojećih građevina.



### Članak 73.

(1) Prostornim planom predviđa se i jedna zona ugostiteljsko-turističke namjene – turistički punkt (TP<sub>1</sub>), uz županijsku cestu (Vrsar – Limski zaljev) na lokalitetu “Bekvari”, u cilju razvoja izletničkog turizma i valorizacije krajobraznih i prirodnih vrijednosti obronaka Limskog zaljeva, te ruralnog naselja Kloštar i graditeljskog kompleksa Sv. Mihovila.

- lokalitet “Bekvari” – jedna zona (planirana) (TP<sub>1</sub>) površine 0,35 ha.

(2) Površina turističkog punkta TP<sub>1</sub> predviđena je za izgradnju ugostiteljskog objekta za smještaj iz skupine: hotel, pansion i motel (moguća je i organizacija jedinstvene funkcionalne i oblikovne jedinice – sklopa, osnovna građevina sa smještajem i prehranu vis. P+1, te do dvije izdvojene građevine za smještaj max. visine P) ukupnog kapaciteta do max. 150 postelja (PPIŽ), te se osim građevine osnovne namjene, mogu planirati i svi prateći sadržaji – sportski, rekreacijski, zabavni, uslužni i pomoćni sadržaji i građevine (max. vis. P), te parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

(3) Opći uvjeti za izgradnju i organizaciju građevina na površini turističkog punkta (TP<sub>1</sub>) ovog članka određeni su člankom 53. ovog Prostornog plana (osim veličine građevne čestice i visine objekata) uz obaveznu izradu Detaljnog plana uređenja (DPU).

### Eksploatacija mineralnih sirovina - ostalo (E3)

#### Članak 74.

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

(2) Lokacijska dozvola za eksploatacijsko polje, sukladno odredbi članka 34. st. 1. i 6. Zakona o prostornom uređenju, prethodi odobrenjima za izvođenje rudarskih radova određenih Zakonom o rudarstvu, kao i donošenju odluke o koncesiji prema posebnom propisu.

#### Članak 75.

(1) Granice postojećeg eksploatacijskog polja arhitektonsko-građevnog kamena “Selina I” (pokraj naselja Selina), kao i eksploatacijskog polje tehničko - građevnog kamena “Lakovići” (između naselja Lakovići i naselja Heraki) te istražnog prostora “Vošteni” (između naselja Vošteni i naselja Perini) određene su na udaljenosti manjoj od 200 metara, odnosno uz granice izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Heraki, Lakovići, Perini, Vošteni i Selina čime je tijekom eksploatacije ugrožena sigurnost ljudi, imovine i čovjekov okoliš u navedenim naseljima.

(2) Ovim Prostornim planom navedena eksploatacijska polja iz stavka (1) ovog članka određena su za zatvaranje, odnosno zabranu otvaranja eksploatacijskog polja na istražnom prostoru kao i sanaciju uz krajobrazno oplemenjivanje u razdoblju do 2010. godine, a prikazano je na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” u mj.1:25 000.

(3) Istočno od naselja Kloštar, u Zaštićenom obalnom području nalazi se napušteni kamenolom koji se sukladno odredbama Prostornog plana Županije mora sanirati do 2010. godine. Sanacija područja može se provesti kao krajobrazno oplemenjivanje prikazano na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” u mj.1:25 000.



## Članak 76.

(1) Gospodarsko područje za eksploataciju na području obuhvata Prostornog plana određeno je izvan Zaštićenog obalnog područja na kartografskom prikazu br. 1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" i br. 3b. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj. 1:25.000 ovog Plana, te na br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000, a namijenjeno je eksploataciji:

### - arhitektonsko građevnog kamena:

- "Kirmenjok" jug – eksploatacijsko polje unutar statistički određenih granica naselja Bralići, Gradina i Begi (E3<sub>1</sub>) površine 88,03 ha,
- "Tri jezera" – eksploatacijsko polje unutar statistički određenih granica naselja Perini (E3<sub>2</sub>) površine 5,40 ha,
- "Selina II." – eksploatacijsko polje pokraj naselja Selina (E3<sub>4</sub>) površine 23,97 ha,
- "Gradina" – istražni prostor unutar statističkih granica naselja Kontešići (E3<sub>5</sub>) 34,37 ha.

### - tehničko građevnog kamena:

- "Goda" – istražni prostor pokraj naselja Selina (E3<sub>3</sub>) površine 3,75 ha.

(2) Na prostoru istražnog prostora "Gradina" izvan Zaštićenog obalnog područja daje se mogućnost otvaranja eksploatacijskog polja pod uvjetom da se istražnim radovima dokaže da će eksploatacija biti usklađena s projekcijama gospodarskog razvoja Županije, odnosno da će se eksploatirati kvalitetna sirovina koja će čak i u relativno malom obimu eksploatacije postići značajni tržišni rezultat. Ovim se Prostornim planom predviđa reambulacija novih podataka u razdoblju koji ne može biti duži od 3 godine.

(3) Ovim se Prostornim planom ukida dio proširenog eksploatacijskog polja "Kirmenjok jug" (eksploatacijsko polje na području statistički određenih granica naselja Bralići, Gradina i Begi - E3<sub>1</sub>) u dijelu koje ono prekriva građevinsko područje naselja Bralići i na udaljenosti 200 m od građevinskog područja naselja Bralići i Begi (grafički prilog br. 1. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25000 i br. 4. "Građevinska područja naselja").

## Članak 77.

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

(2) Transport sirovine predvidjeti isključivo izvan područja naselja.

(3) Eksploatiranje kamena usmjerava se na podzemni kop gdje god je to tehnički izvedivo i tržišno opravdano te na eksploataciju po etapama.

## Članak 78.

(1) Lokacijske dozvole za uređenje prostora kamenoloma moraju se temeljiti na planovima i projektima saniranja prostora iskorištavanja kamena.

(2) Prostorni plan obvezuje izradu programa saniranja po pojedinačno završenim etapama eksploatacije svih područja eksploatiranja kamena, a odobravaju ih Općinska vijeća (kartografski prikaz br.3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju").

(3) Programi saniranja prostora kamenoloma moraju utvrditi način i uvjete obnove krajolika za privođenje eksploatacijskog polja konačno namjeni.



- (4) Sanacija područja može se provesti kao krajobrazno oplemenjivanje.

### **Članak 79.**

- (1) Ovim se planom ne predviđa mogućnost korištenja tzv. pozajmišta materijala (količinski i vremenski ograničena eksploatacija tehničkog kamena za potrebe izgradnje prometnica i drugih većih građevina).
- (2) Postojeća eksploatacijska polja svih sirovina, osim arhitektonsko-građevinskog kamena u kojima se koristi metoda miniranja ne smiju se širiti u smjeru i na udaljenost manju od 500 m od postojećih građevina, odnosno granica građevinskih područja naselja, turističkih zona, gospodarskih zona i rekreativnih zona, te ovim Prostornim planom utvrđenih koridora prometnih sustava i infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju.
- (3) Postojeća eksploatacijska polja arhitektonsko-građevinskog kamena u kojima se koristi metoda miniranja samo za uklanjanje pokrivke i jalovine ne smiju se širiti u smjeru i na udaljenost manju od 200 m od postojećih građevina, odnosno granica građevinskih područja naselja, turističkih zona, gospodarskih zona i rekreativnih zona, te ovim Prostornim planom utvrđenih koridora prometnih sustava i infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju.
- (4) Ne smiju se ugrožavati krajobrazne vrijednosti na taj način da se eksploatacija vrši potpunim uklanjanjem istaknutih morfoloških elemenata (humaka, brdskih kosa itd.).
- (5) Građevine namijenjene istraživanju i eksploataciji mineralnih sirovina izvode se unutar planiranih eksploatacijskih polja temeljem posebnih propisa o rudarstvu (Zakon o rudarstvu NN 35/95, Pravilnik o istraživanju mineralnih sirovina i Pravilnik o eksploataciji mineralnih sirovina NN 125/98) i Uredbe.
- (6) Unutar eksploatacijskih polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema isključivo u neposrednoj funkciji rudarske djelatnosti.
- (7) Skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje moraju biti smještena na sigurnoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora.

### **Površine uzgajališta - marikultura (H)**

### **Članak 80.**

- (1) Ovim Prostornim planom određen je prostor za marikulturu ukupne površine 142,55 ha, u Limskom zaljevu, određen kartografskim prikazima br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000.
- (2) More namijenjeno uzgoju marikulture razgraničeno je na dvije površine označene kao:
- H1 – istočni, zavojiti dio zaljeva sve do rta "Šimija", eutrofičniji i podložan vruljama te pogodan za uzgoj školjaka – površine 67,65 ha,
  - H2 – od rta "Šimija" prema zapadu, dublji i ravniji dio zaljeva (bolja izmjena voda) pogodan za uzgoj riba – površine 74,90 ha.
- (3) Prostor je zbog svoje izražene ekološke osjetljivosti namijenjen prvenstveno uzgoju školjaka, dok je daljnji uzgoj riba potrebno ograničiti i eventualne nove lokacije vezati uz kontrolu procesa ishrane ribljeg fonda, sukladno posebnim uvjetima zaštite rezervata u moru.



- (4) Nužno je predvidjeti stroge i stalne mjere provjere stanja okoliša, ne samo neposredno uz uzgajalište, nego i na širem području.
- (5) Unutar površina namijenjenih marikulturi, a sukladno Uredbi, uzgoj plave ribe nije dopušten.

## **Sportsko-rekreacijska namjena**

### **Članak 81.**

- (1) Prostornim planom Istarske županije, na području obuhvata Prostornog plana evidentirana je kao nova (potencijalna) sportska građevina - golf (R1), građevina od važnosti za RH. Ovim Planom rezervirana je zona sportsko-rekreacijske namjene, golf (R1), površine 80,12 ha na području lokaliteta "Moškati", manjim dijelom unutar Zaštićenog obalnog područja.
- (2) Za planiranu površinu iz stavka (1) ovog članka obavezna je izrada Procjene utjecaja na okoliš, čiju stručnu podlogu predstavlja izrada Studije utjecaja na okoliš. U studiji će, prema sadržaju određenom važećim zakonom i propisima, biti obrađen mogući utjecaj igrališta na krajolik (prvenstveno se to odnosi na zaštićenu prirodnu baštinu), eko sustave, gospodarstvo i druge djelatnosti, prvenstveno poljoprivredu i marikulturu.
- (3) Izgradnja smještajnih kapaciteta za potrebe golf igrališta moguća je samo u toku ili nakon izgradnje samog golf igrališta.

### **Članak 82.**

- (1) Uvjeti uređenja područja iz članka 81. stavka (1) biti će određeni Urbanističkim planom uređenja navedenog područja (UPU) temeljem slijedećih kriterija:
- područje izgradnje ne smije iznositi više od 0,5 % zemljišnog kompleksa;
  - ukoliko se smještava više građevina, potrebno je njihovo grupiranje na jednom dijelu;
  - predviđen je obuhvat golf igrališta s 18 rupa;
  - moraju se provesti posebne mjere zaštite priobalnog mora, a obavezna je izgradnja zatvorenog sustava odvodnje drenažnih voda kao i ponovna uporaba i pročišćavanje drenažnih voda;
  - obavezna je izgradnja zatvorenog sustava pročišćavanja i odvodnje otpadnih voda kompleksa pratećih smještajnih turističkih sadržaja te ponovna uporaba istih voda radi navodnjavanja;
  - kvalitetni elementi krajobraza (visoke šume listača ili vazdazelene šume, terasaste kulture, suhozidi i kažuni, otvorene lokve, bare i dr.) moraju se uklopiti u obuhvat i koncepciju golf igrališta bez bitnih i radikalnih izmjena tih elemenata;
  - osigurati uvjete za nesmetan prolaz divljači;
  - voda iz vodoopskrbnog sustava ne smije se koristiti u normalnim uvjetima održavanja golf igrališta, osim u izvanrednim uvjetima dugotrajnih suša, i to samo u kratkim vremenskim periodima i kada nije prioritarna vodoopskrba stanovništva (noćni režim korištenja);
  - za dio područja obuhvata unutar Zaštićenog obalnog područja potrebno je pridržavati se Uredbe.

### **Članak 83.**

- (1) U cilju upotpunjavanja turističke ponude (blizina ugostiteljsko-turističkih sadržaja u naselju Gradina, te planiranog turističkog punkta) ovim Prostornim planom se određuje i jedna zona namijenjena teniskom centru bez mogućnosti izgradnje smještajnih kapaciteta (samo pomoćni sadržaji: svlačionice, sanitarije) uz županijsku cestu (Vrsar – Limski zaljev), zapadno od naselja Kontešići:
- jedna zona – teniski centar (planirana) (R4) površine 4,97 ha.



- (2) Uvjeti uređenja područja stavka (1) biti će određeni Detaljnim planom uređenja navedenog područja (DPU) temeljem slijedećih kriterija:
- najveća tlocrtna površina građevine je do 60 m<sup>2</sup>;
  - najveća dopuštena visina građevine je prizemlje, 2,50 metara do vijenca, mjereno od najniže točke prirodnog terena koji pokriva građevina;
  - krovšte mora biti koso, nagiba 18° - 22°, a postavlja se na konstrukciju izravno bez nadozida;
  - arhitektonsko oblikovanje građevine definirano je člankom 32. ovog Prostornog plana;
  - najmanje 30% površine čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila;
  - rubne dijelove čestice treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
  - zelene površine potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.
  - potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 125. ovih Odredbi

#### Članak 84.

(1) Ovim Prostornim planom određene su dvije ~~površina sportsko-rekreacijske~~ površine ~~sportske~~ namjene (R) ukupne površine ~~2,59~~ 2,29 ha, i to unutar statističkih granica naselja Sv. Lovreč:

- jedna zona – nogometno igralište (postojeća) (R6) površine ~~2,24~~ 1,94 ha,
- jedna zona – bočalište (planirana) (R7) površine 0,35 ha.

(2) Uvjeti uređenja područja iz stavka (1) ovog članka za planiranu površinu (R7) biti će određeni Urbanističkim planom uređenja naselja Sv. Lovreč (UPU).

(3) Na području ~~sportsko-rekreacijske~~ sportske namjene navedene u stavku (1) ovog članka moguća je izgradnja pomoćnih građevina (garderobe, sanitarije). Dopuštena je izgradnja najviše jedne etaže (P), a dopuštena visina građevine iznosi 2,50 m do vijenca građevine.

### Groblja

#### Članak 85.

(1) Površine za razvoj groblja izvan građevinskog područja naselja na području obuhvata Prostornog plana nalaze se unutar statističkih granica naselja:

- Sv. Lovreč (G1) površine 1,441 ha,
- Gradina (G2) površine 70 ha.

(2) Na prostorima groblja mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja kao što su kapele, mrtvačnice i sl., te komunalna infrastruktura izuzev na području postojećeg groblja u naselju Sv. Lovreč (G1) označenog kao zona A2 na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000, gdje je potrebno sačuvati postojeću građevnu strukturu.

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

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



### 2.3.2. Građevine izvan građevinskog područja

#### Članak 86.

- (1) Pojedinačne građevine koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. godine, tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja i mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.
- (2) Za postojeće pojedinačne građevine stambene namjene izvan građevinskog područja naselja dozvoljava se rekonstrukcija, adaptacija i dogradnja u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, pod uvjetom da prostor nije rezerviran za infrastrukturni koridor.
- (3) Pod opsegom neophodnim za poboljšanje uvjeta života i rada smatra se:
  - obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima;
  - priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
  - dogradnja sanitarnih prostorija (Wc, kupaonica) ukupne površine max. 12 m<sup>2</sup>;
  - uređenje potkrovlja unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor.
- (4) Nije dozvoljena prenamjena postojećih gospodarskih i drugih građevina izvan građevinskog područja u građevine stambene namjene.

#### Članak 87.

- (1) Izvan građevinskih područja mogu se graditi, u skladu sa Zakonom, mjesnim uvjetima i prilikama, samo slijedeće građevine:
  - a) zgrade, uređaji i građevine infrastrukture (prometne, telekomunikacijske, energetske, vodnogospodarske, komunalne - groblja);
  - b) zgrade i uređaji koji služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju (staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradsko-vinarski pogoni);
  - c) stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima;
  - d) građevine u funkciji gospodarenja šumama - šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina.
- (2) Iznimno, unutar Zaštićenog obalnog područja nije dopuštena gradnja pojedinačnih ili više građevina namijenjenih za vlastite gospodarske potrebe (spremišta za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu i sl), mali gospodarski objekti, kao ni stambeno gospodarski kompleksi za vlastite potrebe i/ili turizam na seoskim gospodarstvima.
- (3) Zgrade i građevine iz stavka (1) i (2) ovog članka moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu ili šumsku proizvodnju, te korištenje i rad drugih građevina. Grade se i koriste na način da nisu izvor požara ili eksplozije, da ne ugrožavaju okoliš i ne narušavaju vrijednosti krajobraza.
- (3) Građenje izvan građevinskog područja odnosi se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata. Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene, a određene su jednom građevinskom parcelom.
- (4) Stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima nisu mješovite namjene, nego iste namjene u funkciji poljoprivrede.



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

- (6) Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru su:
- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, šumarska, stočarska, itd.)
  - građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat i sl.).
  - građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.

#### a) **Građevine infrastrukture**

##### **Članak 88.**

(1) Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore.

(2) Kriteriji za planiranje građevina infrastrukture određeni su člankom 10. ovih Odredbi.

(3) Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i infrastrukturnih sustava određeni su u poglavlju 5. ovih Odredbi.

#### b) **Građevine za primarnu poljoprivrednu proizvodnju**

##### **Članak 89.**

(1) Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi gospodarske građevine – staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradsko-vinarski pogoni, ali isključivo u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti na površinama označenim kao osobito vrijedno obradivo tlo (P1), ostala obradiva tla (P3) i ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, dok se na poljoprivrednim površinama označenim kao vrijedno obradivo tlo (P2) uvjetuje da je investitor registriran za obavljanje navedene djelatnosti (prikazano na kartografskom prikazu br. 1a. “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje”, u mj. 1:25.000).

(2) Iznimno, unutar Zaštićenog obalnog područja, na području osobito vrijednog predjela-prirodnog krajobraza “Istarskog priobalja” i zonama zaštite ekspozicije naselja Sv. Lovreč i Gradina označenim kao zone E, određeno na kartografskom prikazu br.3b. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju” u mj. 1:25.000 i br.4.”Građevinska područja naselja”u mj.1:5.000, ne mogu se graditi građevine navedene u stavku (1) ovog članka.

(3) Dopustivu izgradnju građevina iz stavka (1) moguće je planirati na posjedu primjerene veličine (definirano člankom 90.), a za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznad minimalnog broja uvjetnih grla (definirano člancima 91. i 92.).

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





## Članak 90.

(1) Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradsko-vinarski pogoni.

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

	na osobito vrijednom obrađivom poljoprivrednom tlu - (P1)	na vrijednom obrađivom poljoprivrednom tlu - (P2)	na ostalom obrađivom poljoprivrednom tlu - (P3)	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
staklenici, plastenici s pratećim gospodarskim sadržajima	20.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
farme za uzgoj stoke	100.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
peradarske farme	50.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
vinogradarsko-vinarski objekti	100.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>

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

(4) Najveća dopuštena visina (mjereno od kote zaravnatog terena do sljemena ili najviše kote ravnog krova) građevine iznosi 5,0 metara.

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

## Članak 91.

(1) Preporuka za minimalni broj uvjetnih grla temeljem koje se može planirati izgradnja građevina (farma) za uzgoj stoke i peradi iznosi 10 uvjetnih grla.

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

Vrsta stoke	Koeficijent	Broj grla
- krava, steona junica	1,00	10
- bik	1,50	7
- vol	1,20	8
- junad 1-2 god.	0,70	14
- junad 6-12 mjeseci	0,50	20
- telad	0,25	40
- krmača + prasad	0,055	118
- tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
- teški konji	1,20	8
- srednje teški konji	1,00	10
- laki konji	0,80	13
- ždrebad	0,75	13
- ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10	100



- janjad i jarci	0,05	200
- tovna perad	0,00055	18.000
- konzumne nesilice	0,002	5.000
- rasplodne nesilice	0,0033	3.000

## Članak 92.

(1) Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju mogu se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od granice građevinskog područja predviđenog za razvoj naselja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji.

(2) Udaljenosti građevina od građevinskog područja naselja ne mogu biti manje od:

Broj uvjetnih grla	Minimalna udaljenost (m)
5-10	70
10 - 15	100
16 - 100	150
101 - 300	300

(3) Minimalne udaljenosti gospodarskih zgrada namijenjenih poljoprivrednoj djelatnosti od javnih cesta iznose: 100 m od državnih, 50 m od županijskih i 30 m od lokalnih cesta.

(4) Farme što će se obnavljati, ili graditi na parceli zatečenog gospodarstva, moraju biti udaljene od stambene zgrade tog gospodarstva i od zdenca najmanje 70 m uz uvjet da su udaljene od građevina utvrđenih u tablici iz stavka (2) ovog članka.

(5) Udaljenosti iz stavka (2) ovog članka mogu se smanjiti za 30%, ako to nalažu mjesne prilike (topografija, smjer dominantnih vjetrova, jaka pošumljenost i sl.).

(6) Kod gradnje građevina za uzgoj životinja koje nisu navedene u tablici iz stavka (2) članka 91., udaljenosti od građevina odredit će županijsko tijelo nadležno za prostorno uređenje u postupku izdavanja građevinske dozvole.

(7) U postupku ishoda lokacijske dozvole za gradnju farmi odrediti će se uvjeti i mjere za:

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

## Članak 93.

Iznimno, za zahvate u prostoru prema članku 90., 91. i 92. koji se planiraju u Zaštićenom obalnom području primjenjuju se smjernice i ograničenja iz Uredbe.

**c) Stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima**

## Članak 94.

(1) Na osobito vrijednom obradivom tlu (označenom kao P1 na kartografskom prikazu br.1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje"mj. 1:25.000) i na području osobito vrijednog predjela-prirodnog krajobraza "Istarskog priobalja" te u zonama



zaštite ekspozicije naselja Sv. Lovreč i Gradina označenim kao zone E (određeno na kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja"u mj.1:5.000) isključuje se mogućnost izgradnje stambeno gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima.

(2) Iznimno se daje mogućnost izgradnje stambenih i gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u funkciji obavljanja poljoprivredne proizvodnje rubno uz građevinska područja naselja na površinama vrijednog obradivog poljoprivrednog tla – P2, dok se na površinama ostalog obradivog poljoprivrednog tla – P3 i površinama označenim kao ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište naglašava mogućnost izgradnje (označeno na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje"u mj. 1:25.000)

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

(4) Izgradnja iz ovog članka dozvoljava se na temelju programa o namjeravanim ulaganjima kojim se dokazuje opravdanost izgradnje, a potrebno je minimalno prikazati:

- površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenu za korištenje,
- vrstu/vrste poljoprivredne proizvodnje koja će se organizirati na zemljištu,
- broj i okvirnu veličinu potrebne građevine/građevina s predviđenim razmještajem, ovisno o vrsti i količini namjeravane proizvodnje i obrade,
- pristup na javnu cestu,
- rješenje komunalne infrastrukture,
- moguću turističku ponudu seljačkog domaćinstva (seoski turizam), ako se predviđa,
- mjere zaštite okoliša,
- ekonomsku opravdanost ulaganja.

#### **Članak 95.**

(1) Područje izgradnje iz članka 94. ne smije iznositi više od 50% zemljišnog kompleksa stambeno-gospodarske cjeline.

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

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

(4) Najveći broj etaža građevine osnovne namjene iznosi:

- za stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene – do dvije nadzemne etaže – P+1 (krovišta bez nadozida) bez mogućnosti izgradnje podruma;
- za turizam na seoskim gospodarstvima – prizemlje + 1kat + potkrovlje, bez mogućnosti izgradnje podruma.

(5) Oblikovanje građevina iz ovog članka definirano je člankom 32. ovih Odredbi za provođenje.

#### **Članak 96.**

(1) Poljoprivredni kompleks za seoska domaćinstva ne može biti manji od 8.000 m<sup>2</sup> kod vrtlarske proizvodnje, odnosno 20.000 m<sup>2</sup> kod stočarstva.

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



## Članak 97.

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

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

## Članak 98.

Iznimno, za zahvate u prostoru prema članku 94, 95, 96. i 97. koji se planiraju u Zaštićenom obalnom području primjenjuju se smjernice i ograničenja iz Uredbe.

### d) Građevine u funkciji gospodarenja šumama

## Članak 99.

(1) Građevine u funkciji gospodarenja šumama koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu, te građevine u funkciji lova na području državnih šuma, moraju biti u skladu s posebnim uvjetima koje utvrđuje nadležno tijelo za gospodarenje šumama, uz prethodnu suglasnost nadležnog Ministarstva za gospodarenje šumama, a mogu se graditi slijedeće građevine:

- unutar šuma gospodarske namjene (Š1): šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina;
- unutar zaštitnih šuma (Š2): šumarske postaje (lugarnice), znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i farme za uzgoj divljači;
- unutar šuma posebne namjene (Š3): aboretumi zverinjaci, farme za uzgoj divljači i znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava.

(2) Iznimno, do donošenja pojedinačnog upravnog akta, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja posebnog rezervata šumske vegetacije, šuma Kontija, zaštićenog krajolika – obronci Limskog zaljeva te u zonama zaštite ekspozicije naselja Sv. Lovreč i Gradina označenim kao zone E (određeno na kartografskom prikazu br.3b. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj. 1:25.000 i br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000) zabranjuje se izgradnja izvan građevinskog područja – građevina u funkciji gospodarenja šumama.

(3) Za područje Limskog zaljeva, mora i podmorja i strmih obala Prostornim planom Istarske županije propisana je obaveza izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja (PPPPO). Donošenjem ovog prostornog plana detaljno će se utvrditi namjena prostora, te osnove korištenja i zaštita, sukladno posebnim propisima o sadržaju prostornih planova.

(4) Šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina moraju se graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

- (5) Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru su:
- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora;
  - najveća dopuštena visina građevine je prizemlje, a tlocrtne projekcije do 60 m<sup>2</sup>;
  - svijetla visina prizemlja ne može biti viša od 2,60 metara;
  - krovnište mora biti dvostrešno, između 18° i 22°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom;



- krovšte se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida;
- arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.

### **Članak 100.**

Iznimno, za zahvate u prostoru prema članku 99. koji se planiraju u Zaštićenom obalnom području primjenjuju se smjernice i ograničenja iz Uredbe.

## **3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **Članak 101.**

(1) Prostornim planom određeni su prostori za smještaj gospodarskih sadržaja i to:

- u građevinskim područjima naselja,
- u površinama izvan naselja za izdvojene namjene,
- izvan građevinskog područja.

(2) Gospodarske djelatnosti smještaju se u prostore iz stavka (1) ovog članka uz uvjet da racionalno koriste prostor i nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

(3) Prostornim planom su određeni gospodarski sadržaji slijedećih djelatnosti:

- šumarstvo,
- poljoprivreda, stočarstvo, marikultura,
- ugostiteljstvo i turizam,
- proizvodno – poslovne djelatnosti,
- eksploatacija mineralnih sirovina.

### **3.1. Šumarstvo**

#### **Članak 102.**

(1) Razvoj šumarstva kao gospodarske djelatnosti potrebno je temeljiti na načelu održivog gospodarenja.

(2) Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području općine podrazumijeva, uz gospodarske učinke i održavanje biološke raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala šuma, kako bi se ispunile gospodarske, ekološke i društvene funkcije šuma.

(3) Gospodarenje šumama (naročito privatnim) s gledišta korištenja i zaštite prostora treba unaprijediti prema stručnim kriterijima i principima šumarske struke, u cilju naglašavanja općekorisnih funkcija šume i održavanja ekološke ravnoteže.

### **3.2 Poljoprivreda, stočarstvo, marikultura**

#### **Članak 103.**

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

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



(2) U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba odbaciti razvitak konvencionalne, a promovirati razvitak ekološke poljoprivrede.

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

#### **Članak 104.**

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

- u građevinskim područjima naselja: kao poljoprivredne gospodarske građevine na građevnim česticama stambene namjene. Uvjeti građenja određeni su u članku 38. i 39 ovog Plana.
- u građevinskim područjima naselja, kao poljoprivredne gospodarske građevine na pojedinačnim građevnim česticama. Uvjeti građenja određeni su u člancima 50. i 51. ovog Plana.
- na poljoprivrednim površinama izvan građevinskog područja (određeno člancima 89. - 96.).

#### **Članak 105.**

U Prostornom planu osigurani su prostorni i drugi uvjeti u funkciji marikulture, a određeni su člancima 63. i 80. ovog Prostornog plana.

### **3.3. Ugostiteljstvo i turizam**

#### **Članak 106.**

(1) Razvitak turizma, s gledišta korištenja prostora i planiranja sadržaja u prostoru vezan je prvenstveno uz:

- povijesno urbano naselje Sv. Lovreča,
- pojedine manje ruralne cjeline – Gradinu i Kloštar,
- zaštićeni krajolik i posebni rezervat u moru – Limski zaljev,
- seoska gospodarstva izvan građevinskih područja.

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

(3) Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 52.- 54., a izvan naselja za izdvojene namjene čl. 72 i 73. ovog Plana.

(4) Uvjeti smještaja građevina za potrebe seoskog turizma određeni su člancima 94. - 98.

### **3.4. Proizvodno-poslovne djelatnosti**

#### **Članak 107.**

(1) Postojeće zone malog gospodarstva, obrtništva i poduzetništva trebaju se racionalno koristiti i popunjavati, a planiranje novih zona treba temeljiti na realnom programu i analizi isplativosti u odnosu na troškove pripreme, opremanja i uređenja zemljišta.



(2) Gospodarska namjena predviđa se unutar građevinskog područja naselja i na površinama izvan naselja za izdvojene namjene.

(3) Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 37.-39., a izvan naselja za izdvojene namjene člancima 48.-54. ovog Prostornog plana.

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

### **3.5. Eksploatacija mineralnih sirovina**

#### **Članak 108.**

(1) Eksploatacija mineralnih sirovina vezana je na iskorištavanje prirodnih resursa i smješta se uz ležišta sirovina.

(2) Uvjeti korištenja eksploatacijskih polja i smještaja građevina unutar eksploatacijskih polja prikazani su u člancima 74. – 79. ovog Prostornog plana.

## **4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 109.**

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

#### **Članak 110.**

(1) Potreba za predškolskim ustanovama određuje se temeljem pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovništvu, i to:

- za predškolske ustanove: 8%, uz obuhvat u predškolskim ustanovama 76%.

(2) Lokacija za predškolsku ustanovu određena je u građevinskom području naselja Sv. Lovreč, a detaljniji prostorni uvjeti će utvrditi Urbanističkim planom uređenja naselja Sv. Lovreč.

#### **Članak 111.**

(1) Građevine i područja namijenjena smještaju sportsko-rekreacijskih sadržaja smještaju se unutar građevinskog područja naselja i iznimno, u površinama za izdvojene namjene.

(2) Detaljniji uvjeti gradnje građevina u građevinskim područjima naselja određeni su u člancima 41. stavak (3), 42. i 43., a na površinama za izdvojene namjene u člancima 81. i 84. ovog Prostornog plana.

#### **Članak 112.**

(1) Postojeće građevine za zdravstvo i socijalnu skrb proširivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima (ili ograničenjima).

(2) Gradnja novih građevina moguća je pod uvjetima određenim u članku 41. stavak (4).



### **Članak 113.**

- (1) Vjerske građevine (kapele, samostani, škole i dr.) u pravilu se grade u građevinskim područjima naselja.
- (2) Gradnja novih građevina moguća je pod uvjetima određenim u članku 41. stavak (5).
- (3) Manje kapelice, križevi i sl. mogu se smjestiti i izvan građevinskih područja naselja.

### **Članak 114.**

- (1) Za potrebe kulturnih aktivnosti planirati minimalno slijedeće sadržaje:
  - galerije u povijesnoj cjelini Sv. Lovreča.
- (2) Prostorni uvjeti za obavljanje galerijske djelatnosti u naselju Sv. Lovreč utvrditi će se Urbanističkim planom uređenja (UPU) za naselje Sv. Lovreč.

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

### **Članak 115.**

- (1) Planom namjene površina osigurane su površine infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:
  - prometni sustav (kopneni),
  - telekomunikacijski sustav,
  - energetska sustav (opskrba električnom energijom),
  - sustav vodoopskrbe i odvodnje.
- (2) Koridori i površine infrastrukturnih sustava prikazani su na kartografskom prikazu br.1b. "Korištenje i namjena površina – promet, pošta i telekomunikacije" i br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mjerilu 1:25.000.
- (3) Razvrstaj građevina infrastrukture od državnog i županijskog značaja prikazan je u člancima 10. i 11.

### **5.1. PROMETNI SUSTAV**

### **Članak 116.**

- (1) Prostornim planom se na razini plansko-usmjeravajućeg značenja određuju osnove kopnenog (cestovnog, te sustava telekomunikacija i pošta).
- (2) Navedeni sustavi prikazani su na kartografskom prikazu br. 1b. "Korištenje i namjena površina – promet, pošta i telekomunikacije" u mj. 1:25.000, a rezervirani planirani cestovni koridori i na kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

### **Članak 117.**

- (1) Prostornim planom određena je osnovna mreža razvrstanih cesta koju čine:
  - državne ceste,
  - županijske ceste,
  - lokalne ceste.





- (2) Državne ceste na području obuhvata Prostornog plana su:
- **A1** dio zapadnog kraka Istarskog ipsilona s čvorom Medaki (postojeća i djelomično planirana trasa).
  - **A2** dio zapadne priobalne regionalne ceste koja povezuje obalna naselja i paralelno s Limskim zaljevom preko naselja Flengi i Kloštar, lokaliteta Pilj ide do čvora Medaki (postojeća i djelomično planirana trasa - obilaznice naselja Flengi i Kloštar).
- (3) Županijske ceste na području obuhvata Prostornog plana su:
- **B1** nakon izgradnje Istarskog ipsilona, to je županijska cesta po postojećoj trasi bivše D 21,
  - **B2** od spoja s planiranom zapadnom regionalnom cestom u naselju Gradina preko naselja Marasi do spoja s planiranom županijskom cestom B1 južno od naselja Sv. Lovreč (postojeća D21), postojeća trasa,
    - **dio Ž5072** (D302 – do spoja planirane županijske ceste B1 (postojeća D21) i planirane lokalne C1 kod naselja Sv. Lovreč), postojeća trasa i djelomično nova,
    - **dio Ž5073** (od spoja s planiranom zapadnom regionalnom cestom (A2) - Bale - Vodnjan D3), postojeća trasa,
    - **dio Ž5074** (od spoja s lokalnom cestom L50101 u naselju Sv. Lovreč - Perini - Kringa - Ž5075), postojeća trasa i djelomično planirana.
- (4) Lokalne ceste na području obuhvata Prostornog plana su:
- **L50186** (Sv. Lovreč – Lakovići – Radići – Jakići Gornji u Gradu Poreču), postojeća trasa,
  - **dio L50091** (Ž5002 Flengi – granica s Gradom Porečom), postojeća trasa,
  - **L 50092** (od spoja planiranih županijskih cesta B1 i B2 do lokalne ceste L50101), postojeća trasa,
  - **dio L50101** (Ž5074 Sv. Lovreč – Selina – Barat – Korenići – Ž5077 Kanfanar), postojeća trasa,
  - **C1** od spoja cesti Ž5074 i L50101 do spoja planirane županijske ceste B1 (postojeća D21) i Ž5072 u naselju Sv. Lovreč, postojeća trasa,
  - **C2** od spoja s planiranom županijskom cestom B1 (postojeća D21) – Jakići – spoj s lokalnom cestom L50101 u naselju Selina – Poškijera – Vošteni – Zgrabljici – Orbani – spoj s lokalnom cestom L50186 – granica s Gradom Porečom (sve postojeća trasa),
  - **C3** od spoja s planiranom zapadnom županijskom cestom B2 u naselju Marasi (postojećom trasom) do naselja Begi – Medvidići (planirana trasa) – do spoja s županijskom cestom Ž5072 u Gradu Poreču, (postojeća trasa).

### Članak 118.

- (1) Ovim Prostornim planom osiguran je koridor u širini od 200 metara za neizgrađeni dio zapadnog kraka Istarskog ipsilona (A1) s planiranim čvorom Medaki.
- (2) Prostornim planom predviđen je mogući koridor trase u širini od 70 m za dio zapadne priobalne regionalne ceste (A2) koja ide postojećim trasama županijskih cesta Ž5073 i Ž5002, lokalitet Pilj do planiranog čvora Medaki s djelomično novim dijelom trase – obilaznice naselja Flengi i Kloštar.
- (3) U narednom razdoblju potrebno je, u suradnji sa susjednim jedinicama lokalne samouprave i koordinaciju stručnih službi Županije, detaljnije razraditi trase i definirati dinamiku realizacije za građevine iz stavaka (1) i (2) ovog članka.

### Članak 119.

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



- (2) Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem loših tehničkih elemenata ne smatra se promjenom trase.
- (3) Zaštitni pojas uz državne i županijske razvrstane ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o javnim cestama, a za lokalne razvrstane i nerazvrstane ceste temeljem odluke Općine Sv. Lovreč i Općine Vrsar.
- (4) Ako se kod rekonstrukcije postojećih cesta u izgrađenim građevinskim područjima naselja, cjelinama od povijesnog značaja ili u posebnim okolnostima ne može ostvariti slobodan profil ceste, a radi funkcioniranja infrastrukturnog sustava može se odobriti i smanjenje profila ceste posebnim propisom za područje obuhvata Prostornog plana.

#### **Članak 120.**

- (1) Minimalna širina za planirane nerazvrstane ceste iznosi 4,5 metra za jednosmjernu cestu, a 5,5 metara za dvosmjernu cestu.
- (2) Iznimno, kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina može biti i manja ako položaj postojećih građevina onemogućava obavezne širine propisane stavkom (1) ovog članka.

#### **Članak 121.**

- (1) Na dijelovima gdje ceste ulaze u već izgrađenu strukturu naselja (građevine, javne površine i sadržaji) mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolovozu i zaštitnim ogradama.
- (2) Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu, je 1,25 m, a za jednostrani nogostup 1,50 m.

#### **Članak 122.**

- (1) Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.
- (2) Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu ili županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu cestu preko koje će se ostvarivati direktan pristup na javnu prometnu površinu višeg ranga, a sve u skladu s posebnim uvjetima nadležne institucije ili tijela.
- (3) Uz prometnice se mogu graditi i biciklističke staze, uz uvjet da se ne smanjuju pješačke ili kolne površine.

#### **Članak 123.**

- (1) Građevno zemljište za javne ceste čine čestice svih površina uz cestu: usjeci, nasipi, potporni zidovi, bankine, pješačke i biciklističke staze, te kolnici.
- (2) Nivelete prometnica, površina i građevina u sklopu prometnica određuju se u skladu s estetskim, tehničkim i posebnim uvjetima (za građevine i cjeline pod zaštitom), te prema postojećim i planiranim građevinama.
- (3) Minimalni poprečni nagib prometnica i površina bez riješene oborinske odvodnje iznosi 2%, dok sa riješenom odvodnjom iznosi 5%.



### Članak 124.

- (1) Parkiranje i garažiranje vozila za stambene građevine rješava se na građevnoj čestici te građevine.
- (2) Parkiranje i garažiranje vozila na površinama gospodarske namjene (poslovne i proizvodne), ugostiteljsko-turističke namjene i sportsko-rekreacijske namjene rješava se na građevnoj čestici te namjene.
- (3) Ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice. Podzemna etaža može zauzimati 100% površine građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolini teren.
- (4) Iznimno od stavka (1) ovog članka, ukoliko nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici, mogu se uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m) isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

### Članak 125.

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

Namjena prostora u građevinama		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta	
stanovanje	stambena građevina (po jednom stanu)	1	
	manje građevine gospodarske namjene na građevnoj čestici stambene namjene	poslovni prostor (25 m <sup>2</sup> )	1
		trgovina (brutto 110 m <sup>2</sup> ; netto 75 m <sup>2</sup> )	1
		restoran (4 sjedala)	1
Namjena prostora u građevinama gospodarske namjene		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 100 m <sup>2</sup> brutto-razvijene površine	
proizvodna namjena, poslovna namjena – servisni i skladišni sadržaji		4-8	
trgovački sadržaji		20-40	
uređi		10-20	
drugi poslovni sadržaji		15	
hotel, pansion, motel		20-40	
Namjena prostora		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta na broj osoba	
sportske dvorane i igrališta s gledalištima		na 10 sjedala po 3 mjesta	
škole i predškolske ustanove		na jednu učionicu po 1 mjesto	

- (2) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.
- (3) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.
- (4) Postojeće garaže i garažno – parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini građevne čestice.



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

#### **Članak 126.**

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

#### **Članak 127.**

(1) Detaljni uvjeti uređenja javnog parkirališta i pratećih sadržaja za prihvat turista i izletnika zaštićene povijesne jezgre naselja Sv. Lovreč, te manje bus postaje za lokalni promet odrediti će se Urbanističkim planom uređenja naselja Sv. Lovreč (UPU).

(2) Minimalne površine parkirališnih mjesta iznose za:

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

### **5.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE**

#### **Pošta**

#### **Članak 128.**

(1) Građevine poštanskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu br. 1b. "Korištenje i namjena površina – Promet, pošta i telekomunikacije" u mj. 1:25.000.

(2) Prostornim planom određuje se smještaj jedinice poštanske mreže u naselju Sv. Lovreč na dosadašnjoj lokaciji u postojećoj građevini.

#### **Telekomunikacije**

#### **Članak 129.**

(1) Vodovi i građevine telekomunikacijskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu br. 1b "Korištenje i namjena površina – Promet, pošta i telekomunikacije", u mj. 1:25.000.

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

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

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

(5) Gradnja antenskih sustava baznih postaja pokretnih TK mreža (antenski stupovi i prostor za opremu) mogu se graditi van građevinskih područja naselja s osiguranim kolnim pristupom. Isti se ne mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene kulturne baštine, a ukoliko nije moguće odrediti lokaciju van naselja, moguće je njihovo postavljanje na rubnim, neizgrađenim dijelovima građevinskih



područja naselja, a visine koja nije veća od najviše građevine u naselju tj. dijelu naselja u kojem se postavlja. Najmanja udaljenost između bazne stanice i najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od visine samog antenskog stupa bazne stanice.

### **Članak 130.**

- (1) Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskim dozvolama na temelju Prostornog plana te uvjeta HT i HTV.
- (2) Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava iznosi 1,0 m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih građevina. U slučaju potrebe gradnje drugih građevina, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještati. Za buduće trase TK kabela nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.
- (3) Javne telefonske govornice smještavaju se uz javne sadržaje i uz glavna prometna raskrižja u naseljima.

## **5.3. SUSTAV VODOOPSKRBE I ODVODNJE**

### **5.3.1. Vodoopskrba**

#### **Članak 131.**

- (1) Prostornim planom (kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj 1:25.000) utvrđen je sustav vodoopskrbe kojim su obuhvaćene postojeće građevine - magistralni cjevovod, ostali cjevovodi koji su uglavnom opskrbnog karaktera, te vodosprema Jakići II. i vodna komora.
- (2) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora.
- (3) U slučajevima kad nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima, i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.
- (4) Vertikalni i horizontalni razmak između instalacija izvodi se minimalno 50 cm. Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu, kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog (ili drugog) pokrova određuje se prema lokalnim uvjetima iznad tjemena cijevi.

#### **Članak 132.**

- (1) Prostorni plan određuje priključivanje svih naselja i građevina na javnu vodovodnu mrežu.
- (2) Mreža vodovoda ukapa se najmanje 80 cm ispod površine tla, a prema uvjetima nadležnog javnog komunalnog poduzeća.
- (3) Uz javne prometnice izvodi se mreža hidranata. Najveća međusobna udaljenost hidranata je 80 metara.
- (4) Korisnici u poslovnoj zoni grade zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu.



## 5.3.2. Odvodnja

### Članak 133.

(1) Prostornim planom (kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj. 1:25.000) utvrđen je sustav i način odvodnje i sabiranja otpadnih voda kao četiri zasebna sustava javne odvodnje otpadnih voda, te njima pripadajuće građevne instalacije (kolektori, crpke, uređaji za pročišćavanje, ispusti) za naselja Sv. Lovreč, Selina, Flengi i Krunčići.

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

(2a) Za građevine ugostiteljsko - turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Kloštar i Sv. Mihovil, te za zonu izvan naselja za izdvojene namjene (postojeći ugostiteljsko - izletnički punkt) PUIP u Limskom kanalu odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

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

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

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

(6) Za kanalizacijsku mrežu nije potrebno osiguravati poseban koridor zaštite cjevovoda.

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

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

### Članak 134.

(1) Otpadne vode ostalih stambenih naselja na području obuhvata Prostornog plana (koja nisu povezana sa zasebnim biološkim uređajima) sakupljaju se u septičkim nepropusnim jamama, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.

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

(3) Uređenje prostora za sustave iz stavka (1) i (2) ovog članka, utvrđuje se lokacijskim dozvolama na temelju urbanističkih i detaljnih planova uređenja za poslovne i sportsko-rekreacijske zone.

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



### Članak 135.

Odvodnja s prostora kamenoloma (otpadna ulja, nafta i derivati, aditivi i sl.) rješava se zasebnim uređajem za pročišćavanje s učinkom kakvoće vode II. stupnja. Rješenja se utvrđuju na temelju projekta odvodnje.

## 5.4. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### 5.4.1. Elektroopskrba

### Članak 136.

- (1) Prostorni plan (kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" (u mj.1:25000) utvrđuje postojeću i planiranu elektroenergetsku mrežu.
- (2) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi, rasklopno postrojenje i trafostanice), kao i kabliranje vodova određuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na rješenjima Prostornog plana i uvjetima HEP-a.
- (3) Širina zaštitnog koridora za električne vodove u odnosu na os trase ne može biti manja od:

Naponski nivo (kV)	širina koridora (m)
400	±50
220	±40
110	±30
35	±20

- (4) Isključuje se građenje novih građevina u koridoru dalekovoda, osim iznimno, a na temelju posebnih uvjeta koje utvrđuje HEP.
- (5) Prostor u koridorima dalekovoda mora biti tako uređen da se spriječi moguća pojava požara.

### Članak 137.

- (1) Prostorni plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete za javne površine u naseljima, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, turizam, javne zgrade, prometne površine, spomenici i dr.).
- (2) Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskim dozvolama, a u posebnim slučajevima (građevinsko područje naselja Sv. Lovreč, povijesne jezgre Sv. Lovreča i Gradine te kompleksa samostana Sv. Mihovila nad Limom) i na temelju urbanističkih i detaljnih planova uređenja i rješenja izrađenih na temelju posebnih uvjeta tijela nadležnih za zaštitu spomenika kulture, HEP-a i nadležnih komunalnih poduzeća.

### Članak 138.

- (1) Planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetskim i gospodarskim potencijalima prostora.
- (2) Dopunski izvori energije su prirodno obnovljivi izvori energije, a prvenstveno sunca.



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

#### **5.4.2. Plinoopskrba**

##### **Članak 139.**

(1) Ovim Planom u slijedećem razdoblju do 2010. g. ne planira se izgradnja plinovodne mreže, kao ni dovodnog plinovoda (priključka) iz smjera Vrsara, iz razloga što se ne planiraju jači industrijski sadržaji, a i zbog morfologije terena, te male potrošnje plina na području obuhvata Prostornog plana troškovi izgradnje bi bili relativno visoki.

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

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

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

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

(6) Zakon o gradnji NN52/99 čl.56 određuje ishodovanje lokacijske dozvole za ugradnju spremnika do 5 m<sup>3</sup> koji se najčešće primjenjuje kod obiteljskih kuća.

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

#### **6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI**

##### **Članak 140.**

(1) Prostornim planom su utvrđena područja i lokaliteti osobite vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajolika, kojima treba posvetiti posebnu pažnju, a to su:

Osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz:

- dio Istarskog priobalja (PPIŽ) u kojem se posebno izdvaja dio područja Limskog zaljeva, mora, podmorja i strme sjeverne obale obrasle šumskim zajednicama hrasta crnike te šuma Kontija.

Osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz:

- područje južno od naselja Selina.

(2) Područje iz stavka (1) ovog članka prikazano je na kartografskom prikazu br. 3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25.000.

##### **Članak 141.**

(1) Uvjeti korištenja i mjere zaštite za prirodni krajobraz su slijedeći:





- zadržati izletnički karakter Linskog zaljeva;
  - marikulturu uskladiti s prijemnim kapacitetom akvatorija na osnovi ciljanih istraživanja;
  - smanjiti upotrebu pesticida i umjetnih gnojiva, a gdje god je to moguće poticati biološko poljodjelstvo. Poticati tradicionalne načine obrade tala;
  - radi očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti na oranicama treba čuvati rubne dijelove staništa: živice, pojedinačna stabla, skupine stabala, lokve, bare i livadne pojase. Obnavljati živice i suhozide između oranica;
  - na poljoprivrednim površinama koje se nalaze na području krajobrazne cjeline Istarskog priobalja nije moguća izgradnja građevina izvan građevinskog područja i to: građevina koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju i stambeno-gospodarskih građevina poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima;
  - na području prirodnog krajobraza – strme obale Linskog zaljeva i na dijelu šume Kontija koja se nalazi na području krajobrazne cjeline Istarskog priobalja nije moguća izgradnja građevina izvan građevinskog područja – građevina u funkciji gospodarenja šumama.
- (2) Za kultivirani krajolik južno od naselja Selina, koji se u najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati, održavati i obnavljati, te se za njega određuje zabrana izgradnje građevina izvan građevinskog područja naselja.

## 6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

### Članak 142.

- (1) Područja koja su ovim planom predviđena za zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 30/94 i 72/94) kao dijelovi prirode od županijskog i lokalnog značenja navedeni su u točki 3.4.3. Obrazloženja Plana i prikazani na kartografskom prikazu br. 3a. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj. 1:25.000.
- (2) Prostori iz stavka (1) ovog članka uređuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu i uvjetima državnih uprava nadležnih za zaštitu prirode.
- (3) Zaštićena područja, te dijelovi prirode predloženi za zaštitu utvrđeni ovim Planom rasprostiru se na površini od ukupno 535,83 ha, što iznosi cca.10,0 % područja.
- (4) Područja prirodne baštine od županijskog značaja su:
- a) u kategoriji posebnog rezervata:
    - šumske vegetacije: - šuma Kontija
    - u moru: - more i podmorje Linskog zaljeva
  - b) u kategoriji zaštićenog krajolika:
    - obronci Linskog zaljeva.

### Članak 143.

- (1) Za područje prirodne baštine posebni rezervat šumske vegetacije Kontija - proširenje potrebno je izraditi stručnu podlogu s minimalnim slijedećim sadržajem:
- utvrđivanje postojećeg stanja korištenja prostora,
  - utvrđivanje postojećeg stanja temeljnog fenomena i valorizacija obzirom na značaj (međunarodni, nacionalni, regionalni, lokalni),
  - valorizacija temeljnog fenomena obzirom na planiranje djelatnosti koje ga mogu ugroziti i obzirom na moguće gospodarsko ili drugo korištenje,
  - prijedlog mjera zaštite temeljnog fenomena.



(2) Do donošenja pojedinačnog upravnog akta, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja posebnog rezervata šumske vegetacije, šuma Kontija, zabranjuje se izgradnja izvan građevinskog područja – građevina u funkciji gospodarenja šumama, te infrastrukturnih građevina.

#### **Članak 144.**

(1) Za područje Limskog zaljeva, mora i podmorja i strmih obala Prostornim planom Istarske županije propisana je obaveza izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja (PPPPO). Donošenjem ovog prostornog plana detaljno će se utvrditi namjena prostora, te osnove korištenja i zaštita, sukladno posebnim propisima o sadržaju prostornih planova.

(2) Do donošenja PPPPO potrebno provesti mjere zaštite od onečišćenja s kopna i sprečavanje onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom.

(3) Mjere zaštite za sprečavanje i smanjenje onečišćenja s kopna su slijedeće:

- unutar postojećih građevinskih područja (K4<sub>1</sub>, K4<sub>2</sub>, PUIP) nije dopuštena nova gradnja građevina, osim za potrebe samog uzgoja marikulture, već samo održavanje i sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova postojećih građevina;
- obavezno rješavanje problema otpadnih voda i njihovo pročišćavanje (u postojećim izgrađenim područjima).

(4) Mjere zaštite za sprečavanje i smanjenje onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom su slijedeće:

- u akvatoriju Limskog zaljeva zabranjeno je svako slobodno plovljenje i sidrenje,
- plovljenje i sidrenje za potrebe marikulture i izletničkog turizma moguće je sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode i Pravilnika o unutrašnjem redu na moru i Limskom zaljevu (SN 1982.g.), jedino u slučaju ako je smještaj sidrišta objavljen u službenim pomorskim publikacijama.

#### **Članak 145.**

(1) Do donošenja pojedinačnog upravnog akta, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja prirodne baštine utvrđenih ovim Prostornim planom određuju se ostale mjere zaštite:

(2) Vlasnici i ovlaštenici prava nad prirodnim vrijednostima dužni su dopustiti predstavnicima tijela državne uprave, lokalne samouprave, nadležnim za zaštitu prirode ili od njih ovlaštenim osobama, obilazak i pregled tih prirodnih vrijednosti u svrhu istraživanja, prikupljanja stručnih podataka, te stručnog nadzora u provođenju propisanih uvjeta i mjera zaštite prirode.

(3) Zabranjeno je voziti, zaustavljati, parkirati ili organizirati vožnje vozilima na motorni pogon i biciklima na područjima izvan uređenih naselja, te izvan svih vrsta cesta, poljskih puteva i uređenih staza za vožnju, osim u slučaju obavljanja službene dužnosti, poljoprivrednih, šumarskih ili drugih dopuštenih djelatnosti, odnosno kada je to u skladu sa zakonom i drugim propisima.

(4) Na cestama i putevima u zaštićenom području zabranjeno je organiziranje vožnji vozilima na motorni pogon ili njihova uporaba za test vožnje, cross vožnje, off-road vožnje, sportske, takmičarske i promidžbene vožnje, te njima slični oblici korištenja, ako nije dopušteno posebnim propisima zaštite prirode.



### **6.3. MJERE ZAŠTITE KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA**

#### **Članak 146.**

- (1) Graditeljska baština, koja je zaštićena ili predložena za zaštitu (navedeno u poglavlju 3.4.3.2 Zaštita kulturnog naslijeđa tekstualnog dijela Plana) određena je na kartografskim prikazima br. 3a. "Uvjeti korištenja i zaštita prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mjerilu 1:5.000.
- (2) Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara propisane su Zakonom o zaštiti i očuvanja kulturnih dobara (NN 69/99), drugim propisima i ovim Prostornim planom.
- (3) Za nadzor provođenja navedenih mjera i odredbi iz članaka 147.-163. nadležan je Konzervatorski ured u Puli.

#### **Zaštita urbanih naselja**

##### **Naselje Sv. Lovreč**

#### **Članak 147.**

- (1) Uža povijesna jezgra naselja Sv. Lovreč (označeno kao A1 na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000) podliježe I. stupnju zaštite, a obuhvaća prostor povijesne jezgre do ruba njezine sadašnje izgrađenosti. Ujedno to je i arheološka zona na čijem je mjestu bilo prapovijesno naselje i ranosrednjovjekovna utvrda.
- (2) Zaštita I stupnja obuhvaća strogo čuvanje povijesne planske matrice, prostornih odnosa unutar naselja i stare građevne strukture.
- (3) Nalaže se izrada konzervatorske podloge s analizom i smjernicama za održavanje i obnovu svake pojedine građevine i parcele unutar zone A1.
- (4) Do donošenja konzervatorske podloge u užoj su zoni zaštite dopuštene slijedeće intervencije: revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji.
- (5) Nalaže se redovito građevinsko održavanje, uz obvezne konzervatorske istražne radove na pročeljima i interijeru (arhitektonska istraživanja).
- (6) Sve građevinske zahvate i redovno održavanje obavezno je provoditi uz suglasnost i konzervatorski nadzor nadležnoga tijela (Ministarstva kulture, Konzervatorski odjel u Puli) koje će izraditi konzervatorsku dokumentaciju, provesti arhitektonsko snimanje i dokumentiranje, arhivska istraživanja, kao i istražne radove na samim građevinama, te odrediti potrebne mjere i uvjete za održavanje i sanaciju.

#### **Članak 148.**

- (1) Gradsko groblje s crkvom Sv. Lovre (označeno kao A2 na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000) podliježe I stupnju zaštite i ujedno označava arheološku zonu.
- (2) Nalaže se najstroža zaštita, bez nove gradnje, uz očuvanje postojeće građevne strukture.



### **Članak 149.**

- (1) Zona K (označena na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja"u mj. 1:5000) – zona zaštite povijesnog kulturnog krajolika u neposrednoj okolici povijesne jezgre podliježe I. stupnju zaštite, a obuhvaća postojeće očuvane agrarne i druge zelene, tj. neizgrađene površine u neposrednom kontaktu s perimetrom povijesne jezgre koji radi zaštite njezina identiteta i vizualne cjelovitosti trebaju ostati neizgrađeni.
- (2) U zoni K koja podliježe I. stupnju zaštite nalaže se:
- zabrana nove gradnje radi zaštite povijesne jezgre, njezina identiteta i vizualne cjelovitosti,
  - održavanje postojećih kultura – povrtnjaci i vinogradi,
  - izbjegavanje sadnje visokog zelenila (oblikovanje šumskih površina).

### **Članak 150.**

- (1) Zona E (označena na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja"u mj. 1:5.000) predstavlja zonu ekspozicije naselja Sv. Lovreč koja obuhvaća građevinsko područje šireg prostora naselja.
- (2) U zoni ekspozicije – E nalaže se ograničenje visine gradnje zbog zaštite vizura, odnosno u zoni E1 dopušta se izgradnja visine do P+1, zapadno od povijesne jezgre. Izgrađenu poslovnu građevinu unutar predmetne zone potrebno je oličiti u prihvatljivu boju (svjetliji ton).

## **Zaštita ruralnih naselja i dijelova naselja**

### **Naselje Gradina**

### **Članak 151.**

- (1) Povijesna jezgra naselja Gradina (označeno kao zona B na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja"u mj. 1:5.000) podliježe II. stupnju zaštite, a obuhvaća prostor izgrađenog građevinskog područja naselja.
- (2) Zaštita II. stupnja obuhvaća očuvanje koncentrične povijesne planske matrice, gabarite i osnovnu tipologiju ruralne gradnje, te revitalizaciju, rekonstrukciju i održavanje najznačajnijih objekata u središtu naselja - nekadašnji kaštel i crkva sv. Andrije.
- (3) Zbog očuvanja povijesne planske matrice i siluete akropolskog naselja gradnju u zoni B valja ograničiti na postojeću, s mogućim prikladnim interpolacijama u neizgrađenim građevinskom području visine P+1 i adaptacijama projektiranim na temelju posebnih uvjeta uređenja koje izdaje nadležni Konzervatorski odjel u Puli, uz uvjet zadržavanja postojećih visina građevina.
- (4) Nalaže se konzervatorsko istraživanje i izrada programa obnove nekadašnjeg kaštela, te uklanjanje terase na njegovoj južnoj strani.
- (5) Zona B je i zona arheoloških istraživanja, a obuhvaća povijesnu jezgru na čijem je mjestu bila prehistorijska gradina. U ovoj se zoni nalažu daljnja arheološka istraživanja, a svi se zemljani radovi izvode pod arheološkim nadzorom.



## Naselje Kloštar

### Članak 152.

- (1) Zona zaštite ruralnog naselja Kloštar - zona B1 (označena na kartografskom prikazu br. 4 "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000) podliježe II. stupnju zaštite.
- (2) Nalaže se očuvanje tradicijske planske matrice naselja, postojećih gabarita, tradicijske tipologije gradnje i očuvanje postojećih elemenata tradicijskog graditeljstva (krušne peći, arkadni trijem na gospodarskoj građevini).
- (3) Nalaže se dodatno istraživanje i dokumentiranje, te izrada konzervatorske dokumentacije kojom bi se naselje revaloriziralo, te utvrdile građevine koje valja obnoviti i prezentirati.

### Članak 153.

U naseljima s evidentiranim i očuvanim pojedinačnim tradicijskim sklopovima i građevinama, a to su na području obuhvata Prostornog plana Marasi, Selina, Bralići, Heraki, Krunčići, Orbani, Radići, Rajki, Stranići, Vošteni i Zgrabljici, nalaže se očuvanje tradicijske planske matrice naselja.

## Smjernice za očuvanje postojeće gradnje u ruralnim cjelinama

### Članak 154.

Za naselja Gradina, Kloštar, Marasi, Selina, Bralići, Heraki, Krunčići, Orbani, Radići, Rajki, Stranići, Vošteni i Zgrabljici određuju se slijedeće smjernice:

- sve građevne intervencije na stambenim i gospodarskim objektima izvoditi u skladu s istarskom graditeljskom tradicijom i građevnim materijalima,
- zadržavanje proporcija tlocrta i volumena građevina,
- obnavljanje očuvanih krovova pokrivenih kamenim pločama, a ostale obnavljati crijepom (kupa kanalice),
- dogradnje i nadogradnje objekata ne smiju izlaziti iz gabarita postojeće "korte",
- mogućnost žbukanja glatkom žbukom i bojanja, dok se postojeći kameni okviri prozora i vrata moraju ostaviti neožbukanim,
- održavanje visokih ogradnih kamenih zidova i portala u postojećem obliku, bez intervencija betonom i cementom.

## Smjernice za novu gradnju u ruralnim cjelinama

### Članak 155.

U naseljima navedenim u članku 153., te kod svih ostalih ruralnih naselja koja su u pravilu i povijesna određuju se slijedeće smjernice:

- nove stambene građevine se ne smiju predimenzionirati u odnosu na ostale u naselju, osobito na rubovima naselja,
- tlocrtni oblik građevine treba biti pravokutnik a ne kvadrat,
- krov mora biti plitki dvostrešni s kupom kanalicom,
- moguće je graditi kamena vanjska stubišta, a pročelja žbukati glatkom žbukom te bojati.



## **Zaštita povijesnog sklopa i građevine**

### **Kompleks samostana Sv. Mihovila nad Limom**

#### **Članak 156.**

(1) Najuža zona samostanskog kompleksa (označena kao zona A na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000) podliježe I. stupnju zaštite što podrazumijeva čišćenje ruševine, konzervatorsko istraživanje i izrada konzervatorskog programa obnove i revitalizacije cijelog kompleksa. Zona A obuhvaća i zonu arheoloških istraživanja na području samostana i neposredne okolice.

(2) U ovoj su zoni dopuštene slijedeće intervencije: revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji.

(3) Kulturni krajolik (označen kao zona K) povijesno je vezan na samostanski kompleks. U zoni K nalaže se očuvanje svih elemenata povijesnog krajolika (aleja čempresa, lokva, livade do ruba šume), bez nove gradnje, kako bi se zadržala postojeća zelena površina između naselja i samostana. Predlaže se uklanjanje provizorne ograde na livadi preko puta ulaza u samostan.

## **Zaštita fortifikacija**

#### **Članak 157.**

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

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

## **Zaštita sakralnih građevina:**

#### **Članak 158.**

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

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

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

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

#### **Članak 159.**

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

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



### **Članak 160.**

- (1) Predlaže se upis u Registar kulturnih dobara svih sakralnih građevina koje su valorizirane kao spomenici regionalnog značaja.
- (2) Regionalnog su značaja sve srednjovjekovne sakralne građevine i one koje imaju ostatke srednjovjekovne strukture i glagoljske natpise:
  - kapela sv. Lovre na groblju u Sv. Lovreču,
  - crkva sv. Blaža (Sv. Lovreč),
  - ostaci crkve sv. Dorliga (Sv. Lovreč),
  - župna crkva sv. Andrije u Gradini,
  - kapela sv. Lucije kod naselja Selina.

### **Zaštita memorijalnih područja, spomenika i javne plastike**

#### **Članak 161.**

Zaštita memorijalnih područja, spomenika i javne plastike zahtjeva njihovo održavanje uz nužne popravke i čišćenje na način i u skladu s izvornim izgledom.

### **Zaštita arheoloških nalazišta**

#### **Članak 162.**

- (1) Evidentirana arheološka nalazišta (navedena u poglavlju 1.3.8.3. Zaštita kulturne baštine, tekstualnog dijela Plana), odnosno potencijalni neistraženi lokaliteti zahtijevaju I stupanj zaštite, te je na njima potrebno:
  - provesti dodatna istraživanja i šire rekognosciranje terena,
  - potrebna dodatna istraživanja pri planiranim većim zahvatima u prostoru,
  - u slučaju građevinskih intervencija na navedenim lokalitetima odrediti užu zonu lokaliteta,
  - prije građevinskih zahvata u užoj zoni lokaliteta provesti zaštitna istraživanja.
- (2) Za sve buduće infrastrukturne koridore nalaže se izrada prethodnih studija utjecaja na okoliš s aspekta zaštite postojećih i mogućih arheoloških nalaza.
- (3) Za nadzor provođenja navedenih mjera i prijedloga za daljnje istraživanje i zaštitu nadležan je Konzervatorski odjel u Puli.

### **Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja**

#### **Članak 163.**

Povijesna jezgra Sv. Lovreča dijelom je oštećena. Ruševne građevine u njezinome središtu valja rekonstruirati u skladu s njihovim izvornim oblikom (označeno kao oštećena gradska i seoska cjelina (RK) na kartografskom prikazu br. 3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mj. 1:25.000), a prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel u Puli.

## **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 164.**

- (1) Na području obuhvata Prostornog plana nije planirano reciklažno dvorište ili transfer-stanica, pa se prikupljeni otpad odlaže izvan granice obuhvata ovog Prostornog plana.



Zbrinjavanje komunalnog otpada rješava se na deponiju komunalnog otpada “Košambra”, koje je smješteno na području Grada Poreča.

(2) Postojeća “divlja” deponija komunalnog otpada u napuštenom kamenolomu između naselja Perini i naselja Vošteni mora se sukladno planiranim mjerama gospodarenja otpadom na razini Istarske županije sanirati i staviti pod propisani nadzor najkasnije do 2010. godine.

(3) Ostale evidentirane divlje deponije na području općine potrebno je sanirati, a postavljanjem zaštitnih ograda uz prometnice spriječiti daljnje nekontrolirano odlaganje otpada i sanirati tlo.

#### **Članak 165.**

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

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

#### **Članak 166.**

(1) Postupanje s otpadom potrebno je provoditi:

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

(2) Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (Narodne novine broj 34/1995.) i drugih propisa:

- Pravilnika o vrstama otpada (Narodne novine broj 27/1996.),
- Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom (Narodne novine broj 123/1997.),
- Pravilnika o postupanju s ambalažnim otpadom (Narodne novine broj 53/1996.),
- Uredbe o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom (Narodne novine broj 32/1998.).

#### **Članak 167.**

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

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

(3) Postupanje s opasnim otpadom smatra se djelatnošću od interesa za Republiku Hrvatsku, a provođenje mjera osigurava Vlada Republike Hrvatske, odnosno ovlaštene pravne osobe.

#### **Članak 168.**

(1) Proizvođač otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti dužan je otpad razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno skupljati po vrstama i svojstvima, te osigurati propisne uvjete skladištenja za osiguranje kakvoće u svrhu ponovne obrade.





(2) Ako proizvođač ne može iskoristiti vrijedna svojstva otpada, potrebno je prema zakonu i propisima otpad dokumentirati, prijavljivati na Burzi otpada i kao krajnju mjeru odložiti.

(3) Odložiti se smiju samo ostaci nakon obrade otpada ili otpad koji se ne može obraditi gospodarski isplativim postupcima uz propisane granične vrijednosti emisija u okoliš.

### **Članak 169.**

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

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

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

### **Članak 170.**

(1) Postupanje s tehnološkim otpadom mora se obavljati u skladu s propisima.

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

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

### **Članak 171.**

(1) Ambalažni otpad proizvođač skuplja odvojeno po vrstama ambalažnog materijala.

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

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

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

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

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

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



## 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 172.

- (1) Prostorni plan utvrđuje prostorne preduvjete za unapređenje uvjeta života i rada, zaštite okoliša te zaštite od prirodnih i tehničkih nepogoda.
- (2) Na području obuhvata Prostornog plana ne mogu se obavljati zahvati u prostoru, na površini zemlje, ispod ili iznad površine zemlje, ili graditi građevine koje bi mogle svojim postojanjem ili uporabom ugrožavati život, rad i sigurnost ljudi i imovine odnosno vrijednosti čovjekova okoliša, ili narušavati osnovna obilježja krajobraza (Zakon o zaštiti okoliša).
- (3) Građevine i zahvati u prostoru za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš navedeni su u Pravilniku o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00).
- (4) Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša.
- (5) Ovim Prostornim planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode i mora, obalno područje te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.
- (6) Nepovoljan utjecaj na okoliš sprečava se uvjetima korištenja (kartografski prikaz br.3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju u mj.1:25.000), i odredbama za provođenje Prostornog plana.

### 8.1. ZAŠTITA TLA

#### 8.1.1. Šumsko tlo

### Članak 173.

- (1) Gospodarske šume i dalje će se koristiti za unapređenje proizvodnje drvene biomase i za sve važniju sporednu općekorisnu funkciju šume, dok je zaštitne šume i šume posebne namjene potrebno izlučiti iz sustava gospodarskog korištenja te u njima primjenjivati isključivo mjere i aktivnosti u smislu njene zaštitne funkcije.
- (2) Unutar šuma na području obuhvata Prostornog plana daje se mogućnost izgradnje građevina koje su u funkciji korištenja prostora i to:
  - unutar šuma gospodarske namjene (Š1): šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina;
  - unutar zaštitnih šuma (Š2): šumarske postaje (lugarnice), znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i farme za uzgoj divljači;
  - unutar šuma posebne namjene (Š3): aboretumi zverinjaci, farme za uzgoj divljači i znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava.
- (3) Iznimno, do donošenja pojedinačnog upravnog akta, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja posebnog rezervata šumske vegetacije, šuma Kontija, zaštićenog krajolika – obronci Linskog zaljeva i u zonama zaštite ekspozicije naselja Sv. Lovreč i Gradina označenim kao zone E (određeno na kartografskom prikazu br.3b. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj. 1:25.000 i br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000) zabranjuje se izgradnja građevina u funkciji gospodarenja šumama.



(4) Za područje Limskog zaljeva, mora i podmorja i strmih obala Prostornim planom Istarske županije propisana je obaveza izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja (PPPPO). Donošenjem ovog prostornog plana detaljno će se utvrditi namjena prostora, te osnove korištenja i zaštita, sukladno posebnim propisima o sadržaju prostornih planova.

(5) Zaštita šuma i šumskih površina odrediti će se slijedećim mjerama:

- održavati postojeće šume putem očuvanja i pravilnog gospodarenja,
- djelovati na očuvanje šuma u reprezentativnim ekološkim sustavima i krajolicima,
- ostvariti razvoj i jačanje šuma zasađenih u neindustrijske svrhe radi podržavanja ekološko prihvatljivih programa pošumljavanja novih i već pošumljenih područja,
- povećati zaštitu šuma od onečišćivača, požara, nametnika i bolesti te drugih negativnih utjecaja na njih,
- stimulirati razvoj urbanog šumarstva radi ozelenjavanja urbanih i poluurbanih naselja, seoskih naselja i turističkih područja namijenjenih uljepšavanju izgleda krajolika, rekreaciji i proizvodnji.

#### **Članak 174.**

(1) Na temelju članka 39. Zakona o sustavu državne uprave (NN br. 75/93) i članka 15. stavak 1. Zakona o lovu (NN br. 10/94 i 22/94 - ispr.) na području obuhvata Prostornog plana ustanovljeno je državno otvoreno lovište broj XVIII/6. - "LIM". Lovište se nalazi na nizinskom, blago valovitom terenu, sjeverno od Limskog zaljeva. Prema mogućnostima staništa mogu se uzgajati srne, svinje, zečevi, fazani, jarebice, trčke i druge vrste sitne divljači.

(2) Temeljem članka 18. stavak 2. Zakona o lovu (NN br. 10/94) i čl. 33. Statuta Županije Istarske Skupština Županije Istarske na području obuhvata Prostornog plana ustanovljena su slijedeća zajednička lovišta kao otvorena lovišta:

- Lovište br. 19 "Poreč",
- Lovište br. 22 "Kontija",
- Lovište br. 23 "Lovreč".

(3) Lovišta su nizinsko-brdskog tipa u sjeverozapadnom dijelu istarskog poluotoka, a prema mogućnostima staništa mogu se uzgajati srne, zečevi, fazani i trčke.

(4) Lovište ne obuhvaća (NN29/99):

- neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište te površine do 300 m od naselja,
- javne prometnice i druge javne površine uključivši i zaštitni pojas,
- zaštićene dijelove prirode, ako je posebnim propisima u njima zabranjen lov,
- rasadnike, voćne i lozne nasade namijenjene intezivnoj proizvodnji u površini do 100 ha, ako su ograđeni ogradom koja sprečava prirodnu migraciju sve dlakave divljači,
- druge površine na kojima je aktom o proglašenju njihove namjene zabranjen lov.

(5) Pravo lova u lovištu izvršuje se kao pravo i dužnost provedbe lovnogospodarske osnove. Bez lovnogospodarske osnove lov divljači nije dopušten.

(6) U cilju zaštite lovnih resursa ovim se Prostornim planom utvrđuju mjere:

- pristupanja reviziji sustava lovišta na način da se formiraju na nenastanjenim ili slabonastanjenim područjima veće lovno-gospodarske cjeline;
- izbjegavanje naseljavanja lovne divljači koja nije autohtonog porijekla.



### 8.1.2. Poljoprivredno tlo

#### Članak 175.

(1) Prostorni raspored osobito vrijednog obradivog tla (P1), vrijednog obradivog tla (P2), ostalog obradivog tla (P3) te ostalog poljoprivrednog i šumskog tla, prikazani su na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje", mjerilo 1:25.000.

(2) Poljoprivredno zemljište kategorizirano je na području obuhvata Prostornog plana trima kategorijama zaštite sukladno Prostornim planom Istarske županije i to kao:

I kategorija zaštite – osobito vrijedno obradivo tlo (P1),

II kategorija zaštite – vrijedno obradivo tlo (P2),

III kategorija zaštite – ostala obradiva tla (P3).

(3) I kategorija zaštite – osobito vrijedno obradivo tlo (P1). Ova tla, I. i II. bonitetne klase, namijenjena su primarnoj poljodjelskoj proizvodnji, ali obzirom na svoj mali gospodarski učinak ne štite se posebno ovim planom.

(4) II kategorija zaštite – vrijedno obradivo tlo (P2). To su zemljišta III., IV. i V. bonitetne klase, najbolja tla ovog područja, zauzimaju najveći dio poljoprivrenih površina, te imaju najveće značenje za oživljavanje poljoprivredne proizvodnje i zbog toga imaju prioritet u zaštiti, a prednost treba dati tradicionalnim kulturama: industrijskim i povrtlarskim kulturama, proizvodnji žitarica i krmnog bilja. Ova tla su namijenjena prvenstveno poljoprivredi, iznimno gradnji stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima rubno uz građevinska područja naselja.

(5) III kategorija zaštite – ostala obradiva tla (P3). Ovo zemljište obuhvaća povremeno obrađeno poljoprivredno zemljište ili djelomično pokriveno šumama, manjeg je gospodarskog značaja i naglašava se izgradnja stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima.

(6) Za očuvanje i korištenje kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta za poljodjelsku i stočarsku svrhu određuju se slijedeće mjere:

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe,
- poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane,
- prednost dati tradicionalnim poljoprivrednim granama (uzgoj žitarica i krmnog bilja vinogradarstvo, maslinarstvo, povrtlarstvo, pčelarstvo, stočarstvo itd.),
- temelj poljoprivrede trebaju biti obiteljska poljodjelska gospodarstva, a u stočarstvu posebno poticati gospodarstva s 10 i više stočnih jedinica.

### 8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje

#### Članak 176.

(1) Postornim planom utvrđena je seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje pripada zoni jačine 7<sup>o</sup> MCS.

(2) U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprečava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.



## 8.2. ZAŠTITA ZRAKA

### Članak 177.

- (1) Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zrak.
- (2) Za zaštitu zraka propisuju se slijedeće mjere:
  - Ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (Narodne novine broj 140/1997.).
  - Visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima).
  - Zahvatom se ne smije izazvati “značajno” povećanje opterećenja, gdje se razina “značajnog” određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora.
  - Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (Narodne novine broj 101/1996.).
  - Stacionarni izvori (tehnološki procesi, industrijski pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka (Narodne novine broj 48/1998.) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (Narodne novine broj 140/1997.).
- (3) Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:
  - prijaviti izvor onečišćavanja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
  - osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,
  - uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.

## 8.3. ZAŠTITA VODA

### 8.3.1. Zaštita podzemnih voda

#### Članak 178.

Na području obuhvata Prostornog plana nema određenih zona sanitarne zaštite, no obzirom da treba sačuvati vode koje su još čiste, zaustaviti opći trend pogoršanja kakvoće voda saniranjem ili uklanjanjem izvora onečišćenja, te osigurati racionalno korištenje voda, a time i skladan i postojan razvoj, ovim se planom određuju mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja kod postojećih i novih građevina i zahvata u prostoru. Pri tome je od najveće važnosti izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćivanje otpadnih voda u naseljima Sv. Lovreč, Selina, Flengi i Kruncići.

#### Članak 179.

- (1) Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda su:
  - osnovna mjera je izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u naseljima Sv. Lovreč, Selina, Flengi i Kruncići,



- mjere sprečavanja prekomjerne upotrebe zaštitnih sredstava i mineralnih gnojiva u poljoprivredi,
  - u slučajevima stočarskih i peradarskih gazdinstava iz zatvorenih prostora ocjedne se vode, ili vode nakon ispiranja moraju sakupljati u nepropusnim septičkim jamama, koje se zatim prazne i rasiplju po poljoprivrednim površinama kao tekuće gnojivo sukladno Pravilniku o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja štetnim tvarima. U slučajevima sanitarnih voda one se sabiru u nepropusne septičke jame koje se kontrolirano prazne fekalijerama uz vođenje očevidnika,
  - gnojnice moraju biti vodonepropusne i prekrivrene nadstrešicom,
  - kod izgradnje novih ili asfaltiranja postojećih prometnica idejnim i izvedbenim projektima predvidjeti otjecanje i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda s kolnika prije nego što se ispuštaju u obližnje tlo ili vodotokove.
- (2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda su:
- zabraniti pranje automobila, te drugih vozila i strojeva, te odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica,
  - korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,
  - opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama (Narodne novine broj 40/1999.)

### 8.3.2. Zaštita mora

#### Zaštita mora od zagađenja

#### Članak 180.

- (1) More i podmorje Limskog zaljeva okarakterizirano je kao ekološki osjetljiv ekosustav (područje vrijedne prirodne baštine). More se zbog svoje visoke kakvoće (I. kategorija) koristi za uzgoj marikulture (osim plave ribe).
- (2) More i podmorje Limskog zaljeva proglašeno je posebnim rezervatom u moru, te se čuvanje, održavanje i korištenje mora i podmorja vrši sukladno odredbama Uredbe, Zakona o zaštiti prirode i Pravilnika o unutrašnjem redu na moru i Limskom zaljevu (SN 1982.g.).
- (3) Za područje Limskog zaljeva, mora, podmorja i strmih obala Prostornim planom Istarske županije propisana je obaveza izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja (PPPPO). Donošenjem ovog prostornog plana detaljno će se utvrditi namjena prostora, te osnove korištenja i zaštita, sukladno posebnim propisima o sadržaju prostornih planova. Do donošenja PPPPO potrebno provesti mjere zaštite od onečišćenja s kopna i sprečavanje onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom:
- (4) Mjere zaštite za sprečavanje i smanjenje onečišćenja s kopna su sljedeće:
- unutar postojećih građevinskih područja (K4<sub>1</sub>, K4<sub>2</sub>, PUIP) nije dopuštena nova gradnja građevina, osim za potrebe samog uzgoja marikulture, već samo održavanje i sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova postojećih građevina;
  - obaveza rješavanja problema otpadnih voda i njihovo pročišćavanje (u postojećim izgrađenim područjima).
- (5) Mjere zaštite za sprečavanje i smanjenje onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom su sljedeće:
- u akvatoriju Limskog zaljeva zabranjeno je svako slobodno plovljenje i sidrenje,



- plovljenje i sidrenje za potrebe marikulture i izletničkog turizma moguće je sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode i Pravilnika o unutrašnjem redu na moru i Limskom zaljevu (SN 1982.g.), te u skladu s odredbama članka 144. ovog Prostornog plana.

### **8.3.3. Zaštita obalnog područja**

#### **Članak 181.**

- (1) Obalno područje prema odredbama ovog Prostornog plana je dio kopna koji je posebno izloženo prema moru i koje predstavlja zasebnu krajobraznu sredinu – Istarsko priobalje (PPIŽ) sa statusom područja s posebnim ograničenjima u korištenju.
- (2) Granica obalnog područja utvrđena je kombinacijom kriterija nadmorske visine (50m.n.v.) i udaljenosti od obalne linije (2000m).
- (3) Mjere zaštite navedene su u članku br. 141. ovog Prostornog plana.

#### **Članak 182.**

- (1) Zaštićeno obalno područje (ZOP) prema odredbama Uredbe je područje koje obuhvaća pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte. Obalna crta je crta plimnog vala na obali.
- (2) Zaštićeno obalno područje označeno je na svim kartografskim prikazima u mj. 1:25000. Na kartografskim prikazima br. 4.6., 4.7., 4.10., 4.11., 4.12. i 4.13. "Građevinska područja", katastarska podloga, mj.1:5.000 prikazane su i linije od 25, 70 i 100 metara od obalne crte.
- (3) Svi zahvati unutar Zaštićenog obalnog područja provode se u skladu s Uredbom.

### **8.4. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE**

#### **Članak 183.**

- (1) Unutar građevinskog područja naselja dozvoljeni nivo buke jest 55 dBa danju i 45 dBa noću.
- (2) Izvršiti snimanje buke na područjima koja su ugrožena prekomjernom bukom.
- (3) Na osnovi rezultata snimanja i odredbi Zakona o zaštiti od buke (NN 17/90) donijeti Odluku o zaštiti od buke kojom se regulira dozvoljeni nivo buke, ovisno o namjeni prostora.
- (4) Kao dopunsko sredstvo za zaštitu od buke, kao prirodna prepreka, koriste se i pojasevi zelenila.
- (5) Do donošenja propisa iz članka 6. Zakona o zaštiti od buke (NN 17/90), primjenjuju se vrijednosti iz Pravilnika o najvećim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90).



## **8.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE**

### **8.5.1. Sklanjanje ljudi**

#### **Članak 184.**

(1) Do donošenja novih propisa o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je u suradnji s nadležnim državnim tijelom primjenjivati Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine" br. 29/83, 36/85, 42/86 u dijelu koji nije u suprotnosti sa važećim odredbama Zakona o unutarnjim poslovima), te osobito uvažavati da se prostor obuhvata Prostornog plana ubraja u VII<sup>o</sup> seizmičnosti po MCS.

(2) U skladu s "Pravilnikom o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu"(NN 2/91.) područje obuhvata Prostornog plana ne podliježe određivanju zona ugroženosti i izgradnji skloništa i drugih objekata za zaštitu stanovništva.

### **8.5.2. Zaštita od potresa**

#### **Članak 185.**

(1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

(2) Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama.

(3) Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.

(4) Važne građevine iz stavka (3) ovog članka su građevine društvene i ugostiteljsko-turističke namjene, energetske građevine i sl.

(5) Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje izdavanje dozvola uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

### **8.5.3 Zaštita od rušenja**

#### **Članak 186.**

(1) Ceste i ostale prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

(2) Urbanističkim planom uređenja naselja Sv. Lovreč za neizgrađene dijelove građevinskog područja potrebno je definirati i dimenzionirati sustav ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.





## 8.5.4. Zaštita od požara

### Članak 187.

- (1) Osnovne preventivne mjere zaštite temelje se na Procjeni ugroženosti od požara i Planu zaštite od požara te važećoj zakonskoj regulativi i pravilima tehničke prakse iz područja zaštite od požara.
- (2) U cilju zaštite od požara potrebno je:
  - pridržavati se propisanih mjera zaštite od požara navedenih u prijedlogu mjera zaštite od požara i tehnoloških eksplozija donešenih na temelju Procjene ugroženosti od požara te Plana zaštite od požara,
  - organizirati DVD Sveti Lovreč i opremiti neophodnom opremom,
  - dobrovoljne vatrogasce u potpunosti opremiti i uvježbavati kako bi se uspješno aktivirali u slučaju požara,
  - u toku rekonstrukcije i poboljšanja stanja vodoopskrbne mreže obavezno planirati i izvesti odgovarajuću hidrantsku mrežu ako ista ne postoji,
  - graditi građevine većeg stupnja vatrootpornosti,
  - graditi protupožarne puteve.
- (3) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevine imaju krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevina najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
- (4) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen po posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se ukoliko ne postoji predvidjeti vanjska hidrantska mreža.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

#### Članak 188.

- (1) Istarska Županija utvrdila je obavezu izrade Prostornih planova područja posebnih obilježja za:
  - PPPPO - zaštićeni krajolik i posebni rezervat u moru – obronci Limskog zaljeva i more i podmorje Limskog zaljeva,
- (2) Granica obuhvata Planova iz stavka (1) ovog članka prikazana je na kartografskom prikazu br. 3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite", u mjerilu 1:25 000.

#### Članak 189.

- (1) Urbanistički planovi uređenja donijeti će se za:
  - građevinsko područje naselja Sv. Lovreč i zone izvan naselja za izdvojene namjene K1<sub>1</sub>, R6, R7 i G1
  - za građevinska područja naselja Kloštar i Sv. Mihovil



- za dio građevinskog područja naselja Perini
- za dio građevinskog područja naselja Vošteni
- zone izvan naselja za izdvojene namjene:
  - sportsko–rekreacijsku namjenu – golf (R1) na području lokaliteta Moškati
  - poslovnu namjenu (K): dvije zone planirane u Limskom zaljevu - K4<sub>1</sub> i K4<sub>2</sub>
  - poslovnu namjenu (K): - Stranići (K1<sub>2</sub>) i uz prometni čvor Medaki: (K1<sub>3</sub>),
  - ugostiteljsko turističku namjenu - postojeći ugostiteljsko - izletnički punkt (PUIP) u Limskom zaljevu.

(2) Granice obuhvata Urbanističkih planova uređenja iz stavka (1) ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” u mjerilu 1:25.000, ~~a granica UPU za građevinsko područje naselja Sv. Lovreč i na kartografskom prikazu br. 4. “Građevinska područja naselja” u mj. 1:25.000.~~

(3) Iznimno od stavka (2) ovog članka, za urbanističke planove uređenja na području Općine Sv. Lovreč, područja izrade utvrđena su na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” u mjerilu 1:25.000 i na kartografskom prikazu br. 4. “Građevinska područja naselja” u mj. 1: 5.000.

(4) Granica obuhvata urbanističkog plana uređenja iz prethodnog stavka detaljno će se odrediti Odlukom o izradi, uzimajući u obzir lokalne uvjete, u skladu sa zakonskim propisima prostornog uređenja.

### Članak 190.

(1) Detaljni planovi uređenja donijeti će se za prostore utvrđene ovim Prostornim planom:

- zone izvan naselja za izdvojene namjene:

– gospodarsku namjenu:

poslovnu (K) planiranu unutar statistički određenih granica naselja:

~~– Stranići: K1<sub>2</sub>~~  
 – Gradina: K1<sub>4</sub>,  
~~– uz prometni čvor Medaki: K1<sub>3</sub>~~

ugostiteljsko turističku namjenu - turistički punkt (TP)

– zonu planiranu iznad naselja Kontešići na lokalitetu “Bekvari”: TP<sub>1</sub>.

sportsko–rekreacijsku namjenu (R) zonu planiranu unutar statistički određenih granica naselja Kontešići: R4.

(2) Granice obuhvata Detaljnih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite”, u mjerilu 1:25.000 i br. 4. “Građevinska područja naselja” u mj. 1:5.000.

### Detaljni planovi uređenja na snazi

### Članak 191.

Detaljni plan koji je u primjeni na području Općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar je DPU Turističkog punkta Bekvari (Službeni glasnik Grada Poreča br. 16/04).



## Članak 192.

Građevine i zahvati u prostoru za koje je obavezna procjena utjecaja na okoliš navedeni su u Pravilniku o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00), a ovim Prostornim planom propisana je za:

- PUO – sportsko–rekreacijsku namjenu – golf (R1) na području lokaliteta Moškati.

## 9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

### 9.2.1. Uređenje zemljišta

## Članak 193.

(1) Ovim Prostornim planom određuje se minimalno uređenje građevinskog zemljišta koje obuhvaća I. kategoriju uređenosti.

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

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

(4) Iznimno, unutar Zaštićenog obalnog područja za građevine ugostiteljsko - turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Kloštar i Sv. Mihovil, te za zonu izvan naselja za izdvojene namjene (postojeći ugostiteljsko - izletnički punkt) PUIP u Limskom kanalu, propisuje se II kategorija uređenosti građevinskog zemljišta, tj. odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

## Članak 194.

U cilju provedbe ciljeva i smjernica zaštite i razvitka prostora općine Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar Općinsko vijeće donosi dvogodišnje Programe mjera za unapređenje stanja u prostoru. Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru utvrđuje se:

- gospodarski i društveni razvoj kroz izradu i dopunu planske dokumentacije;
- zaštita prostora;
- upravljanje prostorom;
- ostale potrebne mjere za provedbu dokumenata prostornog uređenja;
- stručne podloge (konzervatorske, prometne, energetika, odvodnja i ostalo);
- potrebu i razinu uređenja zemljišta, izvore i rokove za financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

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

## Članak 195.

(1) Za građevine što su sagrađene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju (NN30/94) i u skladu s dokumentima prostornog uređenja, a čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Prostornim Planom, ne može se do privođenja prostora planiranoj namjeni izdati lokacijska dozvola, osim za održavanje i dogradnju sanitarnog čvora unutar gabarita građevine.



(2) Prije davanja odobrenja za rekonstrukciju građevina iz stavka (1) ovog članka, treba utvrditi građevinsko stanje i vrijednost građevine.

## 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 196.

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza Prostornog plana u mj. 1:25.000 na podloge u drugim mjerilima, dozvoljena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, osim onih elemenata plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5.000.

(2) Detaljno određivanje položaja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture unutar koridora određenih ovim Prostornim planom, odrediti će se detaljnijim planovima.

### Članak 197.

(1) Do donošenja Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Sv. Lovreč dopuštena je izgradnja, te rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i sanacija svih vrsta građevina unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Sv. Lovreč, osim na dijelovima građevinskog područja označenih kao uža povijesna jezgra - zona arheoloških istraživanja (A1 - I. stupanj zaštite) i zoni zaštite povijesnog kulturnog krajolika (K - II. stupanj zaštite) gdje nije moguća izgradnja novih građevina i nadogradnja postojećih (prikazano na kartografskom prikazu br. 4 "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000).

(2) Na dijelu građevinskog područja naselja Sv. Lovreč označenog kao uža povijesna jezgra - zona arheoloških istraživanja (A1 - I. stupanj zaštite), do donošenja UPU-a moguća je izgradnja samo infrastrukturnih građevina, a građevne aktivnosti u smislu rekonstrukcije, sanacije, prenamjene dijela građevine, te održavanja postojećih građevina bez nadogradnji moguće su temeljem odredbi ovog Prostornog plana i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

(3) Na dijelu građevinskog područja naselja Sv. Lovreč označenog kao zona zaštite povijesnog kulturnog krajolika (K - II. stupanj zaštite), do donošenja UPU-a, moguća je izgradnja samo infrastrukturnih građevina, a građevne aktivnosti u smislu rekonstrukcije, sanacije, prenamjene dijela građevine, te održavanja postojećih građevina bez nadogradnji moguće su temeljem odrednica ovog Prostornog plana.

(4) Do donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU) za građevinsko područje Kloštar dopuštena je izgradnja (interpolacija), rekonstrukcija, sanacija, dogradnja i nadogradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina kao i održavanje svih vrsta postojećih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, te izgradnja infrastrukturnih građevina temeljem odrednica ovog Prostornog plana.

(5) Do donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU) za kompleks samostana Sv. Mihovil moguća je samo restitucija i održavanje postojećih građevina bez nadogradnji temeljem odredbi ovog Prostornog plana i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

(6) Na području postojeće zone sportsko-rekreacijske namjene (R6) koja je obuhvaćena obaveznom izradom Urbanističkog plana uređenja naselja Sv. Lovreč do donošenja UPU-a, a temeljem odrednica ovog Prostornog plana dopuštena je izgradnja pomoćnih građevina (garderoba, sanitarije).

(7) Do donošenja Detaljnih odnosno Urbanističkih planova uređenja za zone K1<sub>1</sub>, R7, R1, ~~K1<sub>2</sub>, K1<sub>3</sub>~~, K1<sub>4</sub>, K4<sub>1</sub>, K4<sub>2</sub>, PUIP, TP<sub>1</sub> i R4 nije moguća izgradnja novih građevina, odnosno, temeljem odrednica ovog Prostornog plana unutar zona K4<sub>1</sub>, K4<sub>2</sub> i PUIP dopušteno je održavanje postojećih građevina bez dogradnji i nadogradnji.

(5) Do donošenja urbanističkih planova uređenja za dijelove građevinskog područja naselja



Perini i Vošteni te za zone poslovne namjene K1<sub>2</sub> I K1<sub>3</sub>, unutar definiranih područja njihove izrade ne može se izdati akt za građenje nove građevine.

### **Članak 198.**

Pripremne radove, potrebne za operacionalizaciju ovog Plana, kao i programski dio potrebnih studijskih istraživanja za potrebe izrade urbanističkih i detaljnih planova obavljati će Stručne službe Općine Sv.Lovreč i Općine Vrsar, u okviru svojih nadležnosti ili u suradnji sa drugim institucijama.