

Na temelju članka 113. st. 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) po usvajanju III. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj, Općinsko vijeće Općine Oprtalj na sjednici održanoj dana 1. kolovoza 2019. godine utvrđuje pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafički dio Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj.

Pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj obuhvaća:

- Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 03/03.),
- Odluku o donošenju I. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 02/10.),
- Odluku o donošenju II. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 05/14.),
- Odluku o donošenju III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 04/19.).

Pročišćeni grafički dio Plana sadržan je u elaboratu „III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj“.

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu objavit će se u Službenim novinama Općine Oprtalj.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OPRTALJ
(„Službene novine Općine Oprtalj“ 03/03., 02/10., 05/14. i 4/19.)

ODREDBE ZA PROVEDBU
(pročišćeni tekst)

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 3.

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

- načela održivoga razvoja,
- načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
- načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
- pravila urbanističke, prostorno-planerske i krajobrazno-planerske struke.

Članak 4.

(1) Uređivanje prostora unutar obuhvata PPU-a kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje može se obavljati isključivo u suglasju s ovim PPU-om, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze.

Članak 5.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

(1) Na grafičkom listu br. 1: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:25.000 prikazana je temeljna namjena prostora Općine:

1.a. građevinsko područje naselja

- izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja: za stambenu i mješovitu namjenu, javnu i društvenu, gospodarsku (proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku) namjenu, za sport i rekreaciju te infrastrukturne građevine

1.b. izdvojena građevinska područja izvan naselja

- građevinsko područja za gospodarsku izgradnju – I – proizvodna namjena;
- građevinsko područje za gospodarsku izgradnju (ugostiteljsko – turističku namjenu – TP - turistička područja i TRP - turistička-razvojna područja);
- građevinsko područje za sport i rekreaciju (R6 - sportski tereni, R7 - staza za motokros, R8 – streljana);
- građevinsko područje za javnu i društvenu namjenu – D – vjerska (sakralne građevine);
- groblja;

2. površine izvan građevinskih područja i to za:

- šumske površine (gospodarske šume te šume posebne namjene);
- poljodjelske poljoprivredne površine – poljoprivredne zone (vrijedna i ostala obradiva tla);
- vodotoci;
- površine za eksploataciju mineralnih sirovina
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište;
- „Parezana“ – rekreacijska trasa stare željezničke pruge Trst-Poreč
- rekreacijske površine (RK)

3. prometne i infrastrukturne površine i infrastrukturnim pojasevima i to za:

- prometne koridore cesta;
- površine koridore elektroenergetskih prijenosnih sustava – dalekovoda
- trase i koridori za ostale infrastrukturne sustave.
- infrastrukturne građevine;

(2) Granice građevinskih područja utvrđene su u granicama katastarskih čestica na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000 na listu br. 4. grafičkog dijela PPU-a.

(3) Ako kod utvrđivanja izgrađenog dijela građevinskog područja postoji dvojba o tome koji dio prostora ili veće čestice pripada izgrađenoj dijelu građevinskog područja naselja, izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće čestice) smatrat će se dio područja ili čestice koje se utvrdi prilikom detaljne i stručne geodetske izmjere na terenu.

(4) Građevinsko područje ne može se širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
- e) plavljena zemljišta,
- f) šume i šumska zemljišta,
- g) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- h) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
- j) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34⁰),
- k) zemljište koje zbog njegova položaja gospodarsko nije opravdano komunalno opremiti.

(5) Na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja naselja izdvojeni su neuređeni/neizgrađeni dijelovi građevinskog područja. Neizgrađeni dijelovi građevinskog područja koji nisu prikazani kao neuređeni smatraju se uređenima.

(6) Unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja definiranih ovim Planom nisu planirana područja za urbanu preobrazbu, kao ni za urbanu sanaciju.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 6.

(1) Na području Općine (unutar obuhvata PPU-a) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- međunarodni svjetlovodni kabel: Rijeka - Pazin - Umag - (Italija);
- Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama
- regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda - rijeci Mirni i obodnom kanalu Srednja Mirna
- stalni granični prijelazi za pogranični promet između Republike Hrvatske i Republike Slovenije: Lucija
- Eksploatacijska polja mineralnih sirovina uključivo i građevine za eksploataciju unutar eksploatacijskih polja arhitektonsko-građevnog kamena: Lucija I, II i III

(2) Na području Općine (unutar obuhvata PPU-a) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju:

- Građevine sporta i rekreacije: „Parenzana“ – rekreacijska trasa stare željezničke pruge Trst-Poreč
- Županijska cesta Ž5007 Buje (Ž5209) – Šterna – Oprtalj – Livade – Karojba – A.G. Grada Pazina (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće)
- Županijska cesta Ž5010 Istarske Toplice (L50051) – D44 (postojeća)
- Spoj županijske ceste Ž5009 i Ž5007 (planirana)
- elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama: spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći) i pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima (postojeće)
- regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina državnog značaja:
 - potencijalne lokacije akumulacija: Blaškići, Maliska i Pregon
 - Vodne građevine za melioracijsku odvodnju površine manje od 10.000 ha: HMS Srednja Mirna
 - vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s: vodne građevine vodoopskrbnih sustava Istre,
 - građevine za korištenje voda – vodozahvati/vodocrpilišta veća od 100 l/s, a manja od 500 l/s: vodozahvat Bulaž (postojeći) i vodozahvat termalne vode Istarske toplice (postojeći) te vodozahvat vode za navodnjavanje Mirna
- 110 kV dalekovod - Buje - Buzet (postojeći)
- 35 kV dalekovod
- Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene veća od 2 ha: postojeće TRP Istarske Toplice i planirani TRP: Vranc i Gradinje

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Opće odredbe

Članak 7.

(1) Građevinska područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja".

(2) PPU-om su određena izgrađena građevinska područja naselja i neizgrađena građevinska područja naselja. Prikazani su: neuređeni/neizgrađeni dijelovi građevinskog područja. Neizgrađeni dijelovi građevinskog područja koji nisu prikazani kao neuređeni smatraju se uređenima.

(3) PPU-om za razvoj i uređenje površina naselje planirano je:

- građevinsko područje naselja i izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja
- ugostiteljsko turistička namjena unutar naselja (T1 – hotel, T2 – turističko naselje i T3 – kamp)
- gospodarska namjena unutar naselja – proizvodna i poslovna
- sportsko-rekreacijsko namjena unutar naselja.

(4) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi stambene građevine te graditi građevine javne i društvene namjene te sporta i rekreacije, gospodarske (ugostiteljsko-turističke, proizvodne i poslovne) te infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(5) Površine građevinskih područja naselja date su u sljedećoj tablici:

NASELJE	BROJ STANOVNIKA 2011. uvećan za povremene stanovnike	PPUO OPRTALJ II ID nakon prebacivanja u HTRS	IZGRAĐENO GPN	NEIZGRAĐENO GPN	UKUPNA POVRŠINA GPN PREMA III. PPUO-ID	BRUTO GUSTOĆA STANOVANJA st/ha
NASELJA DO 100 STANOVNIKA						
BENCANI	10	2,63	1,83	0,80	2,63	3,6
ČEPIĆ	78	8,06	5,76	3,45	9,21	8,5
GOLUBIĆI	40	5,91	4,95	1,93	6,88	5,8
IPŠI	23	2,11	1,68	0,99	2,67	8,7
KRAJIĆI	16	2,94	2,24	0,72	2,96	5,5
PIRELIĆI	66	10,04	5,61	4,17	9,78	6,7
SV. IVAN	56	5,80	3,60	2,28	5,87	9,5
SV. LUCIJA	60	13,31	7,56	5,22	12,78	4,7
ŠORGI	63	5,32	3,81	1,46	5,27	11,9
VIŽINTINI	30	5,17	3,08	2,13	5,21	5,8
VIŽINTINI VRHI	31	4,93	3,41	2,07	5,48	5,7
ZRENJ	101	8,23	6,72	2,66	9,38	10,8
ZRENJ (T1,T2,T3)		1,26		1,15	1,15	
ŽNJIDARIĆI	62	5,39	3,81	2,20	6,01	10,2
UKUPNO:	636	81,10	54,07	31,23	85,30	7,6
NASELJA PREKO 100 STANOVNIKA						
GRADINJE	159	26,78	16,01	10,77	26,78	5,9
GRADINJE (R)		1,71	1,71	0	1,71	
GRADINJE (I)		2,16	1,11	1,05	2,16	
GRADINJE (K)		0	0	0,64	0,64	
LIVADE	260	22,41	12,99	7,09	20,08	12,9

ASELJE	BROJ STANOVNIKA 2011. uvećan za povremene stanovnike	PPUO OPRTALJ II ID nakon prebacivanja u HTRS	IZGRAĐENO GPN	NEIZGRAĐENO GPN	UKUPNA POVRŠINA GPN PREMA III. PPUO-ID	BRUTO GUSTOĆA STANOVANJA st/ha
LIVADE (T3)			0	0,89	0,89	
LIVADE (R)		1,60	1,60	0	1,60	
OPRTALJ	108	10,32	7,73	2,09	9,82	11,0
UKUPNO:	526	64,98	41,15	22,54	63,69	9,3
UKUPNO OPĆINA OPRTALJ	1162	146,08	95,22	53,76	148,98	

Članak 8.

Članak je brisan.

Članak 9.

- (1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je
- isključivo unutar planiranih građevinskih područja naselja,
 - u skladu s odredbama ovoga PPU-a i
 - isključivo u skladu s planiranom namjenom.
- (2) U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom (neposredno ili možebitno) ugrožavale život i rad ljudi u naselju ili ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (3) U građevinskom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene te ugrađene.

Članak 10.

Članak je brisan.

2.2.1.1. Građevna čestica

Članak 11.

- (1) Građevnom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga PPU-a utvrđenim za izgradnju građevina. Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica. Pristupni put do građevne čestice mora biti minimalne širine 4,00 m, iznimno može biti i uži, odnosno postojeće širine, za pristup do već izgrađenih dijelova naselja, ukoliko zadovoljava uvjete za jednosmjerni promet.
- (2) Kad je potrebno riješiti pristup s građevne čestice na županijsku ili lokalnu cestu u području za koje nije ovim PPU-om planirana izrada prostornoga plana užeg područja i to u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja te izvan građevinskog područja naselja za građevine koje su tamo zatečene, ili se ovim PPU-om mogu graditi, potrebno je pristup riješiti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima, a sve sukladno posebnim uvjetima građenja nadležnog poduzeća za upravljanje, građenje i održavanje javne ceste na koju se čestica priključuje.
- (3) U području za koji nije ovim PPU-om planirana izrada prostornoga plana užeg područja, oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s ovim odredbama. Oblik građevne čestice mora omogućiti racionalno korištenje i izgradnju.
- (4) Pristup građevnih čestica na županijsku ili lokalnu cestu, gdje god je to moguće, potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

2.2.1.2. Građevinska i regulacijska linija i udaljenosti od granice građevne čestice

Članak 12.

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

(2) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka može se odustati ako se građevinska linija planirane zgrade prilagođava građevinskim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u uličnom potezu ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja.

Članak 13.

(1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od granice susjedne građevne čestice, ako se na tom zidu planiraju otvori, odnosno 3 m u izgrađenim dijelovima naselja. Ako na dijelu građevine prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, tada udaljenost građevine od susjedne građevne čestice ne smije biti manja od 3,00 metra. Izuzetno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina ili o građenju u zaštićenim povijesnim dijelovima naselja.

(2) Građevina se može graditi na granici građevne čestice:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću susjednu građevinu na granici građevne čestice ili u slučaju izgradnje poluugrađene građevine,
- c) u slučaju izgradnje niza od tri ili više građevina u planiranom građevinskom području naselja,
- d) U slučaju nadogradnje građevine u niz

(3) U slučaju kad se zgrada gradi na granici građevne čestice, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugrađenom i moguće je na susjednoj granici građevne čestice izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju dio građevine na granici građevne čestice mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu granicu građevne čestice na kojoj se gradi i bez krovnooga vijenca.

2.2.1.3. Visina

Članak 14.

(1) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja.

Članak 15.

(1) Etaže građevine su:

- a) Podrum (Po) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, a čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
- b) Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),
- c) Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je manje od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena te se smatra nadzemnom etažom.

- d) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju dijelovi građevine čiji se prostori nalaze između dva poda iznad prizemlja
 - e) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova najviše visine nadozida 1,2 m.
- (2) Najveća dozvoljena visina građevine stambene zgrade iznosi 8,50 metara, odnosno 12,00 metara za višestambene zgrade.
- (3) U izgrađenom građevinskom području, koje je pod zaštitom, moguće je izvesti potkrovlje (Pks) ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, s izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga PPU-a i s odredbama prostornog plana užeg područja.
- (4) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine ispod nje smatraju etažama podruma (P₀) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina (etaža) zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.
- (5) Zadržava se postojeća izgradnja veće katnosti i visine, dok postojeća izgradnja niže katnosti ili visine ima mogućnost dogradnje do visine propisane ovim PPU-om.

2.2.1.4. Oblikovanje

Članak 16.

Članak je brisan.

Članak 17.

OBLIKOVANJE ZGRADA

- (1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:
- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
 - b) Građevine koje se izgrađuju kao poluugrađene ili ugrađene moraju biti oblikovno usklađene;
 - c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika;
 - d) Sljeme krovništa mora biti postavljeno po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
 - e) Krovništa moraju biti kosa, dvostrešna tradicijskoga nagiba između 18° i 22° stupnja, bez krovnih terasa. U slučaju građevina s razvedenim tlocrtom pojam "dvostrešna krovništa" odnosi se na svaki pojedinačni dio građevine. Izgradnja ravnog krova ili višestrešnih krovništa dozvoljava se samo u naseljima u kojima je planirana izrada prostornog plana užeg područja.
 - f) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 18°;
 - g) Krovnište mora biti pokriveno kupom kanalicom. Preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama u tradicijskim sredinama gdje se takav pokrov zadržao do danas, ako se radi o zatečenim građevinama kojima je to izvorni pokrov, i to ako se utvrdi konzervatorskim uvjetima;

h) Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe ("lastavice") u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.

(2) Ravan krov je moguć na pomoćnim zgradama, kada su one prislonjene uz građevinu osnovne namjene, te se ravno krovište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u građevini osnovne namjene.

Članak 18.

KROVIŠTE

(1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,40 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,3 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

Članak 19.

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

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

Članak 20.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje.

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

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

(4) Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za osobe smanjene pokretljivosti.

Članak 21.

OGRADJE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI

(1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana drugoga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.

(3) U vrtovima i voćnjacima ne preporuča se sadnja biljnih vrsta koje nisu autohtone ili udomaćene. Preporuča se koristiti stare lokalne svojte drveća, grmlja i cvijeća.

(4) U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja grmlja.

(5) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi duž cesta i putova, i sl.

(6) Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj čestici. Kod uglovnih čestica ograde

prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.

Članak 22.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

- (1) Unutar granice obuhvata PPU-a, unutar i izvan građevinskih područja, na javnim površinama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.
- (2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovoga članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, odredbama prostornih planova užeg područja ili drugih idejnih rješenja.
- (3) Kioskom se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 15 m², koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, automati za prodaju napitaka i slične robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slični zabavni sadržaji, prijenosni WC-i i sl. Pokretne naprave se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela, odredaba ove Odluke i drugih odgovarajućih odluka.
- (5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne čestice javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa.
- (6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.
- (7) Kiosk se mora moći priključiti na NNM. U slučaju da će se u kiosku pripremati neki prehrambeni proizvodi tada kiosk mora biti priključen na vodoopskrbnu mrežu i odvodnju.

2.2.1.5. Prometni uvjeti

Članak 23.

PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

- (1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod postojećih građevina ili u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja područja s ograničenjima u korištenju (unutar granica zaštite graditeljske baštine) gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.
- (2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati nogostup najmanje širine 1,50 metara).
- (3) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko-ugostiteljsko-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila i vozila korisnika poslovnog prostora na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibaldište.

Članak 24. **GARAŽE**

- (1) Na građevnim česticama garaže se grade kao sastavni dio građevine osnovne namjene ili kao pomoćna građevina i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice.
- (2) Izgradnja garaža za osobna vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacijskoj liniji, ako je građevna čestica već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma, pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini čestice. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.
- (3) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m, a najmanju konstruktivnu visinu od 2,8 m. Oblikovanje treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem građevine osnovne namjene i građevinama na susjednim građevnim česticama.
- (4) Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Najmanja dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 2,75x5,50 m (netto) za jednostruku, 5,50x5,50 m (netto) za dvostruku garažu, odnosno 2,75-3,00 m (netto) u širinu za svaku daljnju garažu.
- (5) Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

2.2.1.6. Komunalno opremanje

Članak 25.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA

- (1) Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Kod svih građevina mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na građevnoj čestici i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.
- (3) Ukoliko nije organiziran odvoz komunalnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim česticama i sl.
- (4) Odlaganje otpada je moguće i van građevnih čestica, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Spremnici se nikako ne smiju postavljati na javne zelene ili parkovne površine, kao niti na uređena parkirališta. Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

Članak 26.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- (1) Priklučci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
- (2) Zgrade (građevine) na građevnim česticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.
- (3) Vodovodna okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenog zaravnatog terena.

Članak 27.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.
- (2) U povijesnim dijelovima pojedinih naselja (koja su registrirani, predloženi za zaštitu ili se štite ovim PPU-om). priključak na NNM treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim naseljima, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Općina u skladu sa posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.

Članak 28.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

- (1) Kada se izvede razvodna plinska mreža na području Općine zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.
- (2) Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu.

Članak 29.

ODVODNJA

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju, odnosno na način propisan važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

Stavak (2) je brisan.

Članak 30.

VODOOPSKRBA

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.
- (2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne/cisterne na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

Članak 31.

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

- (1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (2) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevinske čestice smije biti 1,00 metar.

Članak 32.

VODNO GOSPODARSTVO

- (1) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja

toka. U zaštitnom pojasu vodotoka nije dozvoljena gradnja. Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

(2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način na udaljenosti manjoj od 10 m od ruba vodotoka.

(3) Sukladno posebnim zakonskim i podzakonskim propisima, ovisno o namjeni građevine, investitor je prije izrade tehničke dokumentacije dužan ishoditi vodopravne uvjete.

(4) Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN 12/05 i 2/11) područje obuhvata Plana nalazi se unutar I, II, III, i IV zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće. Shodno tome, svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar određene zone sanitarne zaštite mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite.

Članak 33.

ZAŠTITA OD POŽARA

(1) Sve građevine, koji se grade na poluugrađeni način (dvojne), ili ugrađeni način (niz) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom.

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

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

2.2.2. Stambene građevine

Članak 34.

(1) Primjenjuju se članci od 7. do 33. poglavlja 2.2.1. (*Opće odredbe*).

(2) Stambena građevina je građevina na zasebnoj građevnoj čestici, koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stalnom ili povremenom stanovanju.

(3) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina osnovne namjene i uz nju pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.) ili poljoprivredne gospodarske građevine za potrebe i u funkciji osnovne namjene, ukoliko zadovoljavaju uvjete utvrđene ovim Planom.

Stavci (4) i (5) su brisani.

Članak 35.

OBLIK STAMBENE ZGRADE

Unutar naselja označenih granicom graditeljske baštine (A, B i K) ukoliko posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela nije drugačije određeno nije dozvoljen kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade, već pravokutan ili "L" tlocrt ili na drugi način izdužen ili „izlomljen“ tlocrt ukoliko je to definirano posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, izuzev zgrada koje se grade na poluugrađeni ili ugrađeni način. Međusobni odnos stranica pravokutnog tlocrta trebao bi biti između 1:1,5 do 2,5. Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja.

2.2.2.1. Visina (etažnost) i katnost građevine

Članak 36.

(1) Stambene građevine mogu se graditi najviše kao Po+Su+P+Pk (3 nadzemne etaže od kojih je jedna potkrovlje) ili Po+P+1 (dvije nadzemne etaže).

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

(3) Pod stambenim katom (etažom) stambene građevine smatra se prizemlje (P) i kat iznad prizemlja (+1), ili potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (Pk).

(4) Iznimno je moguća i veća katnost, nego što je to definirano prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećoj katnosti, ukoliko se radi o interpolacijama na neizgrađenim česticama unutar postojećih naselja koja već imaju veću katnost (tada se najveća katnost određuje u odnosu na višu susjednu građevinu) te ukoliko je određeno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 37.

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

2.2.2.2. Veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 38.

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

- a) za građenje zgrade na slobodnostojeći način: 450 m²,
- b) za građenje zgrade na poluugrađeni način: 300 m²,
- c) za građenje zgrade na ugrađeni: 150 m²,
- d) U slučajevima kad su postojeće čestice manje od navedenih u alinejama a-c), a ne postoji mogućnost povećanja površine građevnih čestica, može se zadržati postojeća građevna čestica.

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

Članak 39.

Članak je brisan.

Članak 40.

(1) Stambena zgrada ne može biti površine manje od 60,0 m².

Članak 41.

(1) U izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja", mogu se:

- a) graditi nove stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost građevne čestice:
 - za zgrade izgrađene na slobodnostojeći način na česticama površine manje od 1000 m²
 - do 35%,
 - za zgrade izgrađene na slobodnostojeći način na česticama površine veće od 1000 m²: zbir 350 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1000 m² (za čestice površine od 1000 m² do -3000-m²),
 - za poluugrađene građevine do 50 %,
 - za ugrađene građevine do 60 %.
- b) rekonstruirati, održavati, uklanjati ili izgraditi zamjenska građevina; U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki.

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

(3) Iznimno je moguća izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o postojećim česticama veličine do 200 m² sa već izgrađenom građevinom osnovne namjene unutar povijesnih izgrađenih dijelova naselja. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju vanjskog

stubišta, sanitarnog čvora te garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar uličnog pojasa.

(4) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

Članak 42.

(1) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju samostojećih građevina u neizgrađenom dijelu građevinskog područja ne smije biti više od

- 35% površine građevne čestice (za čestice površine manje od 1000 m²),
- zbira 350 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1000 m² (za čestice površine od 1000 do 3000 m²)

(2) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju poluugrađenih građevina i ugrađenih građevina u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja može biti do 35% za poluugrađene i do 40% za ugrađene zgrade.

(3) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

2.2.2.3. Višestambene građevine

Članak 43.

(1) Pod višestambenom građevinom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna građevina koja ima četiri ili više odvojenih funkcionalnih jedinica. Kod stambeno-poslovne građevine više od 51% građevinska bruto površina zgrade treba biti stambene namjene.

(2) Višestambene građevine mogu se graditi samo u naseljima Livade i Gradinje, unutar građevinskih područja naselja.

(3) Za višestambene građevine primjenjuju se članci 7. do 33. (Opće odredbe) uz sljedeće izuzetke:

- najmanja širina građevne čestice višestambene građevine iznosi 20 m;
- udaljenost građevne linije od regulacijske linije u pravilu bi trebala biti 10 m, osim ukoliko se ne radi o već postojećim građevinama ili o potrebi prilagođavanja građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja;
- dozvoljeni su ravni krovovi;
- nije dozvoljena izvedba garaža kao odvojenih (pomoćnih) građevina na građevnoj čestici. Garaže je moguće graditi samo unutar prizemlja ili podruma višestambene građevine;

(4) Najmanja površina građevne čestice višestambene građevine iznosi 1000m², a najveća površina čestice može biti 5000 m².

(5) Izgrađenost građevne čestice za višestambenu izgradnju iznosi zbir 350 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1000 m². Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

(6) Višestambena građevina može se graditi najviše kao Po+P+2 (3 nadzemne etaže) ili Po+Su+P+1+Pk (četiri nadzemne etaže od kojih je jedna potkrovlje).

(7) Pri izgradnji nove višestambene građevine ili prilikom veće rekonstrukcije postojeće građevine (osobito u slučaju nadogradnje i dogradnje), međusobna udaljenost višestambene građevine i stambene građevine, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine više građevine, ali ne manja od:

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

gdje je D_{min} najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;

- H₁ visina prve građevine, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
- H₂ visina druge građevine, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

(8) Ako su građevine iz ovoga članka, odnosno druge građevine, okrenute zabatima (zabatom) računaju se ukupne visine (visina).

(9) Sve građevine i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje komunalnog otpada mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze od 8%, a u skladu s općinskom odlukom o odvozu smeća.

(10) Potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup do svih funkcionalnih jedinica barem s jedne strane.

2.2.2.4. Gospodarski sadržaji/djelatnosti

Članak 44.

(1) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije za sljedeće sadržaja/djelatnosti:

- a) trgovina,
- b) ugostiteljsko - turistički sadržaji/djelatnosti u vidu turističkih usluga koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman, studio apartman te kuća za odmor) sukladno važećem pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu te turističke usluge na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima OPG-u (soba, apartmana i ruralnu kuću za odmor) sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu te drugih ugostiteljsko-turističkih sadržaja: agencija, konoba, restorana, bufeti, i sl.).
- c) zanatstvo i osobne usluge,
- d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).
- e) prerada poljoprivrednih proizvoda (sušenje voća i povrća, proizvodnja mesnih prerađevina na tradicionalni način, proizvodnja meda i proizvoda od meda, prerada gljiva

(2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene građevine, ukoliko postoje tehnički i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevina na građevnoj čestici ili na samoj građevnoj čestici. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevnoj čestici, izvan svih javnih prometnih površina.

(3) Bučne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka) ne smiju se smještavati u područjima stambene izgradnje.

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

(5) Građevne čestice na kojima se zatraži građenje bilo kakve vrste gospodarskih sadržaja moraju imati priključak na prometnicu koja ne smije biti standarda manjeg od minimalno propisanog ovim PPU-om.

2.2.2.5. Smještaj na građevnoj čestici

Članak 45.

- (1) Stambene građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i poljoprivredne gospodarske građevine po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.
- (2) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od granice građevne čestice. Izvedba terasa i balkona ne preporučuje se na zabatnom pročelju, a zabranjuje u potkrovlju.
- (3) U slučaju izgradnje stambene građevine, kod koje su građevine na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova stambena građevina mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (niz). U zaštićenim dijelovima naselja potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 46.

Članak je brisan.

2.2.2.6. Pomoćne i poljoprivredne gospodarske građevine

Članak 47.

- (1) U sklopu građevinskih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim stambenoj izgradnji, mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:
 - a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
 - b) poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe
 - c) poljoprivredne gospodarske građevine za proizvodnju.
- (2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: građevine određene važećim pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (garaže, spremišta, nadstrešnica, bazeni, podzemni i nadzemni spremnici i dr.) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi u pojasu između građevinske i regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani obličjem terena ili naslijeđenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na granici građevne čestice, zid na susjednoj granici građevne čestice mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade. Visina građevine je najviše 4,00 m.
- (3) Poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe jesu: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski i prerađivački, šupe, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i poljoprivrednih strojeva i sl. Ove građevine mogu biti visine prizemlja sa najvećom dozvoljenom visinom građevine do 6,00 m.
- (4) Poljoprivredne gospodarske građevine za proizvodnju mogu biti:
 - ⊖ s izvorom onečišćenja: staje, svinjci, peradarnici, kunićnjaci i sl. Moguća je izgradnja ovih građevina za uzgoj do ukupno 10 uvjetnih grla.
 - ⊖ bez izvora onečišćenja: krave muzare do 10 komada.Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do 6,0 m.
- (5) Pomoćne i poljoprivredne gospodarske građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice u okviru najvećeg koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.
- (6) Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi pomoćne građevine ukoliko visina građevinskog dijela nije viša od 1,0 m, mjereno od najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena uz tu pomoćnu građevinu te uz uvjet da udaljenost od granica građevne čestice nije manja od 1 m.

Stavci (7), (8) i (9) su brisani.

Članak 48.

- (1) Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže.
- (2) Sve poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom kako je navedeno u članku 47.
- (3) Odnos prema susjednoj građevnoj čestici za pomoćne građevine u domaćinstvu kao i za poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jest:
 - a) najmanja udaljenost je 4,0 m od granice građevne čestice susjedne građevine, a ako se građevina gradi od vatrostalnog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici, iznimno je moguća izgradnja bazena i na udaljenosti manjoj od 4,0 m uz suglasnost susjeda, ali ne manje od 2,0 m.
 - b) najmanja udaljenost je 5,0 m od granice susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala,
 - c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do iznad ravnine višega krova,
 - d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu,
 - e) najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 10,0 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
 - f) najmanja udaljenost od granice građevne čestice može biti i manje od 4,00 metra, uz prethodnu suglasnost susjeda. Građevina mora biti od opeke ili betona.
- (4) Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljeni od te građevne čestice, odnosno čestice najmanje 4,00 m.
- (5) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od granice susjedne građevne čestice manje od 1,00 m krov mora obavezno imati oluke.

Članak 49.

- (1) Poljoprivredna gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,0 metara od ruba čestice prema susjednoj građevnoj čestici.
- (2) Postojeće pomoćne građevine u domaćinstvu, te poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima i ako uvjeti gradnje nisu usklađeni sa ovim Planom.

Članak 50.

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

Članak 51.

Članak je brisan.

Članak 52.

Članak je brisan.

2.2.3. Građevine javne i društvene namjene te sporta i rekreacije unutar građevinskog područja naselja

Članak 53.

(1) U građevinskom području naselja mogu se graditi i građevine društvenih djelatnosti namijenjene:

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

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

(3) Najveća visina građevine društvenih djelatnosti može biti:

- Po+P+2 (3 nadzemne etaže) ili Po+Su+P+1+Pk (četiri nadzemne etaže od kojih je jedna potkrovlje), odnosno 12,00 metara.
- Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (koncertna dvorana, športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina građevine je 13,00 metara (uračunate su sve nužne konstrukterske i funkcionalne istake zgrade). Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ukoliko je to potrebno zbog funkcije ili posebnih propisa (toranj vatrogasnog doma i sl.).

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

(5) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja na zasebnim česticama. Za ostale uvjete gradnje primjenjuju se uvjeti za građevinsko područje naselja.

Članak 53a.

(1) U građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene unutar naselja (R) moguća je izgradnja:

- a) sportskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima, športskih dvorana, boćališta, staza za bicikle i dr.),
- b) pomoćnih građevina (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
- c) građevina prateće namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja).

(2) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,80. Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža, dok građevine prateće i pomoćne namjene mogu ukupno zauzimati najviše 20% površine građevne čestice, a unutar dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti.

(3) Visina građevina prateće i pomoćne namjene ne smije iznositi više od 4,00 metra od konačno zaravnanog i uređenog terena, ukoliko planovima nižeg reda nije propisano drugačije.

(4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

(5) Nije dozvoljena gradnja smještajnih kapaciteta te stambenih i proizvodnih građevina.

(6) Za ostale uvjete gradnje primjenjuju se uvjeti za građevinsko područje naselja.

Naslov 2.2.4. je brisan.

Članak 54.

Članak je brisan.

2.2.5. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja

Članak 54a.

- (1) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi:
 - Unutar ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja prikazane na grafičkom listu 4. Građevinska područja naselja,
 - Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja na zasebnim česticama površine do 5000 m².
- (2) Unutar ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja prikazane na grafičkom listu 4. Građevinska područja naselja mogu se graditi:
 - U naselju Zrenj - vrste T1, T2, T3
 - U naselju Livade – vrsta T3
 - Vrste smještajnih građevina definirane su čl. 63 st. 13.
 - Razgraničenje pojedinih namjena u naselju Zrenj odrediti će se prostornim planom užeg područja.
- (3) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8.
- (4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju. Za ostale uvjete gradnje primjenjuju se uvjeti za izgradnju stambenih građevina.
- (5) Unutar zone ugostiteljsko turističke namjene unutar naselja nije dozvoljena izgradnja stambenih građevina.
- (6) Broj parkirališnih mjesta osigurava se temeljem posebnog propisa, a u skladu sa kategorizacijom te u skladu s ovim Odredbama.
- (7) Maksimalni smještajni kapacitet definiran je čl. 63.
- (8) Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja na zasebnim česticama mogu se graditi i:
 - Pojedinačni smještajni objekti iz skupine hoteli sukladno posebnom propisu sa maksimalno 30 postelja,
 - Smještajni objekti iz skupine „kampovi“ sukladno posebnom propisu s najviše 10 smještajnih jedinica – kamp mjesta,
 - Smještajni kapacitet definiran ovim stavkom ulazi u obračun ležaja u naselju.
- (9) Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja na zasebnim česticama uz smještajne građevine mogu se graditi i uređivati i ostali ugostiteljski sadržaji: konobe, restoran, bufet, i sl.
- (10) Unutar kampa i kamp odmorišta iz skupine „kampovi“ moguć je smještaj jedne centralne građevine za potrebe zajedničkih sadržaja i/ili sanitarnog čvora te pojedinačnih sanitarnih elemenata za goste.
- (11) Unutar građevinskog područja naselja moguća je i izgradnja kampova u domaćinstvima/OPG s najviše 7 smještajnih jedinica te ne ulaze u maksimalni smještajni kapacitet unutar naselja. Uvjeti za izgradnju ovih kampova definirani su posebnim propisom.
- (12) Odvodnja otpadnih voda prikazanih zona T1, T2 i T3 mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(13) Svaka zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja prikazana na grafičkom listu 4. Građevinska područja naselja formirati će se kao jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem.

2.2.6. Zone proizvodne i poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja

Članak 54b.

(1) Zone proizvodne i poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja prikazana su na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja" na području naselja Gradinje.

(2) U zonama proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

- a) Prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.),
- b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu zona stambene namjene,
- c) ugostiteljskih namjena kao pratećih djelatnosti.

(3) U zonama poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

- a) manjih proizvodnih i skladišnih kompleksa, trgovina,
- b) manjih proizvodnih pogona - obrtništvo, servisa, garaža, komunalnih usluga i sl.,
- c) ugostiteljskih namjena kao pratećih djelatnosti.

(4) Građevine iz stavka 2. i 3. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:

- a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- b) Građevna čestica u planiranim zonama mora se nalaziti na uređenom građevinskom zemljištu, uz javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m i sa mogućnošću priključenja na komunalnu infrastrukturu planiranu ovim PPU-om.

(5) Pogoni koji za izgradnju moraju imati studiju zaštite okoliša, ne mogu se graditi u navedenoj zoni.

(6) Za izgradnju građevina poslovne i proizvodne namjene primjenjuje se uvjeti iz čl. 58.-62.

(7) Proizvodne i poslovne građevine mogu se graditi i na zasebnim česticama unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja uz uvjet da je najveća dozvoljena površine pod građevinom 800 m², najveća dozvoljena površina čestice iznosi 3000 m², uz uvjet da ukupna površina njihovih građevnih čestica nije veća od 20% površine građevinskog područja naselja te uz poštivanje najveće izgrađenosti propisane ovim Odredbama. Za ostale uvjete gradnje primjenjuju se uvjeti za izgradnju stambenih građevina.

Naslov 2.2.7. je brisan.

Članak 55.

Članak je brisan.

2.3. POVRŠINE IZDOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU NAMJENU – PROIZVODNU

Članak 56.

(1) Razmještaj i veličina izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene – proizvodne, prikazani su na grafičkom listu br. 1: “Korištenje i namjena površina” i na grafičkom listu br. 4: “Građevinska područja naselja”.

(2) Smještaj i gradnja građevina gospodarskih - proizvodnih djelatnosti, na području obuhvata PPU-a, osim u građevinskim područjima naselja planira se u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene.

(3) Na području obuhvata PPU-a planirana su sljedeća područja za razvoj gospodarskih – proizvodnih djelatnosti:

proizvodna namjena	naselje	izgrađeno	neizgrađeno	ukupno
VALE GORENJE 1	Gradinje - Ipši	0,00	3,98	3,98
ŠEGALINI	Gradinje	0,44	0,74	1,18
UKUPNO (ha)		0,44	4,72	5,16

Pogoni koji za izgradnju moraju imati studiju zaštite okoliša, mogu se graditi samo u navedenim gospodarskim područjima.

Članak 57.

(1) U područjima gospodarske – proizvodne namjene planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

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

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

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

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- Građevna čestica u planiranim zonama mora se nalaziti na uređenom građevinskom zemljištu, uz javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m i sa mogućnošću priključenja na komunalnu infrastrukturu planiranu ovim PPU-om.

Članak 58.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku – proizvodnu namjenu iznosi 800 m². Najveći postotak izgrađenosti iznosi 50%. Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

(2) Oblik građevne čestice za gospodarsku – proizvodnu namjenu poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih granica građevne čestice, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.

Stavak (3) je brisan.

Članak 59.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

Članak 60.

VISINA GRAĐEVINA

- (1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.
- (2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma.
- (3) Visina građevina ne smije iznositi više od 10,00 metara od konačno zaravnatog i uređenog terena. Iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ukoliko je to potrebno zbog odvijanja tehnološkoga procesa (dimnjak, filter, kran, smještaj visokih strojeva i sl.).
- (4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 1,00 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

Članak 61.

OBLIKOVANJE

- (1) Krovšte mora, u pravilu, biti koso, nagiba 6-18° ili ravno, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.
- (2) Uređenje neizgrađenoga dijela gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na granici građevne čestice nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored (iznimno visoku živicu).
- (3) Ograda prema javnoj prometnici i prema susjednim građevinskim česticama može biti maksimalne visine 2,00 m. Ograda može biti metalna, zidana ili oblikovana živicom.
- (4) Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama te vrsti prometnice. Potrebno je planirati dovoljnu širinu ulice u kojoj će se moći zasaditi jednostrani ili obostrani drvored te pješački nogostup. Odredbe o minimalnim širinama ulica treba primijeniti samo u slučajevima kada iz opravdanih razloga nije moguća veća širina.
- (5) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,5 metara + 1,0 m za živicu ili manji drvored. To je iz razloga da se omogući kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde.
- (6) Planovima užeg područja moguće je propisati i detaljnije i strože uvjete za oblikovanje građevina.

Članak 62.

PROMETNI UVJETI

- (1) Sve građevinske čestice trebaju imati izveden priključak na prometnu mrežu sukladno posebnim uvjetima građenja nadležnog poduzeća za upravljanje, građenje i održavanje javne ceste na koju se čestica priključuje.
- (2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u radnom predjelu predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na čestici zgrade.
- (3) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske - proizvodne građevine potrebno je osigurati parkirališna mjesta sukladno ovim Odredbama.
- (4) Ukoliko se unutar jedne građevine nalazi više sadržaja različitih namjena potreban broj parkirališnih mjesta određuje se za svaku namjenu posebno.

2.4. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKE NAMJENE

Članak 63.

- (1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja za ugostiteljsko-turističku namjenu su turistička područja (TP) i turističko razvojna područja (TRP), a prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja".
- (2) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8.
- (3) Osim građevina turističko-ugostiteljske namjene, u turističkim područjima i turističko-razvojnim područjima moguće je planirati i manje trgovačke i uslužne, te sportsko-rekreacijske sadržaje te u Istarskim toplicama: zdravstvene, lječilišne i druge sadržaje povezane s lječilištem.
- (4) U turističkim područjima i turističko-razvojnim područjima najmanje 40% površine svake građevne čestice (osim građevnih čestica infrastrukture) mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- (5) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a i TP-a formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. TRP i TP je jedinstvena prostorno-funkcionalan cjelina s jedinstvenim upravljanjem.
- (6) Unutar turističkog područja i turističko-razvojnog područja nije dozvoljena izgradnja pojedinačnih stambenih građevina.
- (7) Broj parkirališnih mjesta osigurava se temeljem posebnog propisa, a u skladu sa kategorizacijom te u skladu ovim Odredbama.
- (8) Utvrđuju se slijedeći uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene:
 - najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1000 m²
 - najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže)
 - najveća dopuštena visina građevine je 10,00 metara
 - najveća dopuštena ukupna visina građevine je 13,00 metara
 - iznimno je dozvoljena veća visina i broj etaža za područje Istarskih toplica gdje se zadržava postojeća visina i broj etaža
 - najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi jednu polovicu visine građevine, ali ne manje od 4,0 m

- najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5 m, iznimno je dozvoljena izgradnja na udaljenosti manjoj od 5 m u skladu sa lokalnim uvjetima i prostornim planom užeg područja
- Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

(9) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(10) Maksimalni smještajni kapacitet na području Općine iznosi 1500 ležaja, od toga se na smještajne kapacitete unutar građevinskog područja naselja odnosi:

- 150 (naselje Oprtalj)
- 150 (naselje Zrenj), od toga 100 unutar ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja
- 150 (naselje Golubići)
- 30 (Bencani)
- 90 (Livade), od toga 60 unutar ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja T3
- 60 (Sv Lucija)
- 100 (Vižintini Vrhi) te
- u ostalim naseljima ukupno 85,

a 685 ležaja planirano je u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene.

(11) Maksimalni smještajni kapacitet ne uključuje broj ležaja u domaćinstvima te na seoskim gospodarstvima.

(12) Ekvivalent ležaja po smještajnoj jedinici iznosi:

- smještajna jedinica u apartmanu i bungalovu te kampu - 3 postelje
- smještajna jedinica vila – 6 postelja
- smještajna jedinica hoteli, depandanse i sl. – 2 postelje.

(13) Vrste smještajnih građevina planirane na ugostiteljsko-turističkim površinama izvan naselja su:

- T1 (hotel) – je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, u kojoj je hotel osnovna smještajna građevina, sukladno posebnim propisima.
- T2 (turističko naselje) – je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, koju čine više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, sukladno posebnim propisima.
- T3 (kamp) – je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem u kojem smještajne jedinice nisu povezane sa tlom na čvrsti način, a planira se sukladno posebnim propisima.

(14) Smještajni kapacitet prikazan je u slijedećoj tablici:

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE (ha)			NAMJENA	SMJEŠTAJNI KAPACITETI
	IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	UKUPNO		UKUPNO
TURISTIČKA PODRUČJA					
TP Sv. Silvestar	0	1,1	1,1	T1, T2	132
TP Lozarija	0,2	0,1	0,3	T2	18
TP Armanja zapad	0	1,1	1,1	T1, T2	66
TP Sv. Leonardo	0	1,0	1,0	T2, T3	64
UKUPNO:	0,2	3,3	3,5		280
TURISTIČKO RAZVOJNO PODRUČJE					
TRP Gradinje	0	2,9	2,9	T2	145
TRP Istarske Toplice	2,9	0	2,9	T1,T2	150
TRP Vranci	0	2,1	2,1	T2	110
UKUPNO:	2,9	4,9	7,9		405

2.5. IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 64.

(1) U granicama građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene moguća je izgradnja:

- a) sportskih terena (na površinama R6) (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, športskih dvorana, boćališta, i dr.), staze za motokros, bicikle i sl. (na površinama R7) streljane (na površinama R8)
- b) građevina pomoćne namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
- c) građevina prateće namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja)

(2) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,80. Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža, dok građevine prateće i pomoćne namjene mogu ukupno zauzimati najviše 20% površine građevne čestice, a unutar dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti. Najmanje 20% površine građevinskog područja (ukupne površine obuhvata zone sporta i rekreacije) mora se planirati kao visoko zelenilo.

(3) Ostali uvjeti za gradnju građevina sportsko-rekreacijske namjene su:

- najviša visina građevina može iznositi 7 m, odnosno dvije nadzemne etaže (P+Pk ili P+1) uz mogućnost izgradnje podruma
- krovšte može biti ravno ili koso, nagiba 6-18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine
- Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju

(4) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene nije dozvoljena gradnja smještajnih kapaciteta te stambenih, društvenih i proizvodnih građevina.

(5) Detaljniji uvjeti gradnje i uređenja sportskih terena i igrališta određeni su normativima sporta i posebnim propisima.

(6) Na području obuhvata PPU-a planirana su sljedeća područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene :

Sportsko-rekreacijska namjena	naselje	izgrađeno	neizgrađeno	ukupno
Sportski tereni R6	Oprtalj	1,08	0,82	1,90
Staza za motokros R7	Sv. Ivan	1,32	0	1,32
Streljana R8	Oprtalj	0,38	0	0,38
UKUPNO (ha)		2,78	0,82	3,60

2.5A. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 64a.

(1) Na području Općine Oprtalj nalazi se veći broj vjerskih građevina – crkve koje se nalaze u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja javne i društvene namjene (D).

(2) Na području obuhvata PPU-a nalaze se sljedeće građevine javne i društvene namjene:

Naziv	naselje	izgrađeno	neizgrađeno	ukupno
Crkva sv. Marije od snijega	Čepić	0,16	0	0,16
Crkva sv. Stjepana – Istarske toplice	Gradinje	0,05	0	0,05
Kapela sv. Silvestra	Krajići	0,05	0	0,05
Kapela sv. Ivana	Livade	0,05	0	0,05
Kapela sv. Jelene - Brda	Oprtalj	0,13	0	0,13
Kapelica poklonac sv. Antuna	Sv. Lucija	0,33	0	0,33
Kapela sv. Leonarda	Vižintini vrhi	0,01	0	0,01
Crkva sv. Jerolima	Zrenj	0,07	0	0,07
UKUPNO (ha)		0,85	0	0,85

(3) Dozvoljene su rekonstrukcije postojećih građevina u zonama D. Za sve radove potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) Zadržava se katnost i visina postojećih građevina.

Stavak (7) je brisan.

2.5B. GROBLJA I GROBNE GRAĐEVINE

Članak 64b.

Članak je brisan.

Članak 64c.

(1) PPU-om su označena sva postojeća groblja izdvojene namjene te njihova možebitna proširenja.

(2) Gradnja mrtvačnica, grobne kapele te obredne dvorane moguća je samo unutar prostora označenog namjenom groblje (postojeće ili planirano).

(3) Unutar građevinskih područja groblja, a izvan ograđenog dijela namijenjenog za ukop, moguć je smještaj građevina prateće namjene - prodaja cvijeća, svijeća i pogrebne opreme te uređenje parkirališta.

(4) Uvjeti za gradnju građevina unutar građevinskog područja groblja utvrđuju se sukladno posebnim propisima.

(5) Na području obuhvata PPU-a nalaze se sljedeće groblja:

Naselje	izgrađeno	neizgrađeno	ukupno
Oprtalj	0,77	0,13	0,90
Zrenj	0,12	0	0,12
UKUPNO	0,89	0,13	1,02

2.6. IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 65.

(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) Izvan građevinskih područja mogu se graditi, u skladu sa Zakonom i ovim PPUO-om, na površinama za koje se ne određuju građevinska područja, samo sljedeće građevine:

- a) građevine infrastrukture;
- b) rekreacijske površine;
- c) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
- d) građevine koje 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 i voćarski pogoni te uljare);
- e) 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, aboretumi zverinjaci i izletišta, farme za uzgoj divljači, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama.

2.6.1. Građevine infrastrukture

Članak 65a.

(1) Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava zaštite od štetnog djelovanja voda i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore, te sakralne-poklonci i sl.

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

2.6.2. Rekreacijske površine

Članak 65b.

(1) Pod rekreacijskim površinama podrazumijevaju se površine koje se koriste i uređuju u svrhu rekreacijskih djelatnosti, a obuhvaćaju rekreacijsku površinu u Oprtlju te rekreacijsku trasu stare željezničke pruge Trst-Poreč - "Parenzana".

(2) Na rekreacijskim površinama se, sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, mogu uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., ali bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje.

2.6.3. Građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina

Članak 65c.

(1) Površine za eksploataciju mineralnih sirovina ovim su PPUO-om a prikazane su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina", a određene su kao:

- postojeća eksploatacijska polja: Lucija I i Lucija II (lokacije za koje je odobrena ili je bila odobrena eksploatacija temeljem koncesije za eksploataciju mineralnih sirovina),
- planirana eksploatacijska polja: Lucija III (lokacija s indiciranim ili dokazanim rezervama mineralnih sirovina).

(2) Utvrđena je slijedeća površina eksploatacijskih polja arhitektonsko-građevnog kamena:

- | | |
|--------------|----------|
| - Lucija I | 14,76 ha |
| - Lucija II | 10,01 ha |
| - Lucija III | 69,57 ha |

(3) Sukladno PPIŽ utvrđuje se sljedeći uvjeti:

- transport sirovine predvidjeti isključivo izvan naselja,
- ne smiju se ugrožavati krajobrazne vrijednosti na način da se eksploatacija izvodi potpunim uklanjanjem istaknutih morfoloških elemenata,

- planirana i potencijalna eksploatacijska polja ne smiju zadirati u područja ekološke mreže, zaštićenih dijelova prirode, odnosno zaštićenih kulturnih dobara, kao ni u područja evidentiranih arheoloških lokaliteta,
- proizvodnju tehničko-građevnog kamena, kao sekundarne mineralne sirovine, dozvoljeno je vezati uz primarnu proizvodnju i to uz ležišta arhitektonsko-građevnog kamena, sirovine za proizvodnju cementa i karbonatnu sirovinu za industrijsku preradu, uz ograničenje količina koje odgovaraju stvarnim količinama jalovine iz otkrivke i stijenske mase,
- postojeća eksploatacijska polja se ne smiju širiti izvan granica određenih koncesijom za eksploataciju mineralnih sirovina,
- rudarski objekti i postrojenja grade se unutar eksploatacijskih polja temeljem posebnih propisa o rudarstvu,
- skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje moraju biti smještena na propisanoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora/zaštitnih pojaseva, sukladno posebnim propisima,
- sanacija područja eksploatacije mineralnih sirovina mora biti sastavni dio odobrenja za eksploataciju.

2.6.4. Građevine za primarnu poljoprivrednu proizvodnju te građevine u funkciji gospodarenja šumama

Članak 66.

(1) Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, ali isključivo u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti na površinama označenim kao vrijedno obradivo tlo (P2) i ostala obradiva tla (P3) koje su prikazane na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje u mj. 1:25.000. Ostalo poljoprivredno i šumsko tlo je područje na kojem se prostor može koristiti i na način predviđen za poljoprivredno i/ili šumsko tlo.

(2) Na poljoprivrednom zemljištu iz stavka (1) ovog članka mogu se graditi slijedeći zahvati u prostoru:

- staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10.000 m²,
- farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50.000 m²,
- peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20.000 m²,
- vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

(3) Gradnja građevina na poljoprivrednim površinama moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa;
- veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području Općine Oprtalj ili susjednih JLS;
- ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina iz stavka 1. ovog članka može iznositi najviše 2.000 m²;
- najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine;
- najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja;
- gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

(4) Staklenici i plastenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda), čija tlocrtna površina ne ulazi u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa. Gradnja staklenika i platenika bez pratećih

građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu površine manje od 10.000 m².

(5) Minimalni broj uvjetnih grla temeljem koje se može planirati izgradnja farme za uzgoj stoke i peradi na poljoprivrednim površinama iznosi 10 uvjetnih grla. 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:

Životinja	Koeficijent UG po životinji	Težina	Ekvivalent 10 UG
Odrasla goveda starija od 24 mj.	1,00	500	10
Goveda starosti od 12 - 24 mj.	0.60	300	16.7
Goveda starosti od 6 - 12 mj.	0.30	150	33.3
Rasplodni bikovi	1.40	700	7.14
Telad	0.15	75	66.7
Konji	1.20	600	8.33
Ždrebad	0.50	250	20
Ovce i koze	0.10	50	100
Janjad i jarad	0.05	25	200
Krmače	0.30	150	33.3
Nerasti	0.40	200	25
Svinje u tovu od 25-250 kg	0.15	150	33.3
Odojci	0.02	10	500
Kokoši nesilice	0.004	2	2500
Tovni pilići	0.0025	1.25	4000
Purani	0.02	10	500
Kunići i pernata divljač	0.002	1	5000
Jelen obični	0.50	250	20
Jelen lopatar, jelen aksis	0.10	50	100

(6) Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju farme mogu se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od granice građevinskog područja predviđenog za razvoj naselja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji. Udaljenosti građevina od građevinskog područja naselja ne mogu biti manje od:

Kapacitet farme (broj uvjetnih grla – UG)	Najmanja udaljenost u metrima	
10-59 UG	50 m	od građevinskog područja
60-99 UG	70 m	od građevinskog područja
100-249 UG	200 m	od građevinskog područja
	50 m	od državne ceste
	20 m	od županijske i lokalne ceste
250 UG i više	500 m	od građevinskog područja
	100 m	od državne ceste
	50 m	od županijske i lokalne ceste

(7) Na područjima I. i II. vodozaštite zone, zaštićenih dijelova prirode i ekološke mreže te kulturne baštine (zone A, B i K) određenih ovim PPPUO-om isključuje se mogućnost izgradnje građevina za poljoprivrednu proizvodnju.

(8) Za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom. Uvjet za izgradnju ovih građevina je postojeći kolni prilaz širine najmanje 3 metra.

(9) Oblikovanje građevina koje se grade na poljoprivrednom zemljištu potrebno je uskladiti s krajobraznim vrijednostima te kriterijima zaštite prostora.

(10) Građevine u funkciji gospodarenja šumama mogu se graditi ili održavati u skladu s posebnim uvjetima i uz suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu šuma te zaštite prirode i okoliša, ako se grade u zaštićenim dijelovima krajobraza. Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga PPU-a te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i

oblikovanja zgrada. Mogu ih isključivo podizati šumarije, te planinarska i lovačka društva. Unutar šuma gospodarske namjene (Š1) mogu se graditi: šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina, farme za uzgoj divljači, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama. Unutar zaštitnih šuma (Š2) ne dozvoljava se gradnja, osim građevina infrastrukture. Kriteriji kojima se određuje izgradnja građevina u funkciji gospodarenja šumama su:

- najveća dopuštena veličina građevine može iznositi do 200 m² građevinske (bruto) površine
- najveća dozvoljena katnost je dvije nadzemne etaže, dok najveća dozvoljena visine građevne iznosi 8,0 m
- Krovnište mora biti dvostrešno, između 18° - 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom
- krovnište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida
- osigurati infrastrukturu, a obavezno zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način
- arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima
- udaljenost od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m
- za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom
- na području Općine moguća je izgradnja maksimalno 3 ovakve građevine.

(11) Na istaknutim mjestima u krajobrazu mogu se graditi VIDIKOVCI u obliku uređenih odmorišta. Prilikom uređenja vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora se koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajobraza.

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

Članak 66a.

(1) Pri projektiranju i izvođenju građevina i uređaja prometne, javne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti tijela ili osoba određenih posebnim propisima.

(2) Trase i lokacije građevina javne i komunalne infrastrukture u grafičkom dijelu PPU-a usmjeravajućeg su značenja sukladno mjerilu grafičkog prikaza te su dozvoljene odgovarajuće prostorne prilagodbe koje ne odstupaju od koncepcije rješenja. Točna lokacija trasa, građevina i uređaja biti će određena planovima nižeg reda odnosno rješenjem o uvjetima gradnje ili lokacijskom/građevinskom dozvolom.

(3) Spojeve na županijske i lokalne ceste potrebno je planirati u skladu sa važećim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti u prometu, ostalim zakonima, propisima i normama.

(4) Komunalnu infrastrukturu u pravilu je potrebno planirati izvan kolnih površina županijskih i lokalnih cesta.

Članak 67.

JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

(1) Na javnoj pješačkoj površini (nogostupu ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti ograničeno korištenje javne površine u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m.

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

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

Članak 68.

INFRASTRUKTURNI POJASEVI I KORIDORI - OPĆE ODREDBE

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni planski koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja. Unutar infrastrukturnih planskih koridora u pravilu nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor. Za svaku gradnju druge namjene unutar infrastrukturnog koridora potrebno je ishoditi suglasnosti pravnih osoba određenih posebnim propisima.

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

(3) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevinske površine naselja, površine za gospodarsku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom PPU-a oni su dani načelno i shematski.

(4) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja utvrđeni su PPIŽ i posebnim propisima.

(5) Zaštitni pojas uz županijske i lokalne ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o cestama, a za nerazvrstane ceste temeljem odluke Općine Oprtalj.

(6) Projektну dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa županijskih i lokalnih cesta potrebno je izgraditi u skladu sa prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 69.

CESTOVNI PROMET

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

Članak 70.

CESTOVNI POJASEVI

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

lokalnih cesta konačno će se utvrditi u postupku ishoda akta za gradnju u skladu sa uvjetima nadležne uprave za ceste.

(2) U pojasu javnih cesta mogu se graditi samo građevine određene Zakonom o cestama. Zaštitni pojas uz županijske i lokalne ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o cestama, a za nerazvrstane ceste temeljem odluke Općine Opatalj. Zaštitni koridor mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa sa svake strane i iznosi:

- 15 m za županijske ceste
- 10 m za lokalne ceste

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

- 5 m za građevinu osnovne namjene unutar građevinskog područja naselja;
- 5 m za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnost;

9 m za proizvodnu građevinu;

Iznimno navedene udaljenosti mogu biti manje kod rekonstrukcija postojećih i gradnje novih građevina kada je postojeća građevna linija susjednih postojećih građevina na manjoj udaljenosti pa i na samom regulacijskom pravcu te se u tom slučaju udaljenost utvrđuje u skladu sa izgrađenim susjednim građevinama.

(4) Najmanja širina nogostupa iznosi 1,5 m, a 1,0 m iznimno u već izgrađenim dijelovima naselja.

(5) Pristup do jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 40 m.

(6) Pristup dvije do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 100 m.

(7) Neposredni pristup do građevinskih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 100 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.

(8) Iznimno od prethodnog stavka širina postojećih javnih prometnih površina unutar naselja ili prilaza naseljima može biti i manja, ali ne manja od 4,0 m, osim ako se radi o postojećim prometnim površinama koje nije moguće proširivati.

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

(10) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takova da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa.

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

(12) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to u već izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometnog rješenja.

Stavci (14) do (16) su brisani.

Članak 70a.

PARKIRALIŠTA

(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) Iznimno od stavka (1) ovog članka, ukoliko nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici isti se može:

- uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m), ukoliko vlasnik građevne čestice osnovne građevine ima na njoj pravo građenja; isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe,
- biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine od 1,5 m,
- kod zaštićenih povijesnih cjelina osigurati na javnom parkiralištu izvan obuhvata te povijesne cjeline, a sukladno mišljenju nadležnog konzervatorskog odjela.

(4) 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
Stambena namjena	po jednoj funkcionalnoj jedinici u stambenoj građevini		1
	po jednoj funkcionalnoj jedinici u višestambenoj građevini		1,5
	Poslovni prostor	na 25 m ² neto površine	1
	Trgovački prostor	na 75 m ² neto površine	1
	Ugostiteljski prostor	na 4 sjedala	1
Javna i društvena namjena unutar građevinskog područja naselja		na 1000 m ² BRP potrebno je osigurati	15-25
Sport i rekreacija unutar građevinskog područja naselja		na jednog korisnika	0,2
Ugostiteljsko-turistička namjena unutar građevinskog područja naselja		po smještajnoj jedinici	1
Izdvojena građevinska područja gospodarske namjene	Industrija i skladišta	na 1 zaposlenog	0,45
	Poslovna (trgovačka)	na 1000 m ² BRP	40
	ostale građevine za rad	na 1000 m ² BRP	20
Ugostiteljsko-turistička namjena izvan građevinskog područja naselja		po smještajnoj jedinici	1
Sport i rekreacija izvan građevinskog područja naselja		na jednog korisnika	0,2

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

Članak 71.

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

Članak 72.

POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa vodova i uređaja elektroničkih komunikacija određen je na grafičkom listu br. 2 "Infrastrukturni sustavi i mreže" - 2B: "Pošta i elektroničke komunikacije" u mjerilu 1:25.000. Podzemni kablovi mreže elektroničkih komunikacija unutar

građevinskog područja nekog naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnog koridora, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 72a.

(1) Koncesionari na području mobilnih komunikacijskih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu pokretnih telekomunikacijskih mreža.

(2) Zbog potrebe izgradnje i nadogradnje infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža, grade se građevine telekomunikacijske infrastrukture uz poštivanje uvjeta građenja, posebnih propisa i normi za takve vrste građevina.

(3) Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture (u radijusima 500, 750, 1000 i 1500 m) utvrđuju se prostornim planom županije. Uz postojeće i planirane lokacije osnovnih postaja koje su ucrtane u grafičkom dijelu PPU-a dopušta se i mogućnost postavljanja dodatnih osnovnih postaja na samostojećim stupovima i na građevinama druge namjene.

(4) Antenski sustavi u pokretnoj mreži mogu se graditi kao krovni prihvat, krovni stupovi te samostojeći stupovi.

(5) Bazne postaje pokretnih mreža u pravilu se smještava na zasebnoj građevnoj čestici s osiguranim kolnim pristupom izvan građevinskih područja naselja.

(6) Izuzetno, bazna postaja se može smjestiti i unutar građevinskih područja ukoliko se dokaže da drugačije nije moguće ostvariti pokrivenost područja signalom. U tom slučaju potrebno je poštivati sljedeće uvjete:

- prilikom planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme moraju se zadovoljiti zahtjevi zaštite ljudskog zdravlja, zaštite prirode, zaštite okoliša i zaštite kulturne baštine
- izgradnju ili rekonstrukciju elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme treba planirati na način da se omogući zajedničko korištenje iste od strane više operatora
- Isti se ne mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene i evidentirane kulturne baštine. Ukoliko nije moguće odrediti lokaciju van naselja koja odgovara tehničkim uvjetima postavljanja, 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, televizijskih, radijskih i ostalih postaja do najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od visine antenskog stupa. Odredbe ove alineje ne primjenjuju se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.
- unutar predjela zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti bazne postaje i antenski prihvat mogu se postavljati obvezno uz ishođenje posebnih uvjeta tijela nadležnog za poslove zaštite prirode, ovisno o kategoriji zaštite.

(7) U slučaju izgradnje novog antenskog stupa u prostoru koji nije pokriven radiodifuznom uslugom drugih operatera pomoću legalno postavljenih antenskih stupova novi stup mora imati tehničke karakteristike za prihvati više korisnika sukladno tipskim projektima Hrvatske agencije za telekomunikacije.

(8) Ukoliko u blizini planirane lokacije već postoji izgrađen krovni ili samostojeći stup koji zadovoljava tehničke uvjete za postavu dodatne opreme izgradnja novog stupa (primjerice drugog koncesionara) nije dozvoljena.

(9) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure krajobrazna i povijesnih naselja. O tome svoj sud daju nadležne institucije za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

Članak 72b.

- (1) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova odrediti primjenjujući slijedeća načela:
- za naselja gradskog obilježja: podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
 - za ostala naselja: podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
 - za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga. Iznimno kada je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica ili željezničkih pruga vodeći računa o pravu vlasništva.
- (2) Za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova treba planirati dogradnju, odnosno rekonstrukciju te eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

Članak 73.

ENERGETSKI SUSTAV

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

Članak 73a.

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

- (1) Građevine namijenjene proizvodnji električne ili toplinske energije iz obnovljivih izvora (vode, sunca, vjetra, biomase, bioplina i sl.) te kogeneracijska i trigeneracijska postrojenja moguće je graditi u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske – proizvodne namjene (I) - Vale gorenje I snage do 10MW, uz poštivanje uvjeta za gradnju propisanih za zonu. Iznimno je moguća gradnja kogeneracijskih i trigeneracijskih postrojenja i unutar površina gospodarske – proizvodne namjene u građevinskom području naselja za postrojenja snage do 500 kW prema uvjetima osnovne namjene.
- (2) Postavljanje solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija za potrebe osnovne građevine dozvoljeno je na svim postojećim i novim građevinama i njihovim pripadajućim građevnim česticama. Pri njihovoj izgradnji potrebno se pridržavati uvjeta za izgradnju pomoćnih građevina u pogledu visine, udaljenosti od rubova čestice i sl.
- (3) Izgradnja fotonaponskih elektrana u obliku samostalnih građevina (koje nisu vezane uz pojedinu građevinu) nije moguća u građevinskim područjima naselja.
- (4) Izgradnja fotonaponskih elektrana u obliku samostalnih građevina izvan građevinskih područja naselja moguća je samo unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – gospodarske namjene – proizvodne.
- (5) Planom nije predviđena izgradnja sustava vjetroelektrana (vjetroparkova) na području Općine.

(6) Gradnja sustava za dobivanje energije iz obnovljivih izvora u naseljima koja su zaštićena kao povijesne cjeline i u kontaktnim zonama takvih naselja podliježe uvjetima koje propisuje nadležna služba zaštite. U načelu kod izbora smještaja ovih građevina treba tako birati lokacije da se što manje naruši izgled naselja, karakteristične vizure na povijesna naselja ili pojedinačne građevine koje imaju status kulturnog dobra.

Članak 74.

VODOOPSKRBA

(1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2 "*Infrastrukturni sustavi i mreže*" - 2d1: "*Vodnogospodarski sustav – korištenje voda*" u mjerilu 1:25.000. Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućim stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.

(2) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i predcrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevinskih područja utvrđenih ovim PPU-om, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda, odnosno tvrtke nadležne za vodoopskrbu.

(3) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama, a u protivnom obvezna je izgradnja cisterni.

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

(5) Prilikom formiranja ulica na području PPU-a potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze građevnim česticama tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

(6) Ukoliko se na predmetnom području dese značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

(7) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(8) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od najmanje 10,0 m od osi magistralnog cjevovoda, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishođenja provedbenog akta za građevinu visokogradnje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

(9) Za potrebe planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode od postojećih vodova do predmetnih područja, te pripadajuće razvodne mreže na način da se zadovolje hidrauličke potrebe područja.

(10) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(11) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode, smještene uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

Članak 75.

ODVODNJA

- (1) Na području Općine Oprtalj planiran je razdjelni sustav odvodnje. Položaj trasa glavnih odvodnih kanala i uređaja sanitarno-tehničkih voda prikazan je na listu br. 2 "*Infrastrukturni sustavi i mreže*" - 2D2: "*Vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda*" u mjerilu 1:25.000. Sanitarne i tehnološke otpadne vode skupljati će se nepropusnim sustavom odvodnje i ispuštati izvan II i III zone sanitarne zaštite. Gdje za to nema uvjeta, otpadne vode će se ispustiti u podzemlje nakon drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja, ili ako je moguće, ponovno koristiti za tehnološku vodu ili za potrebe navodnjavanja.
- (2) Do izgradnje sustava odvodnje građevinskih područja moraju se graditi zatvoreni sustavi odvodnje (vodonepropusne sabirne/septičke jame sa potrebnim održavanjem putem ovlaštenog komunalnog društva, a prema uvjetima Hrvatskih voda).
- (3) Izgradnja kolektora i odvodnih kanala te pročištača moguća je i izvan građevinskih područja utvrđenih ovim PPU-om, a mora se obavljati u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju i Hrvatskih voda, prema posebnim propisima.
- (4) Gospodarska područja obvezno se moraju priključiti na sustave odvodnje otpadnih voda.
- (5) Kada se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.
- (6) Upuštanje otpadnih voda svih subjekata u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom preobradom na razinu kućne otpadne vode prema Pravilniku o maksimalnim dopuštenim količinama štetnih tvari (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina).
- (7) Oborinsku vodu sa javnih prometnih, parkirališnih, manipulativnih i ostalih izgrađenih površina naselja (čiste krovne vode i oborinske vode sa građevnih čestica) treba odvoditi odvojenim javnim sustavom oborinske odvodnje izvan II i III zone sanitarne zaštite ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara.
- (8) Ukoliko je uređena parkirna ili manipulativna površina veća od 1000 m², prije upuštanja u javni sustav oborinske odvodnje obavezno je pročišćavanje na odjeljivaču ulja i masti.
- (9) U naseljima (ili izdvojenim dijelovima naselja) u obuhvatu PPUO-a gdje nema opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje zbog znatne udaljenosti od centralnog dijela naselja i/ili malog broja stanovnika, određuje se da u II zoni izvorišta, objekti trebaju imati sabirnu jamu, dok u III i IV zoni izvorišta mogu imati septičku jamu ili tipski uređaj odgovarajućeg stupnja pročišćavanja, a u skladu sa važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.
- (10) Na površinama izvan naselja za izdvojene namjene na kojima nema opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, određuje se obveza izgradnje zatvorenog kanalizacijskog sustava sa pročišćavanjem koje vlasnici, odnosno drugi zakoniti posjednici moraju održavati posredstvom isporučitelja vodne usluge javne odvodnje ili posredstvom druge ovlaštene osobe sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda i koji moraju biti izgrađeni u skladu s odredbama Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.
- (11) Ispuštanje onečišćenih otpadnih voda koje nastaju pri obavljanju proizvodne ili druge poslovne aktivnosti u proizvodnim i poslovnim zonama, uvjetuje se njihovim prethodnim pročišćavanjem (djelomičnim ili potpunim odstranjivanjem onečišćujućih tvari) prije upuštanja u građevine javne odvodnje, u skladu s izdanom vodopravnom dozvolom za ispuštanje otpadnih voda.
- (12) Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona te važećim pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.
- (13) Oborinske vode s prometnih, parkirališnih, manipulativnih i drugih uređenih površina sakupljaju se u sustav odvojen od fekalne kanalizacije, te se, nakon pročišćavanja na sa

separatorima ulja i masti vel. 20% mjerodavnog protoka oborinskih voda ispuštaju u vodotok (ili izuzetno, putem upojnog bunara, u podzemlje) u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Služb. novine Istarske županije 12/05, 02/11) i odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

(14) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave.

(15) Oborinske vode unutar područja obuhvata Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva. Zbog hidrološko klimatskih promjena preporuča se rješavanje oborinskih voda na način da se oborinske vode maksimalno zadržavaju u slivu, tj. izgradnjom kišnih vrtova, bio retencija, upojnih jaraka i sl.

(16) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete shodno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata.

(17) Određuje se obveza ishođenja vodopravnih akata, sukladno Zakonu o vodama, Zakonu o prostornom uređenju i Zakona o gradnji, Pravilniku o izdavanju vodopravnih akata i drugim propisima kojima se regulira građenje i djelatnost odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

Članak 75a.

SUSTAV UREĐENJA VODOTOKA I VODA

(1) Izgradnja sustava uređenja vodotoka i voda (dio zaštite od štetnog djelovanja voda) se provodi neposrednim provođenjem Plana te na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

(2) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se gradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina te korištenje prostora kod provedbe obrane od poplava.

(3) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno važećem Zakonu o vodama.

(4) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke i vode utvrditi inundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro.

(5) Sustav uređenja vodotoka i voda općine Opatalj dio je cjelovitog sustava zaštite od štetnog djelovanja voda na području malog sliva "Mirna - Dragonja". Koridor sustava linijski obuhvaća vodotoke sliva rijeke Mirne: Stara Mirna, Obuhvatni kanal Srednja Mirna, Odvodni kanal izvora Bulaž, Mlinski potok, Balin, Foša Slapić, Bazjaki, Podzebranja, Rakvice, Ipši, Gradinje, Vižintin, Rušnjak, Blažnjak, Radin i njihove pritoke te ponornice Zrenjske visoravni: Maliska, Mikilnica i Tomjak (Zrenjski potok) sa njihovim pritokama, prikazane u kartografskom prikazu 2.d.1. Vodnogospodarski sustav - korištenje voda.

(6) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

(7) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz karata ovog Plana.

(8) Planira se izrada nove hidrološko - hidraulične osnove sliva Mirne i temeljita rekonstrukcija sustava zaštite doline Mirne. Do izrade iste, u dolini Mirne predviđene su kazete za prihvat velikih voda.

(9) Hidromelioracijski sustav Srednja Mirna od interesa je za Republiku Hrvatsku.

Članak 75b.

NAVODNJAVANJE

(1) Vodne površine koje obuhvaćaju rezervaciju prostora za potencijalne akumulacije prikazane su na kartografskom prikazima br. 2.d.1. Vodnogospodarski sustav - korištenje voda i br. 3b. Područja posebnih ograničenja u korištenju u mj. 1:25.000. Razgraničenje je određeno za rezervacija prostora za potencijalne lokacije akumulacije Blaškići, Maliska i Pregon.

(2) Obzirom na koliziju namjene rezerviranog prostora i područja ekološke mreže za akumulacije Pregon i Maliska sa područjem Nature 2000 HR 2001015 Pregon, potrebno je dodatno preispitati potrebe planiranja akumulacija te u slučaju planiranja, detaljno istražiti/analizirati područja ekološke mreže u svrhu ocjene prihvatljivosti akumulacija za navedena područja ekološke mreže. U skladu s rezultatima prethodno navedenog istraživanja i preispitivanja, potrebno je planirati znatno manju površinu akumulacija od površine rezerviranog prostora ili definirati izmiještanje izvan područja ekološke mreže te u postupku ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu utvrditi da namjena ne utječe negativno na ciljeve očuvanja i cjelovitost ekološke mreže ili navedenu lokaciju ukinuti.

(3) Lokacija za rezervaciju prostora retencije Lipa dane su načelno te se ista može izmjestiti izvan zaštićenih područja ukoliko njena površina ne prelazi površinu planiranu ovim PPUO-om.

Članak 76.

LOKVE

(1) Sačuvane lokve u naselju Zrenj, Oršići, Vižintini Vrhi, Šteki i Krastići, trebalo bi očuvati kao vrijedna područja biološke raznolikosti i kao područja od značaja za opstanak ugroženih i rijetkih stanišnih tipova i vrsta. To znači da pojedini krajobraz i ne mora biti estetski zanimljiv, ali može biti jedinstven po zastupljenosti rijetke ili ugrožene flore i faune osobito na prirodno vlažnim i vodenim staništima (bare, lokve, močvare, izvori i sl. sukladno). Sve lokve veće od 0.01 ha predstavljaju ekološki značajna područja. Sve lokve na području obuhvata ovoga plana se štite i zabranjuje se njihovo zatrpavanje, isušivanje ili bilo kakvi zahvati u bližoj okolini koji bi mogli ugroziti biljni i životinjski svijet lokve.

(2) Zabranjeno je unošenje stranih (alohtonih) organizama u ekosustave lokvi.

(3) Nije dopušteno od prirodnih lokava stvarati umjetna jezerca sa ukrasnim vrstama biljaka i životinja.

(4) Lokve je potrebno očistiti od nakupljenog otpada organskog i anorganskog porijekla. Ukoliko je to potrebno, lokva se može djelomično ozidati, na način kako se to radilo u prošlosti, kako bi se spriječilo njeno urušavanje i zasipanje, te lakši pristup. Ukoliko je lokva prekomjerno obrasla, potrebno je raslinje prorijediti, no to treba obaviti na stručan način.

4. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 77.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

(1) PPU-om su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,

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

(2) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno-memorijalni spomenici arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita i očuvanje kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;

- c) Očuvanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza često obilježeni raspelima i pokloncima) te trase željezničke pruge "Parenzane" s elementima tehničke opreme;
- d) Očuvanje tradicijskih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava-stancija etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća i gospodarskih građevina), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike prostora, koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina, te vrijednosti krajobraza kojim je okruženo;
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskog (ekološkog) načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz povijesne građevine i sklopove, kao što su obale vodotoka, bare, rukavci, šume, kultivirani krajobraz – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i kulturnoj (stvorenoj) baštini.
- k) Ograničiti gradnju posebno na krajobrazno vrijednim lokacijama te lokacijama koje predstavljaju područja vrijedna za očuvanje ugroženih i rijetkih tipova staništa i vrsta;
- l) Prilikom planiranja gospodarskih i turističkih zona, isti se ne smiju planirati na način da njihova izgradnja ima za posljedicu gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova, te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti;
- m) zaštitu, očuvanje i unapređenje stanja očuvanosti ciljnih vrsta i staništa područja Nature 2000.
- n) u cilju očuvanja bioraznolikosti treba očuvati šumske i zelene površine, livade i pašnjake kao ekološki vrijedna područja, osobito treba štiti područja prirodnih vodotoka, omogućiti prirodno meandriranje vodotoka i prijenos nanosa kao i izljevanje vodotoka na područje vlažnih staništa.
- o) Korištenje prirodnih dobara treba planirati na način da se osigura racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara te održivo korištenje obnovljivih prirodnih dobara te da njihovo korištenje nema za posljedicu gubitak ciljnih vrsta i stanišnih tipova područja ekološke mreže odnosno treba ih planirati na način da se održi i poboljša povoljno stanje.

4.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 78.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- (1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 80/13 i 15/18) na području Općine Oprtalj zakonom su zaštićeni dijelovi prirode:
 - Dio posebnog rezervata šumske vegetacije "Motovunska šuma"
 - Dio značajnog krajobraza "okolina Istarskih toplica kod Buzeta"
- (2) Mjerama Prostornog plana Istarske županije štite se, te se predlaže za zaštitu:
 - u kategoriji regionalni park: područje Mirna
 - u kategoriji posebnih rezervata: Travnjaci od naselja Krastići do Laganiši, Vižintini i Žnjidarići – na terasi te dio šume bukve i pitomog kestena kod sela Vrnjak
 - u kategoriji spomenika prirode: botanički – sastojine bukovih šuma na flišnom dijelu: Šegalini
- (3) Utvrđenim mjerama ovoga PPU-a zaštićuju se osobito vrijedni i prepoznatljivi *Značajni krajobrazi* Općine Oprtalj:
 - a) Okoliš povijesne cjeline Oprtalj;
 - b) Okoliš povijesne cjeline Zrenja;
 - c) Flišni krajobraz od Kaštela do Čepića - bujski kras.

(4) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i svi predjeli (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura, urisana su na grafičkom listu br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" - 3A "Područja posebnih uvjeta korištenja".

Članak 78a.

(1) Prema uredbi o proglašenju ekološke mreže unutar obuhvata PPUO Oprtalj nalazi se nekoliko područja ekološke mreže Natura 2000 (područja značajna za vrste i stanišne tipove POVS) i to HR2001015 Pregon, HR2000544 Vlažne livade uz potok Malinska, HR2001011 Istarske toplice, HR2001483 Istra – Oprtalj i HR2000637 Motovunska šuma. Za zahvat na području ekološke mreže koji sam ili sa drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže, ocjenjuje se njegova prihvatljivost za ekološku mrežu.

(2) Za svaki plan, program ili zahvat, odnosno dijelove plana, programa ili zahvata koji sam ili sa drugim planovima, programima ili zahvatima može imati značajan negativni utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže treba provesti ocjenu o prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Članak 79.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Za sve nove građevine ili rekonstrukcije postojećih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu okoliša i kulturne baštine.

(2) U okviru krajobraznih vrijednosti kultiviranoga krajobraza Općine moguća je izgradnja isključivo u granicama planiranih građevinskih područja.

(3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

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

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

(5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *osobito vrijednoga kultiviranoga krajobraza* navedenog u prethodnom članku, mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga PPU-a o gradnji izvan građevinskog područja. Nadležna državna institucija i/ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

- a) popisati čestice i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga PPU-a,
- b) voditi popisnik neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
- c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,

(6) Posebna pažnja se mora posvetiti zaštiti šumskih površina na području Općine u smislu očuvanja velike prirodne vrijednosti ovog područja, a to su tartufi. Stoga su ovim PPU-om, pri utvrđivanju pojedinih vrsta namjerna i načina korištenja određenih dijelova Općine (naročito onih na kojima se nalaze nalazišta tartufa), primijenjene sve stručne mjere u vezi zaštite prostora. Posebna pažnja se mora posvetiti da ne dođe do zagađenja prirodnog okoliša i staništa tartufa i to kroz mjere zaštite od svih vrsta zagađenja (zraka, vode i tla).

Članak 79a.

(1) Ekološki vrijedna područja koja se nalaze na području Općine treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova.

(2) Na području Općine Oprtalj utvrđeno je 5 tipova staništa ugroženih na europskoj razini i zaštićeno Direktivom o staništima, a u Hrvatskoj Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te o mjerama za očuvanje stanišnih tipova (Kvarnersko – liburnijske vapnenačke stijene B141; Ilirsko-jadranska, primorska točila B22; Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci C35; Poplavne šume hrasta lužnjaka E22; Primorske, termofilne šume i šikare medunca E35) za koje treba provoditi sljedeće mjere očuvanja:

- treba očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip te zaštićene i strogo zaštićene divlje svojte što podrazumijeva neunošenje stranih (alohtonih) vrsta i genetski modificiranih organizama i osiguranje prikladne brige za njihovo očuvanje, očuvanje njihovog staništa i njihovo praćenje (monitoring),
- spriječiti nestajanje pašnjaka i travnjaka (putem ispaše i košnje, poticati ekstenzivan način stočarstva),
- u gospodarenju šumama treba očuvati šumske čistine (livade, pašnjake i dr.) i šumske rubove, produljiti sječivu zrelost gdje je to moguće, prilikom dovršenog sjeka ostavljati manje neposječene površine, ostavljati zrela, stara i suha stabla, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu, pošumljavanje ukoliko je potrebno vršiti autohtonim vrstama, uzgojne radove provoditi na način da se iz degradacijskog oblika šuma postepeno prevodi u visoki uzgojni oblik.

(3) Mjere očuvanja neobraslih i slabo obraslih kopnenih površina (B)

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

(4) Mjere očuvanja travnjaka, cretova, visoke zeleni i šikara (C-D)

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

(5) Mjere očuvanja šuma (E)

- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma;
- prilikom dovršenoga sjeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine;
- u gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove;
- u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice;
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (control agents); ne koristiti genetski modificirane organizme;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;

- u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama;
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring);
- pošumljavanje, gdje god to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sustavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodne metode; pošumljavanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi.

(6) Detaljne mjere za očuvanje šumskih staništa propisuju se uvjetima zaštite prirode za odgovarajuće šumsko-gospodarske osnove na području Općine Opatalj.

Članak 80.

ČUVANJE SLIKE NASELJA

(1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnoga krajobraza, među ostalim obuhvaća i sljedeće:

- a) Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradića) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim gradnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);
- b) Tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama ili kuća u nizu prema modelima povijesnih sklopova. Nužno je izbjegavati izgradnju tlocrtno predimenzioniranih kuća.
- c) Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području, težiti ka suvremenoj reinterpetaciji tradicijskog graditeljstva. Veće građevine (hale, skladišta i sl.) moraju se svojom visinom, gabaritima, oblikovanjem i bojom uklopiti u ambijent;
- d) Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
- e) Krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešno krovnište nagiba između 18° i 22°;
- f) Krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama;
- g) Ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde;
- h) U vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje drveća, grmlja i cvijeća, primjerene kraju;
- i) U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga bilja primjerenoga krajobrazu;
- j) Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
- k) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

Članak 81.

MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOGA ZEMLJIŠTA

(1) PPU-om su zaštićena vrijedna poljodjelska zemljišta u okviru *osobito vrijednoga kultiviranoga krajobraza*. Poljodjelsko zemljište PPU-om uživa poseban položaj i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim PPU-om mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga PPU-a.

Stavak (2) je brisan.

Članak 82.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA

- (1) PPU-om su utvrđeni šumski predjeli. Prema namjeni i značaju šume se dijele na:
 - a) Gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
 - b) Ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.
- (2) Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevinska područja iz možebitnoga razloga što se nalaze uz samo građevinsko područje.
- (3) Rub šume koja se nalazi uz građevinsko područje (planirano ili postojeće) ni iz kojeg razloga se ne smije sjeći (da se postigne "bolja osvjetljenost" ili "bolja osunčanost" građevne čestice.
- (4) Koridore infrastrukture planirati na način da u najvećoj mjeri prate postojeće infrastrukturne koridore uz prometnice i na način da ne presijecaju šumske površine.

Članak 83.

- (1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajobraza i drugih šuma odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.
- (2) Za provođenje ovoga PPU-a bitne su sljedeće mjere:
 - a) Pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unaprjeđenja ambijenta;
 - b) Izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskoga zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
 - c) Pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
 - d) Vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

4.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 84.

OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

- (1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune): Zakon o zaštiti kulturnih dobara. Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.).
- (2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:
 - a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,
 - b) građevnim sklopovima,
 - c) arheološkim lokalitetima,
 - d) građevnim česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
 - e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajobraza, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.
- (3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, dogradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim građevnim česticama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.
- (4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim PPU-om utvrđena obveza zaštite, kod nadležnog konzervatorskog odjela potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti.

(5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnoga dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom PPU-a popisane kao: *registrirani spomenici (R)*, *predloženi za registraciju (PR)*, i *zaštićeni ovim PPU-om (ZPP)*. Pri tome nije presudan trenutni formalno-pravni status građevine u dokumentaciji Službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi iz ovog PPU-a i Zakona.

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

Članak 85.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrijednih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (R, PR, ZPP) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama.

(2) Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine (a to znači moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi. Izrada konzervatorske podloge obavezno treba prethoditi izradi Urbanističkog plana uređenja Oprtlja.

(3) Pojedinačne građevine, sklopovi, čestice i predjeli zaštite, koji se ovim PPU-om smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim priložima i pojedinačno su iskazani u narednim tablicama.

Članak 86.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH CJELINA

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

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

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

(4) Zaštita užega zaštićenoga predjela naselja (zona A – potpuna zaštita ustroja naselja i zona B – djelomična zaštita ustroja naselja), predjela krajolika i vizualne izloženosti (ekspozicije) naselja, uspostaviti će se za povijesnu urbanističku cjelinu Oprtlja, a mjere zaštite odredit će se u Odredbama za provođenje Urbanističkoga plana uređenja Oprtlja. Izradi Urbanističkog plana uređenja Oprtlja treba prethoditi izrada odgovarajuće konzervatorske podloge za cijelo područje obuhvata. Za naselja seoskih obilježja, tj. za povijesne cjeline i za dijelove povijesnih cjelina seoskih obilježja: Balini, Benčani, Bazjaki, Čepić, Golubići, Gradinje, Krastići, Ipši, Jakci, Klarići, Kluni, Krajčići, Kras, Laganiši, Livade, Lubiani, Pašini, Pigini, Sveti Ivan, Sveta Lucija, Šavleti, Šorgi, Škeri, Vižintini, Vižintini Vrh, Zrenj i Zubini - određene su granice zaštite, unutar kojih se svi zahvati koji podliježu izdavanju akta nadležnog tijela o uvjetima uređenja prostora i građevnih dozvola moraju provoditi uz konzervatorske uvjete nadležnog konzervatorskog

odjela. Osim obnove i revitalizacije postojeće građevne strukture, možebitna nova izgradnja (interpolacija) svojim unutarnjim ustrojem prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom mora biti usklađena s postojećim okolnim povijesnim građevinama, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre. Ne preporučuje se izmjena ustrojbe (strukture) i tipologije postojećih građevina radi funkcionalnoga povezivanja u veće prostorne sklopove koji bi mogli dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina. Uređivanje svih vanjskih ploha građevina unutar povijesnih poluurbanih i ruralnih cjelina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevnih materijala.

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

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

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

Članak 87.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH GRAĐEVINA I SKLOPOVA IZVAN POVIJESNIH JEZGRI

(1) Za područja zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti u izdvojenim predjelima (zonama) kulturnoga krajobraza ne dozvoljava se izgradnja zgrada koje mogu zakloniti slikovite vidike, povijesne građevine vidljive u slici mjesta (dominante naselja) ili vrijedne i dobro uočljive graditeljske sklopove. Uvjete za izgradnju (osobito za gabarite, oblikovanje i materijale završne obrade) nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine utvrdit će za svaki pojedinačni slučaj, u ovisnosti o mikrolokaciji.

(2) Obvezno je očuvanje tradicijskoga parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje autohtonih poljodjelskih kultura i sadnja autohtonoga bilja, obnova napuštenih maslinika i vinograda. Izvan građevinskog područja moguća je izgradnja samo gospodarskih građevina (kažuna, suhozida) pod uvjetima propisanim odredbama ovoga PPU-a. U slučaju izgradnje drugih građevina u postupak pribavljanja dozvola s područja graditeljstva odgovarajuće uključiti i nadležni konzervatorski odjel.

(3) Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih građevina propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Posebne uvjete za zahvate na postojećem graditeljskom tkivu će propisati nadležni konzervatorski odjel. Ova odredba se poglavito odnosi na zaštićene predjele oko crkvi i kapela.

(4) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna čestica ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (čestice) koje su: registrirani (R), predložene za zaštitu (PR) ili su ovim PPU-om predviđeni za zaštitu (ZPP). Za građevine koje imaju svojstva kulturnoga dobra osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

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

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

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

(7) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva.

(8) Nove gospodarske i stambene zgrade mogu se graditi od kamena s pokrovom od crijepa ili kamenih ploča. Kod gradnje novih kuća u dodirnim područjima povijesne cjeline preporuča se oblikovanje kojim će se uspostaviti harmonični odnosi s postojećim građevnim tkivom, u pogledu veličine, nagiba krovova, uporabe materijala završnog oblikovanja i boje. Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje, već u oblikovanju građevine i njenoga neposrednog okruženja valja slijediti prepoznatljive tradicijske građevne tvorevine i nagib terena.

Članak 88.

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM NASELJIMA

(1) U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "*Građevinska područja naselja*", radi odvijanja normalnoga života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 41. ovih odredbi.

Članak 89.

(1) Rekonstrukcije građevina u zaštićenim naseljima moguća je samo uz prethodno pribavljenu suglasnost, odnosno prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 90.

MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

(1) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani ovim PPU-om (ZPP) na temelju povremenih nalaza ili su pretpostavljeni i mogući nalazi, a ne postoje točno utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prije izvođenja zemljanih radova, koji prethode građevnim, potrebno provesti arheološka istraživanja te upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez. Preporuča se potanko istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastilozne, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije.

(2) U predjelima u kojima se ovim PPU-om predviđa izgradnja građevina, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade istražnih radova koji prethode procjeni utjecaja na okoliš osigura arheološko istraživanje, rezultat kojega mora biti potanko lociranje arheoloških nalaza u prostoru i njihovo vrednovanje. Naručitelj izgradnje na takovom prostoru ima obvezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama nadležnoga konzervatorskog odjela. U slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe

radi prezentacije nalaza (ako se istraženi prostori obvezno prezentiraju *in situ*), a projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi planovi i projekti izgradnje i uređivanja zemljišta.

(3) Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova, i izvan predjela zaštite, naide na predmete ili nalaze arheološkoga značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti najbliži muzej ili nadležni konzervatorski odjel.

(4) Prije izrade projektne dokumentacije za planiranu prometnicu Gradinje – Oprtalj (Lucija) potrebno je izvršiti arheološku reambulaciju terena.

(5) Za sve ovim PPU-om evidentirane arheološke zone posebne uvjete zaštite arheološke baštine propisuje nadležni konzervatorski odjel.

Članak 91.

UVJETI ZAŠTITE KULTURNOG KRAJOBRAZA

(1) U područjima kulturnog i prirodnog krajobraza (označenim na karti 3 "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora*" - 3.B. "*Područja posebnih ograničenja u korištenju*") gradnja je moguća prema uvjetima ovoga PPU-a i nadležnih institucija za zaštitu kulturne i prirodne baštine. U manje vrednovanim područjima izvan građevinskih područja možebitna nova gradnja (farme ili prateće poljodjelske građevine) mora na prostorno prihvatljiv način biti uklopljena u krajolik.

(2) Kultivirani poljodjelski krajobraz potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati od daljnje izgradnje, te usmjeravati izgradnju ugradnjom u postojeće graditeljsko tkivo naselja.

(3) Za svaku novu izgradnju izvan građevinskih područja naselja, kao i za građevne zahvate na već postojećim građevinama, potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 92.

NAČELNI UVJETI ZA NOVU GRADNJU UNUTAR POVIJESNIH CJELINA I DIJELOVA POVIJESNIH CJELINA SEOSKIH OBILJEŽJA

(1) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna čestice ili njen povijesno vrijedan dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (čestice) koji su: registrirani (R), preventivno zaštićeni (P) ili ovim PPU-om predloženi za zaštitu (PR), prema popisu iz čl. 86. st.4. ovih Odredbi, a unutar *Područja s ograničenjima u korištenju* prikazanima na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja".

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

(3) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva.

(4) Svaka nova građevina (stambena i gospodarska) mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebom građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i kulturnoga krajobraza. Osobito je potrebno:

- a) Kuću prilagoditi nagibu terena.
- b) Tlocrtni smještaj rješavati u pravokutnom (izduženom) ili "L" tlocrtu ili na drugi način sukladno posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, nikako ne u kvadratičnom obliku.
- c) Krov projektirati kao dvostrešan pokriven kupama ili kamenom (izbjegavati salonit i tegolu). U iznimnim slučajevima moguć je ravni krov, uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.
- d) Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, te drvenim kopcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca.

- e) U oblikovanju treba koristiti pojedinosti tradicijske arhitekture: motiv ograđene terase s vanjskim stubištem – *balidur*, kamene volte ispod njih i u sklopu glavnog ulaza u dvorište *portuna*. Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje.
- f) Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti: vidljiv kamen na pročelju ili žbuka zaglađene teksture, uglovni kamenovi, kameni okviri oko prozora i drvena stolarija.

Članak 93.

PRAVNA ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

- (1) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranoga krajobraza, navedeni u popisu i prikazani na kartografskim priložima te iskazani u tablicama, smatraju se zaštićenima i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (2) Na području Općine Opatalj upisom u Registar zaštićeni su:
 - Kulturno - povijesna cjelina Opatalj
 - Crkva sv. Marije Snježne u Čepiću
 - Crkva sv. Roka u Opatlju
 - Crkva sv. Marije u Opatlju
 - Crkva sv. Jelene u Opatlju
 - Toklarija - pogon za preradu maslina, Balini 40
 - Crkva sv. Silvestra u naselju Krajići
- (3) Ovim PPU-om predlažu se za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:
 - a) U grupi *povijesnih naselja* (i dijelova naselja) seoskih obilježja: Balini, Bencani, Bazjaki, Čepić, Golubići, Krastići, Pici, Klarići, Krajići, Laganiši, Livade, Lubjani, Pašini, Sv. Ivan, Sv. Lucija, Šauleti, Šorgi, Škeri, Vižintini, Vižintini Vrh, Zrenj i Zubini.
 - b) U grupi *povijesnih građevina*: kapela sv. Cecilije na groblju u Opatlju, župna crkva sv. Jurja u Opatlju, sv. Antuna u Gradinju, kapela sv. Justa na groblju u Čepiću, župna crkva sv. Jurja u Zrenju i sv. Stjepana u Istarskim Toplicama.
 - c) U grupi *građevina niskogradnje*: trasa i tehnička oprema željezničke puge "Parenzane".
 - d) U grupi *memorijalnih područja i obilježja*: groblja u Čepiću, Opatlju i Zrenju.
 - e) U grupi *kulturnoga krajobraza*: krajobraz oko Opatlja i oko Zrenja.
- (4) Ovim PPU-om evidentirana su nepokretna kulturna dobra lokalnoga značaja koja se štite odredbama i mjerama ovoga PPU-a:
 - a) U grupi *povijesnih naselja*: dijelovi povijesnih seoskih cjelina - Fakini, Gradinje, Ipši, Kluni, Pigini.
 - b) U grupi *sakralnih građevina*: crkva sv. Leonarda u Vižintini Vrhima, kapela sv. Ivana Krstitelja u sv. Ivanu, kapela sv. Antuna u Gradinjama, kapela sv. Ivana u Livadama, sv. Petra u Laganišima i sv. Jeronima u Zrenju.
 - c) U grupi *kapela-poklonaca*: kapela-poklonac u Balinima, Čabrnici, Jakusima, Livadama, Šauletima, Šorgima i Vižintinima.
 - d) U grupi *građevine javne namjene*: stare škole u Opatlju, Livadama i Petehima te zgrada Istarskog vodovoda.
 - e) U grupi *graditeljski sklop*: Istarske Toplice
 - f) U grupi *građevina niskogradnje*: Postrojenja, građevine i oprema Istarskog Vodovoda.
 - g) U grupi *arheoloških lokaliteta*: Opatalj, Gradinje, Zrenj, groblje Čepić i lokalitet "Pećina u Laganišima.

5. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 94.

- (1) Prostornim planom uređenja Istarske županije planiran je Županijski centar za gospodarenje otpadom „Kaštjun“ (izvan Općine Opatalj). Gospodarenje otpadom provoditi će se

prema Planu gospodarenja otpadom na razini Republike Hrvatske i Planu gospodarenja otpadom općine Oprtalj.

(2) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene, moguća je izgradnja i uređenje reciklažnih dvorišta. Reciklažno dvorište je prostor na kojem se odvojeno skupljaju posebne kategorije otpada (papir, staklo, organski otpad, metal, plastične mase,). Reciklažna dvorišta moraju imati kolni pristup minimalne širine 5,5 m i biti ograđena (poželjno ograda sa zelenilom visine 2 m). Nije dozvoljeno prikupljanje niti jedne vrste opasnog otpada. Za područje Općine Oprtalj omogućava se funkcioniranje reciklažnog dvorišta posredstvom mobilne jedinice. Ovim Planom određuje se njena lokacija u naselju Gradinje u zoni proizvodne namjene.

(3) Odgovarajućim mjerama treba poticati i organizirati odvojeno prikupljanje korisnog (otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila te krupnog (glomaznog) komunalnog otpada) i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 96.

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

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

(3) Zone sanitarne zaštite prikazane su na kartografskom prilogu 3B: Područja posebnih ograničenja u korištenju. Unutar zahvata PPU-a ne mogu se obavljati djelatnosti koje su u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

Članak 96a.

MJERE ZAŠTITE VODA

(1) Za izgradnju građevina koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka, potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od "Hrvatskih voda" u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.

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

(3) Otpadne vode iz domaćinstva, u naseljima bez kanalizacijske mreže, moraju se horizontalnom kanalizacijom priključiti na septičku/sabirnu jamu ili tipski (biološki ili drugi odgovarajući) uređaj, s ispuštanjem otpadne vode putem upojnog bunara ili disperzivno u podzemlje.

(4) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda moraju se, prije upuštanja u kanalizacijski sustav naselja ili recipijent, pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za taj sustav i recipijent.

(5) Kod izgradnje novih ili asfaltiranja postojećih prometnica i prometnih površina predvidjeti prihvat i otjecanje oborinskih voda izvan II i III zone vodozaštite ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara. Dionice prometnica

županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina te bočne branike.

(6) Zabranjuje se pranje automobila te drugih vozila i strojeva te odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica.

(7) Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN 12/05, 2/11) područje obuhvata Plana nalazi se unutar I, II, III, i IV zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće. Shodno tome, svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar određene zone sanitarne zaštite mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite.

(8) Za eventualne izvedbe zahvata unutar prostora IV., III. i II. zone zaštite izvorišta, koji nisu dopušteni Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN 12/05, 2/11) potrebno je izraditi projekt u sklopu kojeg treba detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispitati uži lokalitet ("mikrozona"). Na temelju rezultata ovih istraživanja utvrdit će se pogodnost terena za izvedbu predviđenog zahvata, te na osnovu njegove osjetljivosti odrediti pripadajuće mjere zaštite unutar tog prostora ("mikrozona"), a sve sukladno vodopravnim uvjetima „Hrvatskih voda“.

Članak 96b.

MJERE ZAŠTITE OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

(1) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama području malog sliva "Mirna – Dragonja".

(2) Mjere obrane od poplava na bujičnim tokovima su preventivnog karaktera, a odnose se na uređenje i redovito održavanje korita bujica.

(3) Širina koridora vodotoka do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog dobra i vodnog dobra), obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(4) Unutar koridora iz prethodnog stavka planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(5) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, za sve vodotoke mora se utvrditi inundacijsko područje te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskih prikaza ovog PPU-a.

(6) Obrana od poplava provodi se temeljem važećeg Zakona o vodama i važećeg Državnog plana obrane od poplava, dok su elementi za upravljanje obranom od poplava sadržani u provedbenim planovima obrane od poplava; za rijeku Mirnu i Obuhvatni kanal Srednja Mirna u Glavnom provedbenom planu obrane od poplava - Sektor E - sjeverni Jadran, branjeno područje 22 - mali slivovi "Mirna - Dragonja" i "Rasa - Boljuničica" - mali sliv "Mirna - Dragonja", a za vodotoke: Mlinski potok, Bazjaki, Gradinje, Odvodni kanal izvora Bulaž, Tomjak (Zrenjski potok), Maliska i Mikilinica u operativnom planu obrane od poplava na vodama 2. reda Istarske županije (bivše lokalne vode).

(7) Radi obrane od poplava bujičnim vodama planira se dorada planova obrane od poplava te provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje sustava zaštite od štetnog djelovanja voda - regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, te njihov nadzor.

Članak 96c.

MJERE ZAŠTITE OD POPLAVE USLIJED RUŠENJA BRANE AKUMULACIJE BUTONIGA

- (1) Do izrade nove hidrološko - hidrauličke osnove rijeke Mirne na grafičkom prikazu 3.b. Područja posebnih ograničenja u korištenju prikazane su kazete za prihvat velikih voda.
- (2) U poplavnom području rijeke Mirne, zbog obrane od poplava kao i uslijed pucanja brane Butoniga, zahvat u prostoru moguć je jedino ako se njime ne otežava obrana od poplava niti njegovim građenjem odnosno korištenjem ugrožava sigurnost ljudi.
- (3) U poplavnom području rijeke Mirne nije dozvoljena izgradnja slijedećih građevina izvan građevinskog područja: građevine koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju te građevine u funkciji gospodarenja šumama u kojima se planira boravak ljudi.
- (4) Okoliš vodotoka nizvodno od brane Butoniga treba održavati ekološkom melioracijom, a prema uvjetima Hrvatskih voda.

Članak 97.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA

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

Članak 98.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

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

Članak 99.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

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

Članak 100.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

- (1) Osnovna protupožarna zaštita provodi se kroz osiguranje protupožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja. Drugu mjeru zaštite treba ostvariti kroz izgradnju hidrantske protivpožarne mreže. Mjere protivpožarne zaštite postižu se i kroz realizaciju PPU-om uvjetovanih udaljenosti između građevina, odnosno izvedbom vatrobranih zidova između pojedinih dvojnih ili skupnih objekata.
- (2) Mjesta za izgradnju građevina u kojima se obavlja proizvodnja, smještaj i čuvanje eksplozivnih tvari, sukladno članku 44. Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku uporabu

(NN 12/94) bit će, u slučaju potrebe za njihovu gradnju, određena prostornim planom užeg područja u skladu sa zahtjevima nadležnog tijela za zaštitu od požara.

(3) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m. Iznimno je moguća manja udaljenost ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

(4) Za sljedeće zahvate u prostoru potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave Istarske na mjere zaštite od požara primijenjene u Glavnom projektu:

- sve građevine i prostore u kojima se obavlja držanje, skladištenje ili promet zapaljivih tekućina i/ili plinova;
- sve građevine koje nisu obuhvaćene člankom 2 Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 25/94).

(5) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine, kao i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen posebnim propisima.

(6) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža. Za potrebe gašenja požara treba osigurati potrebne količine vode i odgovarajući tlak u hidrantskoj mreži.

(7) Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.

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

Članak 101.

MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

(1) Kriteriji za provedbu mjera zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti temelje se na geografskim osobitostima, demografskim osobitostima, dostignutom stupnju razvoja gospodarstva, infrastrukture i svih društvenih djelatnosti, kao i na stalnom procjenjivanju ugroženosti ljudi i područja prirodnim nepogodama, tehničko-tehnološkim i ekološkim nesrećama i povredljivošću na eventualna ratna razaranja.

(2) *Osnovne mjere* zaštite i spašavanja sadržane su u prostornom planu definiranjem područja za izgradnju i područja ograničenja gradnje, definiranjem gustoće i načina gradnje, propisanih udaljenosti među građevinama, najveće dopuštene visine i sl., te planiranjem prometne i infrastrukturne mreže.

(3) *Posebne mjere* obuhvaćaju mjere za sklanjanje ljudi, mjere zaštite od rušenja, zaštite od poplava, zaštite od potresa i zaštite od požara.

Članak 101a.

MJERE SKLANJANJA LJUDI

(1) Posebnim propisima Općina Opatalj svrstana je u kategoriju gradova i naseljenih mjesta u kojima se ne moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu stanovništva.

(2) Za stambene i manje stambeno poslovne i poslovne zgrade do 1000 m² bruto razvijene površine sklanjanje stanovništva može se osigurati u rovovskim skloništim, zaklonima ili drugim objektima prilagođenima za sklanjanje. Za zgrade preko 1000 m² bruto razvijene površine potrebno je predvidjeti izgradnju skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa.

(3) Sva skloništa moraju biti projektirana, izvedena i opremljena u skladu s posebnim propisima. Pri izgradnji skloništa treba uvažavati uvjete racionalnosti građenja, dostupnost

skloništa, broj ljudi koji se sklanja, vrste i namjene zgrada u kojima se skloništa grade, ugroženost zgrade u slučaju nastanka ratnih opasnosti, hidrogeološke uvjete i druge uvjete koji utječu na sigurnost, kvalitetu građenja i održavanje skloništa.

(4) Skloništa je potrebno planirati u sklopu pojedinih zahvata u prostoru i to u sklopu građevina (kao najniže etaže) ili u sklopu zelenih površina u javnom korištenju u pojedinim zahvatima u prostoru.

(5) Sva skloništa moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodopske svrhe uz suglasnost nadležnog tijela za poslove zaštite i spašavanja, a u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja. Mirnodopska namjena skloništa mora respektirati funkcionalnost skloništa i omogućiti redovito održavanje skloništa, te ne smije u znatnijoj mjeri umanjiti kapacitet skloništa, te sprječavati ili usporavati pristup u sklonište.

(6) Skloništa ne treba graditi ako je već osigurano sklanjanje stanovništva, u slučaju nepovoljnih hidro-geoloških uvjeta, ukoliko bi lokacija skloništa narušavala područje ili građevinu kulturnog dobra te ukoliko dođe do promjene propisa koji određuju obvezu njihove gradnje.

Članak 101b.

MJERE ZAŠTITE OD RUŠENJA

(1) Mjere zaštite od rušenja uključene su u odredbe za provođenje ovoga PPU-a u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskih linija te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina.

Članak 101c.

MJERE ZAŠTITE OD EROZIJA I BUJICA

(1) Radi zaštite od erozija i bujičnih voda potrebno je graditi i održavati regulacijske i zaštitne vodne građevine, izvoditi zaštitne radove i provoditi mjere zaštite, sukladno Zakonu o vodama i podzakonskim aktima.

(2) Planom su propisane sljedeće mjere zaštite od erozije na područjima pojačane erozije prikazana na kartografskom prikazu br. 3b. Područja posebnih ograničenja u korištenju u mj. 1:25.000: šumsko zemljište se ne smije pretvarati u voćnjake, vinograde, povrtnjake, oranice, livade ili u građevinsko zemljište, nije dozvoljeno kopanje jama, zdenaca, jaraka, usjeka za putove i slično.

(3) Na područjima na kojima su evidentirana klizišta akti za gradnju se mogu izdavati samo ako su prethodno provedena geomehanička istraživanja kojima su utvrđene mjere sanacije klizišta.

Članak 101d.

MJERE ZAŠTITE OD POTRESA

(1) PPU-om je utvrđena seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje Općine Opatalj pripada zoni jačine 7° MCS.

(2) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno postojećim zakonima, tehničkim propisima i normama. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

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

Članak 101e.

UZBUNJIVANJE I OBAVJEŠĆIVANJE STANOVNIŠTVA

(1) Temeljem posebnih propisa na području obuhvata PPUO potrebno je uspostaviti odgovarajući sustav uzbuñivanja i obavješćivanja građana.

(2) Javno i unutarnje uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva konkretizirati prilikom izrade planova nižeg reda (UPU, DPU) sukladno dobivenim zahtjevima od nadležnog PUZS Pazin.

(3) Svi vlasnici objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi, i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, obvezuju se da uspostave i održavaju odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te da osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Članak 101f.

ZAŠTITA I SPAŠAVANJE OD OSTALIH PRIRODNIH UZROKA

(1) Na području obuhvata plana potrebno je provoditi zaštitu od ostalih prirodnih uzroka, a što se odnosi na sušu, toplinski val, klizišta, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, tuču, snježne oborine te poledicu. U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

(2) Navedeno je potrebno provoditi sukladno Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Oprtalj.

Članak 101g.

ZAŠTITA I SPAŠAVANJE OD TEHNIČKO – TEHNOLOŠKE KATASTROFE IZAZVANE NESREĆAMA U GOSPODARSKIM (I DRUGIM) OBJEKTIMA)

(1) Potrebno je voditi računa o zabrani građenja objekata sa opasnim tvarima u području 1. i 2. zone sanitarne zaštite, a u svim ostalim zonama treba voditi računa da se načinom gradnje i izborom građevnog materijala, mogućnost nesreće sa opasnim tvarima i njihove posljedice svedu na minimum. Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja (tankvane). Svi objekti moraju biti spojeni na pročistač fekalne i oborinske kanalizacije, a kod buduće gradnje u poduzetničkim zonama treba planirati instalaciju sustava za javno uzbunjivanje.

Članak 101h.

EVAKUACIJA STANOVNIŠTVA

(1) Potrebno je predvidjeti prometnu povezanost koja bi omogućavala izvlačenje ljudi i dopremu snaga. Mjere zaštite od rušenja uključene su u Plan u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskih linija te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina. Sukladno navedenom, potrebno je voditi računa o širini, prohodnosti i održavanju evakuacijskih putova, a kako bi se evakuacija mogla nesmetano i učinkovito provoditi.

Članak 101i.

ZAŠTITA OD IONIZIRAJUĆEG I NEIONIZIRAJUĆEG ZRAČENJA

(1) Obavljanje gospodarske djelatnosti u kojima se koristi tehnologija ili materijali s ionizirajućim zračenjem ograničavaju se na lokacije na kojima takvo obavljanje gospodarske djelatnosti ne može utjecati na zdravlje stanovništva u okolnim naseljima ili na obavljanje drugih gospodarskih djelatnosti, i samo pod uvjetom da je za takav zahvat već izvršena procjena utjecaja na okoliš.

(2) Građenje novih građevina za obavljanje gospodarske djelatnosti u kojima se koristi tehnologija ili materijali s ionizirajućim zračenjem unutar područja naselja zabranjuje se.

(3) Uvjeti postavljanja baznih stanica, radiorelejnih, televizijskih, radijskih i ostale stanica (predajnici ili usmjerivači) i drugih izvora neionizirajućeg zračenja, u smislu zaštite od negativnog utjecaja na okoliš, moraju se detaljno utvrditi odobrenjima za njihovo postavljanje sukladno posebnim propisima. Predmetni predajnici na smiju emitirati elektromagnetno zračenje koje može ugroziti zdravlje građana koji žive ili rade u neposrednoj okolini predajnika, a mjerenja zračenja određuju se kao obvezna uz primjenu hrvatskih, međunarodnih i harmoniziranih europskih normi o zaštiti od neionizirajućeg zračenja.

Članak 101j.

SVJETLOSNO ONEČIŠĆENJE

- (1) Svjetlosno zagađenje je svaka nepotrebna, nekorisna emisija svjetlosti u prostor izvan zone koju je potrebno osvijetliti, a do koje dolazi zbog uporabe neekoloških te nepravilno postavljenih rasvjetnih tijela.
- (2) Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja obuhvaćaju prilagodbu javne rasvjete propisanim standardima, da bi se smanjila nepotrebne, nekorisne ili štetne emisija svjetlosti u prostor te poboljšala ušteda na potrošnji električne energije.
- (3) Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja određuje se na temelju zdravstvenih, bioloških, ekonomskih, kulturoloških, pravnih, sigurnosnih, astronomskih i drugih standarda.

7. MJERE PROVEDBE PLANA

7.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 102.

- (1) PPU-om su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora i to prostornim planovima užih područja te ovim PPU-om na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.
- (2) U cilju provođenja ovoga PPU-a i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga PPU-a Urbanistički plan uređenja (UPU) povijesne urbanističke cjeline Oportalj (UPU 1);
 - Urbanistički plan uređenja (UPU) turističko razvojnog područja Istarske Toplice (UPU 2);
 - Urbanistički plan uređenja naselja Livade (UPU 3);
 - Urbanistički plan uređenja Sv. Ivan (UPU 5)
 - Urbanistički plan uređenja Oportalj – Madonna (UPU 7)
 - Urbanistički plan uređenja Sportsko- rekreacijske zone Oportalj (UPU 8)
 - Urbanistički plan uređenja naselja Gradinje (UPU 10)
 - Urbanistički plan uređenja naselja Gradinje 2 (UPU 11)
 - Urbanistički plan uređenja gospodarskog područja Gradinje – Vale Gorenje 1 (UPU 12)
 - Urbanistički plan uređenja turističko razvojnog područja "Gradinje" (UPU 14);
 - Urbanistički plan uređenja turističkog područja Armanja zapad (UPU 16).
 - Urbanistički plan uređenja turističkog područja Sv. Leonardo (UPU 17).
 - Urbanistički plan uređenja Zrenj (UPU 18).
- (3) Unutar obuhvata PPU-a na snazi su sljedeći planovi:
 - Urbanistički plan uređenja Šegalini (UPU 4)
 - Urbanistički plan uređenja Kavi (UPU 6)
 - Urbanistički plan uređenja turističkog punkta "Vranci" (UPU 13);
 - Urbanistički plan uređenja turističkog punkta "Sv. Silvestar" (UPU 15);
- (4) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. ovoga članka, urisana su na grafičkom listu br. 3. "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora*" - 3.C. "*Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*" u mjerilu 1:25.000.
- (5) Unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja definiranih ovim Planom nisu planirana područja za urbanu preobrazbu, kao ni za urbanu sanaciju.

7.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 103.

- (1) Način izgradnje u predjelima za koje se ne predviđaju planovi užeg područja utvrđuje se ovim provedbenim odredbama, osim ako nije određeno drugačije.

7.3 REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA I SADRŽAJA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 104.

(1) Postojeće građevine koje su izgrađene temeljem valjane građevinske dozvole, drugog odgovarajućeg akta i sve s njima izjednačene građevine, a ovim Planom su određene da se nalaze izvan građevinskog područja, mogu se rekonstruirati i/ili održavati u postojećim gabaritima.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Zaključne odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 03/03) koja je stupila na snagu 03. kolovoza 2003.

Članak 105.

(1) Ove odredbe za provođenje stupaju na snagu osmog dana po objavi Odluke o donošenju PPU Općine Oprtalj u "Službenim novinama Općine Oprtalj".

Završne odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 02/10) koja je stupila na snagu 05. ožujka 2010.

Članak 71.

Članak 106. mijenja se i glasi:

«Članak 106.

(1) PPU-a i Izmjene i dopune izrađene su u šest (6) tiskanih izvornika plana (tekstualni i grafički dio) s CD ROM-om koji su potpisani od predsjednika Općinskog vijeća i ovjereni pečatom Općinskog vijeća Općine Oprtalj. »

Članak 70.

Članak 107. mijenja se i glasi:

«Članak 107.

(1) Tiskani izvornici PPU-a sa CD ROMom i njegove Izmjene i dopune (tekstualni i grafički dio) čuvaju se u arhivi Općinskog vijeća (3 primjerka).

(2) Po jedan (1) primjerak izvornika plana (tekstualni i grafički dio) s Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj i Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj dostavlja se:

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske,
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Županije Istarske, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Buje,
- Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije.

(3) Uvid u PPU-a može se izvršiti u Općini Oprtalj. »

Članak 71.

Iza članka 109. dodaje se članak 109a. koji glasi:

«Članak 109a.

(1) Grafički dijelovi Izmjena i dopuna PPU-a neće se objaviti u Službenim novinama Općine Oprtalj. »

Članak 72.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Oprtalj

Završne odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 05/14) koja je stupila na snagu 07. studenog 2014.

Članak 117.

(1) Tiskani izvornici PPU-a sa CD ROM-om i njegove Izmjene i dopune (tekstualni i grafički dio) čuvaju se u arhivi Općinskog vijeća (3 primjerka).

(2) Po jedan (1) primjerak izvornika plana (tekstualni i grafički dio) s Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj i Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj dostavlja se:

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske,
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Županije Istarske, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Buje,
- Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Istarske županije.

(3) Uvid u PPU-a može se izvršiti u Općini Oprtalj.

Članak 118.

1) Dijelovi Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj (grafički i tekstualni dio) koji nisu mijenjani ovim Izmjenama i dopunama ostaju na snazi kao sastavni dio PPUO.

2) Postupci započeti po odredbama Odluke iz prethodnog stavka ovoga članka, do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama te Odluke, ukoliko nisu u suprotnosti sa Zakonom i posebnim propisima.

Članak 119.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Oprtalj.

Završne odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj („Službene novine Općine Oprtalj“ 04/19) koja je stupila na snagu 10. lipnja 2019.

Članak 112.

Ovom Odlukom utvrđuje se 5 (pet) izvornika Plana, ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Oprtalj i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Oprtalj i čuvaju se u skladu sa Zakonom.

Članak 113.

Danom stupanja na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage odredbe za provođenje koje su predmet ovih Izmjena i dopuna i kartografski prikazi grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj (Službene novine Općine Oprtalj 14/04. i 25/12.).

Dijelovi Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj (tekstualni dio) koji nisu mijenjani ovim Izmjenama i dopunama ostaju na snazi kao sastavni dio Prostornog plana uređenja Općine Oprtalj.

Članak 114.

Po stupanju na snagu ove Odluke, izradit će se i objaviti pročišćeni tekst odredbi za provedbu sukladno članku 113. Zakona o prostornom uređenju.

Članak 115.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Oprtalj.

KLASA: 350-03/19-01/01

URBROJ: 2105-02/19-01-1

Oprtalj, 1. kolovoza 2019. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OPRTALJ

Predsjednik:
Ivan Štokovac, v.r.