

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13 i 65/17) i članka 38. Statuta Općine Brtonigla-Verteneglio („Službene novine Općine Brtonigla-Verteneglio“ 3/18) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Kovri („Službene novine Općine Brtonigla-Verteneglio“ br. 09/16 i 06/17), Općinsko vijeće Općine Brtonigla-Verteneglio na 12. sjednici održanoj 09. listopada 2018. godine donijelo je

ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Kovri

Glava I

(1) Donosi se **Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja Kovri.**

Glava II

(1) **Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja Kovri** (u daljem tekstu: **Plan**) se donosi u skladu s odredbama ove Odluke i sadržajem elaborata „**Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja Kovri**“ kojeg je izradila tvrtka Novi Urbanizam d.o.o., Pula, te koji je sastavni dio ove Odluke.

Glava III

(1) Sadržaj elaborata Plana:

I / TEKSTUALNI DIO:

ODREDBE ZA PROVEDBU

0. Opće odredbe
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
- 1.1 Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje cestovne prometne mreže
- 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
- 5.3.1. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže
- 5.3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže
- 5.3.3. Uvjeti gradnje sustava odvodnje otpadnih voda
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća i mjere za zaštitu od požara
- 10.1. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća
- 10.2. Mjere za zaštitu od požara
11. Mjere provedbe Plana

II / GRAFIČKI DIO:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2.	<i>Infrastrukturni sustavi i mreže</i>	
2.1.	PROMET	1:1000
2.2.	ELEKTRONIČKE TELEKOMUNIKACIJE	1:1000
2.3.	ELEKTROENERGETIKA	1:1000
2.4.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VODOOPSKRBA	1:1000
2.5.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA	1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
4.	NAČIN GRADNJE	1:1000

III / OBVEZNI PRILOZI:

- A. Obrazloženje Plana
- B. Zahtjevi i mišljenja javnopravnih tijela
- C. Izvješće o javnoj raspravi
- D. -Podaci o stručnom izrađivaču

Glava IV**ODREDBE ZA PROVEDBU****0. Opće odredbe****Članak 1.**

(1) Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja Kovri (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i odredbama utvrđenim važećim prostornim planovima šireg područja [Prostorni plan Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 2/02., 1/05., 4/05., 14/05. – pročišćeni tekst, 10/08., 7/10., 16/11 - pročišćeni tekst i 13/12.) i Prostorni plan uređenja Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla-Verteneglio“, br. 08/08, 08a/08-ispisak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12, 3/13 i 6/17)] i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Kovri („Službene novine Općine Brtonigla-Verteneglio“ br. 09/16 i 06/17) detaljnije određuje prostorni razvoj s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja i uvjeta oblikovanja unutar područja obuhvata.

(2) Plan određuje osobito:

- podjelu područja na posebne prostorne cjeline,
- osnovu namjene površina i prikaz površina javne namjene,
- razmještaj djelatnosti u prostoru,
- osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture,
- mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
- uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
- zahvate u prostoru značajne za prostorno uređenje područja,
- uvjete uređenja i korištenja površina i građevina i
- zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.

Članak 2.

(3) Na području obuhvata Plana, uređenje prostora i građenje građevina na površini ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, važećeg prostornog plana šireg područja te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

(2) Uvjeti građenja navedeni u ovom Planu predstavljaju temelj za izdavanje akata za provedbu Plana i građevinskih dozvola.

(3) Elementi na temelju kojih će se izdavati akti za provedbu Plana i građevinske dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

(4) Važni dijelovi sustava infrastrukture (uključujući prometnu) koji izlaze iz okvira granica obuhvata ovoga Plana, a nužni su za funkcioniranje infrastrukturnog sustava naselja, također su prikazani u Planu. Svrha takvih prikaza je da posluže kao osnove za izradu potrebnih idejnih rješenja za dotične infrastrukturne sustave.

Članak 3.

(1) Plan se donosi za građevinsko područje naselja Kovri (dio statističkog naselja NA Brtonigla-Verteneglio).

(2) Granica obuhvata Plana je prikazana u grafičkom dijelu Plana list broj 1. „Korištenje i namjena površina“.

(3) Površina obuhvata Plana, izvedena iz topografsko katastarske karte koja služi kao podloga za izradu Plana, iznosi oko 5,6 ha.

(4) Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

(5) Plan se donosi za:

- dio teritorija statističkog naselja NA Brtonigla-Verteneglio u Općini Brtonigla-Verteneglio,
- dio katastarske općine Brtonigla-Verteneglio.

Članak 4.

(1) U planskom periodu do 2020.g. očekuje se oko 55 novih stalnih stanovnika na području statističkog naselja NA Brtonigla-Verteneglio, od čega na području obuhvata ovoga Plana oko 5 stanovnika. Općina Brtonigla-Verteneglio će na području obuhvata ovoga Plana koncentrirati svoje napore u uređenje i pripremu vlastitog neizgrađenog građevinskog zemljišta za nadolazeći planski period. Tada se očekuje prirast mlađih stalnih stanovnika i novih povremenih stanovnika uslijed povećane atraktivnosti lokacije, poboljšane opremljenosti dovodnom infrastrukturom, te usmjerenih društvenih poticaja i sveukupnog rasta blagostanja lokalnog stanovništva.

(2) Prosječna gustoća stanovanja stalnih stanovnika za područje statističkog naselja NA Brtonigla-Verteneglio je oko 10 stanovnika po hektaru, te se u skladu sa tim na području obuhvata ovoga Plana planira jednaka gustoća, ili oko 55 stalnih stanovnika.

Članak 5.

(1) Od građevina županijskog značaja, uz zapadni i sjeverni rub područja obuhvata Plana prolazi javna županijska cesta ŽC 5070, a uz sami sjeverni rub naselja nalazi se spoj županijske ceste sa lokalnom cestom LC50040.

(2) Cjelokupno naselje Kovri nalazi se unutar 400m širokog planskog koridora budućeg međunarodnog plinovoda Kovri - Koper, ali se prema podacima nadležnog tijela, tvrtke Plinacro d.o.o., trasa istog plinovoda planira sjeverno od ŽC 5070, na dovoljnoj udaljenosti i na način koji ne bi utjecao na samo naselje.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 6.

(1) Organizacija i namjena površina određena je odredbama ovoga Plana i grafički utvrđena kartografskim prikazima Plana, list br. 1. Korištenje i namjena površina.

Članak 7.

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

- načela osiguranja boljih uvjeta života i rada,
- načela održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
- načela zaštite i unaprjeđenja kulturne baštine i krajobraza,
- načela zaštite javnog i zajedničkog interesa,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- pravila struke.

Članak 8.

(1) Osnovna podjela područja postignuta je planiranim prometnim površinama i definiranim površinama (ili zonama) različitih namjena, uz njih.

(2) Razgraničenje pojedinih zona u grafičkom dijelu Plana list broj 1. „Korištenje i namjena površina“ načelno, kada je to moguće, prolazi granicama pripadajućih katastarskih čestica kako su interpretirane u topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan izrađen.

Članak 9.

(1) Razgraničenje javne prometne površine od površina drugih namjena vrši se u fazi izrade akta za provedbu Plana i građevinske dozvole, i to:

1. Prije donošenja akta za provedbu Plana i građevinske dozvole za pojedine zone i lokacije, potrebno je provjeriti uvjete za građenje i uređenje pristupne javno-prometne površine i prometnice
2. Granice građevne čestice javno-prometne površine su definirane grafičkim prikazom koridora prometnica na listu br.1. Korištenje i namjena površina i granicom obuhvata Plana.
3. Granice građevne čestice javno-prometne površine iz prethodne točke se mogu u manjoj mjeri korigirati u odnosu na one prikazane na listovima br.1. Korištenje i namjena površina, kada to

zahtijeva tehničko rješenje prometnice, te zbog usklađenja geodetske podloge sa stvarnim stanjem katastra zemljišta i vlasničkim odnosima.

4. Korekcije granica javno-prometne površine se, u načelu, neće vršiti na štetu postojećih javnih površina.

Članak 10.

(1) Utvrđene namjene površina u obuhvatu Plana su slijedeće:

- **CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE**
 - **KOLNO-PJEŠAČKE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)**
 - **PJEŠAČKO SERVISNE (PJEŠAČKE SA KOLNIM PROMETOM)**
 - **PARKIRALIŠTA**
- **STAMBENA NAMJENA (S)**
- **MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (M)**
- **JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)**
- **VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2)**

CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE – JAVNE PROMETNICE

Članak 11.

(1) Cestovne prometne površine prikazane u Planu su javne prometne površine koje služe za sve oblike cestovnog prometanja (kolnog, pješačkog, biciklističkog) i koriste kao pristupne površine zonama i lokacijama drugih namjena.

(2) Glavna pristupna prometnica do područja obuhvata Plana je županijska cesta ŽC 5070 koja prolazi rubom obuhvata ovoga Plana. Na grafičkim prikazima ovoga Plana prikazana je granica zaštitnog pojasa ove ceste, unutar kojeg posebne uvjete građenja i korištenja prostora određuje nadležna uprava za ceste.

(3) Kolno pješačke cestovne prometne površine - javne prometnice, definirane su planskim koridorima prometnica i načelno označene odgovarajućim grafičkim prikazom koridora na listovima br. 1. Korištenje i namjena površina i 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet, grafičkog dijela ovoga Plana. Mikrolokacija prometnica unutar zadanih koridora će se utvrđivati u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i/ili građevinskih dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, stanje na terenu, te odgovarajući tehnički propisi.

(4) Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te po potrebi za ograničeni (nužni) kolni pristup do pojedinih građevnih i/ili dodirnih zemljišnih čestica. Pješačko servisne cestovne površine ne moraju biti javne, u skladu s uvjetima tijela koje upravlja nerazvrstanim cestama.

(5) Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. Na području obuhvata ovoga Plana javna parkirališta su planirana unutar izdvojene površine u cestovnom koridoru označenom u Planu. Javna parkirališta mogu se uređivati na površinama druge javne namjene u Planu. Parkirališta za vlastite potrebe uređivati će se na površini građevina drugih osnovnih namjena.

Članak 12.

(1) Pored cestovnih javnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne interne prometne površine, kao i pristupne ulice i pješačko servisne površine koje nisu javne, u skladu s odredbama ovog Plana i standardima iz odredbi prostornog plana šireg područja.

STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 13.

(1) Površine stambene namjene (S) su namijenjene gradnji građevina stambene namjene i građevina infrastrukture, uređivanju zelenih površina, te postavljanju urbane opreme sukladno ovim odredbama.

(2) Građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namjenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom, u smislu stanovanja, u potpunosti izjednačava.

(3) Građevinom stambene namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je većim dijelom svoje građevinske bruto površine namijenjena stanovanju.

(4) Građevine stambene namjene dijele se na:

- a) Obiteljske građevine: građevine s najviše 3 funkcionalne jedinice, od kojih veći dio građevinske bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, a koje imaju najviše 2 podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2)
- b) Višestambene građevine: građevine s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, od kojih veći dio građevinske bruto površine mora biti namijenjen stanovanju, a koje imaju najviše 2 podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2). Višestambene građevine mogu se graditi isključivo na površinama označenim u ovom Planu, na građevnim česticama većim od 800m².

(5) Funkcionalne jedinice u građevini stambene namjene, osim osnovne, stambene namjene, mogu biti gospodarske i/ili društvene i javne namjene, pod uvjetom da ne zauzimaju više građevinske bruto površine od zastupljenih stambenih jedinica.

Članak 14.

(1) Djelatnosti gospodarske namjene koje se mogu planirati u građevinama stambene namjene (S), su proizvodna poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.).

(2) Uvjet za obavljanje obrtničke i proizvodne poljoprivredno gospodarske djelatnosti unutar građevina stambene namjene: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

MJEŠOVITA NAMJENA (M) - PRETEŽITO STAMBENA

Članak 15.

(1) Površine određene u Planu za mješovitu namjenu (M), namijenjene su gradnji građevina stambene i gospodarske namjene, pri čemu je konačna ukupna namjena površina zone pretežito stambena.

(2) Građevine stambene namjene gradit će se prema uvjetima za građevine stambene namjene, kod kojih je u većem dijelu građevinske bruto površine ili u cijelosti zastupljena stambena namjena.

(3) Građevine gospodarske namjene gradit će se sukladno uvjetima za građevine gospodarske namjene, kod kojih je u većem dijelu građevinske bruto površine ili u cijelosti zastupljena gospodarska namjena. U manjem dijelu građevinske bruto površine građevine gospodarske namjene može biti zastupljena stambena namjena. i/ili društvena i javna namjena.

Članak 16.

(1) Unutar građevina gospodarske namjene mogu se planirati slijedeće djelatnosti: poljoprivredno gospodarska djelatnost (osim stočarske), obrtničko - servisne djelatnosti, opće poslovne i uslužne djelatnosti, uključujući trgovačko uslužnu i ugostiteljsku djelatnost, te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.).

(2) Na površinama mješovite namjene (M1) mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine ugostiteljsko turističke namjene (kuće za odmor, apartmani i sl.) prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 054/2016).

(3) Uvjet za obavljanje proizvodne obrtničke i proizvodne poljoprivredno gospodarske djelatnosti: automehaničarske, autolimarske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, je da se u potpunosti obavljaju u zatvorenom i/ili natkrivenom i zaklonjenom prostoru, pored zadovoljenja ostalih uvjeta u pogledu utjecaja na okoliš iz ovih odredbi.

(4) Unutar obuhvata Plana ne smiju se obavljati slijedeće proizvodne djelatnosti: proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala.

Članak 17.

(1) Gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne djelatnosti, bez izvora zagađenja, koje se mogu graditi na vlastitoj građevnoj čestici ili u sklopu građevine stambene namjene su: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski, prerađivački, te pomoćne gospodarske građevine (šupe, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta za alat i poljoprivredne strojeve, radionice i alatnice, sušare, silosi i druga spremišta poljoprivrednih proizvoda) i sl.

(2) Odredbe ovog Plana koje se odnose na smještaj pomoćnih građevina, na odgovarajući se način primjenjuju i za izgradnju pomoćnih ili manjih poljoprivredno gospodarskih građevina.

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)

Članak 18.

(1) Na javnim zelenim površinama se mogu smještati strukture urbane opreme i kiosci i druge građevine bruto površine do 12 m², koje se postavljaju u skladu s odlukom nadležnog tijela Općine Brtonigla-Verteneglio prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.

(2) Na zelenim površinama se mogu uređivati parkovi i igrališta, rekreacijske i uređene javne površine, te graditi građevine infrastrukture, uključujući i parkirališta.

VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2) (izvan g.g.p.)

Članak 18.a.

(1) Vrijedno obradivo tlo obuhvaćeno ovim Planom je zemljište izvan granica građevinskog područja koje se našlo u obuhvatu Plana zbog racionalizacije prometnog rješenja. Na ovoj se površini ne omogućava gradnja, te je namijenjena isključivo poljoprivrednoj obradi.

1.1. Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina

LOKACIJSKI UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

Članak 19.

(1) Osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice,
- namjena građevine,
- građivi dio građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici,
- veličina i površina građevine,
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

(2) Uvjeti i način gradnje u Planu su određeni na temelju namjene površina i podjele po zonama načina gradnje, kako je prikazano na kartografskom prikazu List br.4. - Način gradnje.

(3) Postojeće građevine koje ne udovoljavaju lokacijskim uvjetima i načinu gradnje određenim ovim Planom, mogu se održavati, ili se mogu rekonstruirati radi usklađenja s ovim Planom.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 20.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu planiranu vrstu i namjenu građevina, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan prilaz na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje površina, posebne uvjete građenja i druge slične elemente.

(2) Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova područja.

(3) Za građevine infrastrukturnih sustava i niskogradnje, veličine građevnih čestica nisu ograničene ili se građevne čestice ne određuju.

(4) Regulacijski pravci (ili crte) predstavljaju granice građevne čestice namjeravanog zahvata u prostoru prema prometnici, određuju se na način da se prethodno utvrdi te uzme u obzir građevna čestica odnosno prostorni položaj postojeće i/ili planirane prometnice prema tlocrtnim elementima prometnice te elementima uzdužnog i poprečnog profila.

Članak 21.

(1) Granične veličine građevnih čestica:

- a) za slobodno stojeće građevine: min 201 m²
max 3000 m²
- b) za ugrađene i poluugrađene građevine: min ne uvjetuje se
max 1000m²

c) za složene građevine najveća površina građevne čestice se ne ograničava i može biti jednaka površini cijele zone.

(2) Podaci o dozvoljenim veličinama građevnih čestica iz tablice u članku 22. koriste se imajući u vidu ograničenja iz stavka 1. ovog članka, birajući pri tom dozvoljenu tipologiju gradnje.

Članak 22.

(1) Tablica načina gradnje prema grafičkom prikazu list br.4 – Način gradnje i oblika korištenja, u skladu s prikazom na listu br. 3. - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Oblici korištenja

ZONA * NAČINA GRADNJE (S ili Z1)	ZONA * OBLIKA KORIŠTENJA (Nova ili Sanacija)	Veličina građevne čestice	Tipologija SS- samostojeća PU- poluugrađena U- ugrađena	Vrsta stambene gradnje OG- obiteljska VG- višestambena	Udaljenost građevnog pravca od pristupne regulacijske crte
S-1	Sanacija	min - 300m ² max - 2.000m ² spajanjem sa zemljištem iz zone „Nova“	SS PU	OG	min. - 0,0m max. - postojeća
S-1	Nova	min - 500m ² max - 3.000m ²	SS PU	OG	min. - 5,0m max. - 15,0m
S-2	Nova	min - 450m ² max - jednaka površini zone	SS PU	OG	min. - 5,0m max. - 15,0m
S-3	Sanacija	min - 500m ² max - 2.000m ² spajanjem sa zemljištem iz zone „Nova“	SS	OG	min. - 0,0m max. - postojeća
S-3	Nova	min - 500m ² max - 2.000m ²	SS	OG	min. - 5,0m max. - 15,0m
S-4	Sanacija	<u>za zatečene građevine:</u>	SS	OG	min. - 0,0m max. - postojeća ili

		min – jednaka površini pod postojećom građevinom sa pripadajućom okućnicom i/ili površini zgradne katastarske čestice max – 2.000m ² <u>za nove građevine:</u> min – 300m ² max – 1.000m ²	PU U	VG	15,0m za nove građevine
S-4	Nova	min – 350m ² max – 2.000m ²	SS PU U	OG VG	min. - 5,0m max. - 15,0m
S-5	Nova	jednaka planiranim građevnim česticama S-5-1 do S-5-6 ili min – 600m ² max – 2.000m ²	SS	OG	min. - 5,0m max. - 15,0m
S-6	Nova	jednaka planiranim građevnim česticama S-6-1 do S-6-8 ili min – 600m ² max – 2.000m ²	SS	OG VG	min. - 5,0m max. - 15,0m
S-7	Nova	min – 600m ² max – 2.000m ²	SS	OG	min. - 5,0m max. - 15,0m
Z1-1	Zeleno	jednaka površini zone			
Z1-2	Zeleno	jednaka površini zone			

*ZONA NAČINA GRADNJE

- S = STAMBENA I MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA
- Z1 = JAVNA ZELENA POVRŠINA

*ZONA OBLIKA KORIŠTENJA

- Nova = NOVA GRADNJA
- Sanacija = DOVRŠENJE DIJELOVA NASELJA INTERPOLACIJOM POJEDINAČNIH NOVIH GRAĐEVINA I SANACIJA GRAĐEVINA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, OBNOVA)
- Zeleno = Zelene površine

(2) Podaci iz tablice u stavku 1. za zone načina gradnje „S“ su u cijelosti primjenjivi za građevine svih namjena, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

(3) Za građevine gospodarske ugostiteljsko - turističke namjene minimalna veličina građevne čestice iznosi 800m², odnosno 500m² kod interpolacija, bez obzira na podatke iz tablice u stavku 1. Ostali podaci iz tablice za zone načina gradnje „S“ se jednako primjenjuju i na građevine ugostiteljsko - turističke namjene.

(4) Nove višestambene građevine mogu se graditi, odnosno obiteljske zgrade prenamijeniti u višestambene isključivo na građevnim česticama većim od 800 m², označenim na grafičkom prikazu list br.4 – Način gradnje.

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 23.

(1) Namjena građevina je određena namjenom površina iz grafičkog prikaza List br.1. - Korištenje i namjena površina, te odredbama ovoga Plana, osobito poglavljem br.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE I SMJEŠTAJ JEDNE ILI VIŠE GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI, ODNOSNO UNUTAR ZAHVATA U PROSTORU

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 24.

(1) Gradivi dio građevne čestice jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. Gradivi dio građevne čestice za gradnju pomoćnih građevina, osim kada su one smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za građevinu osnovne namjene, određuje se u skladu s odredbama članka 38. ovoga Plana.

(2) Tipologija gradnje omogućena ovim Planom je određena u skladu s odredbama čl.22. ovih odredbi na način da se:

- SLOBODNOSTOJEĆOM TIPOLOGIJOM smatra gradnja građevine osnovne namjene (visokogradnja) koja se ni jednim svojim dijelom ne dira granica građevne čestice
- POLUUGRAĐENOM TIPOLOGIJOM smatra gradnja građevine osnovne namjene (visokogradnja) koja se jednom ili svoje dvije povezane strane dira granica građevne čestice susjedne građevine visokogradnje, bez obzira da li se i ta susjedna građevina gradi na istoj granici
- UGRAĐENOM TIPOLOGIJOM smatra gradnja građevine osnovne namjene (visokogradnja) koja se sa svoje dvije suprotne ili sa više strana dira granica građevnih čestica susjednih građevina visokogradnje, bez obzira da li se i te susjedne građevine grade na istoj granici.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4,0 m. Izuzetno, građevine niske stambene izgradnje (katnosti do P+1), mogu od granice susjedne građevne čestice biti udaljene najmanje 3,0 m, ukoliko se prema toj granici izvode otvori.

(4) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, uz suglasnost osobe ili tijela koje upravlja navedenom površinom.

(5) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namjenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici (kod građevina poluugrađene i ugrađene tipologije), ukoliko se prema susjednoj čestici ne izvode otvori, te ukoliko se time ne pogoršavaju uvjeti boravka u susjednim građevinama ili na susjednim česticama. Za gradnju građevina katnosti veće od P+1 na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice susjedne građevne čestice potrebna je suglasnost susjeda.

(6) U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

(7) U pojasu širine 10,0m od ruba županijske ceste Ž5070 nije dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene ni pomoćnih građevina.

(8) Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 25.

(1) Građevni pravac određuje se u skladu s podacima iz čl.22, imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

Članak 26.

(1) Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu.

(2) Pri određivanju građevinskog pravca građevina, a osobito kod uglovnih zgrada, potrebno je voditi računa o preglednosti, odnosno sigurnosti u prometu.

Članak 27.

(1) Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, sve u okviru građevne čestice.

Članak 28.

(1) Građevni pravac se ne određuje za građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, ni zelene površine.

NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 29.

(1) Izgrađenost građevne čestice, prema ovim odredbama je vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

(2) Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Površina izgrađenosti mora biti manja od površine gradivog dijela građevne čestice.

(3) Iskoristivost građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

(4) Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskoristivosti čestice (k-is).

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 30.

(1) Dozvoljena izgrađenost građevnih čestica iznosi:

Veličina građ.čestica m ²	slobodno stojeća građevina		poluugrađena građevina		ugrađena građevina	
	Min %	Max %	Min %	Max %	Min %	Max %
do 200	-	-	50	60	50	70
201 – 240	30	50	40	60	40	65
241 – 350	25	45	30	55	30	65
351 – 400	25	45	20	55	20	60
401 – 500	20	45	15	50	15	60
501 – 800	15	45	15	50	15	50
801 – 1000	15	40	15	45	15	45
1001 i više	15	35	-	-	-	-

(2) Iznimno od stavka 1., kod građevina gospodarske namjene, isključujući građevine ugostiteljsko turističke namjene, izgrađenost građevne čestice može iznositi 60% ili više, ako je tako utvrđeno u stavku 1.

(3) Iznimno, koeficijent izgrađenosti može iznositi i 100% prilikom gradnje ugrađenih građevina na regulacijskom pravcu u zoni načina gradnje i oblika korištenja „S-4 - Sanacija“, na građevnoj čestici površine do 100m², koja se nalazi između dviju postojećih građevina izgrađenih na granici građevnih čestica.

(4) Kod građevina ugostiteljsko turističke namjene (kuća za odmor iz čl.16), izgrađenost građevne čestice može iznositi najviše 30%.

*ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE***Članak 31.**

(1) Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti građevne čestice izračunava se kao umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog broja etaža građevine, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

(2) Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti za građevine ugostiteljsko turističke namjene iznosi 0,8.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA*NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA***Članak 32.**

(1) Najveća dozvoljena visina mjeri se od visinske kote konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu neposredno uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno unutrašnjeg vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(2) Najveća ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(3) Pod konačno zaravnanim i uređenim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

(4) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

(5) Najveća visina građevine utvrđena je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina, a iznad najveće dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,20 metara. Najveća ukupna visina građevine je u tom slučaju najveća dozvoljena visina uvećana za 3,20 metara, mjereno na vrhu sljemena kosog krova.

(6) Najveća dozvoljena visina građevina po namjenama iznosi:

- za stambene građevine7,0 m
- za poslovne i proizvodne7,0 m
- za poljoprivredno gospodarske.....7,0 m
- za ugostiteljsko turističke7,0 m

(7) Kod pomoćnih građevina za smještaj vozila, najveća dozvoljena visina iznosi 2,5 metra na strani ulaza u garažu. Pri tome razlika u visini poda građevine i najviše točke s unutarnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnano terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 metra.

(8) Kod ostalih pomoćnih građevina visina se određuje prema tehnološkim zahtjevima građevine, pri čemu šupe, nadstrešnice i slične pomoćne građevine mogu imati najveću visinu 2,5m i najveću ukupnu visinu 3,5m.

NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Članak 33.

(1) Broj etaža određen je ili se određuje u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju, a dopušten broj etaža utvrđen je ovim Planom posebno za svaku vrstu odnosno namjenu građevina.

(2) Najveći dozvoljeni broj etaža građevina po namjenama iznosi:

- za stambene građevine3 nadzemne etaže (P+K+Pk)
- za poslovne i proizvodne2 nadzemne etaže
- za poljoprivredno gospodarske.....1 nadzemna etaža
- za ugostiteljsko turističke3 nadzemne etaže (P+K+Pk)

(3) Etaže su, sukladno posebnom propisu, ovim Planom definirane kao:

- nadzemne: suteran (S), prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk),
- podzemne: podrum (Po).

(4) Građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene, kao i sve pomoćne građevine, a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, mogu imati najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

(5) Sve građevine gdje to teren omogućava mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 34.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture naselja u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti u suglasju s istim.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na ovom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, primjenjivati proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju istarskih naselja, a gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama.

(3) Kod zahvata u prostoru moraju se uvažavati oblikovni elementi koji su karakteristični za područje obuhvata Plana, i to:

- karakteristični vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba koji je plod povijesnog razvitka koji se mora uvažavati po oblicima i teksturi,
- zahvati u urbanističku strukturu moraju se prilagođavati i općem izgledu krovova te se ne smiju mijenjati prevladavajući smjerovi sljemena karakteristični za pojedine dijelove naselja,
- mora se uvažavati raščlanjenost naselja na karakteristične morfološke cjeline s karakterističnom urbanističkom strukturom,
- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline.

(4) Pri oblikovanju ograda bi valjalo izbjegavati pseudostilske željezne ograde, pogotovo ako se ugrađuju iznad kamenih zidova. Ulaz u dvorište kroz željezni portun (vratnice) nasadne na masivne kamene dovratnike ili zidani kameni zid tradicionalni je element , te se preporuča korištenje već postojećih modela.

(5) Suvremeni elementi stanovanja, poput vanjskih spremnika za ukapljeni plin, vanjskih jedinica klima uređaja i dr. trebali bi biti smišljeno sakriveni (ukopani, ograđeni zelenilom, postavljeni na začelja ili unutar dvorišta u donjim dijelovima zida i sl.).

(6) Parkirna se mjesta trebaju osigurati unutar okućnica. Novonastala parkirališta poželjno je ozeleniti, korištenjem takvih vrsta materijala koji omogućavaju rast zelenila, okruživanje parkirališta zelenim živicama, postavljanjem pergola s penjačicama i sl.

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Članak 35.

(1) Krovovi mogu biti ravna, jednovodna, dvovodna ili razvijena u više krovnih ploha.

(2) Krovovi stambenih građevina, a po mogućnosti i ostalih građevina, u pravilu se izvodi pokrovom od kanalicama ili drugog tradicionalnog materijala uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima za ravan i kosi krov (načelno 18-22°) i pravilima struke.

(3) Ograničenja iz prethodnog stavka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.

(4) Za osvjtljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih prozora.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, na manjem dijelu krovovišta.

UVJETI ZA UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE, UDIO ZELENOG PRIRODNOG TERENA I NAČIN UREĐENJA PARKIRALIŠNIH I OSTALIH POVRŠINA

Članak 36.

(1) Dio površine građevne čestice novo izgrađenih građevina, osim kod građevina infrastrukture, se mora urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina. Ove zelene površine se mogu urediti i opremiti kao prostori za odmor i boravak ljudi na otvorenom.

(2) Kod građevina ugostiteljsko turističke namjene, najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

(3) Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.

(4) Površine za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališta na građevnim česticama građevina) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama. Površinu parkirališta treba urediti na način da se:

- onemogućiti stvaranje velike vodonepropusne površine interpolacijom zelenih površina, korištenjem poroznog završnog materijala i sl.
- stvaraju veće vodonepropusne površine jedino ukoliko se oborinska voda prikuplja u svrhu daljnjeg korištenja
- osigura hlađenje površina u ljetnim mjesecima sadnjom pojedinačnih odgovarajućih stabla i/ili postavljanjem pergola, montažnih nadstrešnica i sl.
- koristi mogućnost višenamjenskog korištenja ovih površina, poput odabira strešnog materijala kao solarnih panela, zelenih krovova itd.; korištenja sadnog bilja i stabla koje mogu imati i koristan rod i sl.

(5) Površina javnog parkirališta određenu Planom može se urediti završnim pokrivnim slojem asfalta, tlakovca ili kao makadamska površina.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA

Članak 37.

(1) Građevna čestica može biti ograđena.

(2) Oko građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina ograde treba riješiti kao zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice, ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

(3) Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote najnižeg dijela konačno zaravnog terena uz ogradu, a može iznositi maksimalno 1,5m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0m.

(4) Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena preći visinu od 2,0m.

(5) Kod proizvodnih, servisnih, skladišnih i građevina poslovne namjene, ograde s ulične strane određuju se aktima za provedbu plana i građevinskom dozvolom, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine, kao i uobičajena pravila struke.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 38.

(1) Na građevnoj čestici se mogu graditi jedna ili više pomoćnih građevina, čija je namjena u skladu s namjena i djelatnostima dozvoljenim ovim Planom.

(2) Pomoćne građevine u funkciji drugih građevina osnovne namjene, poput spremišta, zaklona za ljude i stvari, manjih poljoprivredno gospodarskih građevina, računajući i građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice za gradnju građevine osnovne namjene ,
- unutar površine uz regulacijsku crtu i međe sa susjednim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javnih prometnih površina uz regulacijski pravac,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice.

(3) Iznimno od odredbi prethodnog stavka:

- bazeni, cisterne i rezervoari za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru građevne čestice ukoliko visina građevinskog dijela nije viša od 1 metar od najniže točke konačno zaravnog terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu, ukoliko se pomoćne građevine grade izvan granica gradivog dijela osnovne građevine,

(4) Pomoćne građevine koje su u naravi zgrade mogu se graditi samo u okviru najvećeg koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Članak 39.

(1) Kod oblikovanja elemenata prometnica, pristupa, prostora za rad i svih građevina i površina javne namjene, potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću (Narodne novine, br. 78/13).

UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA I PRIKLJUČENJA GRAĐEVINE NA PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

PRISTUP GRAĐEVNOJ ČESTICI S PROMETNE POVRŠINE

Članak 40.

(1) Planskim rješenjima se na području obuhvata Plana planira priključenje građevina na prometnu i drugu infrastrukturu.

(2) Građevna čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu neposredno ili putem pristupne prometne površine.

(3) 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.

(4) Pristup sa građevne čestice na prometnu površinu omogućava se duž regulacijskog pravca, u skladu s ovim Planom.

Članak 41.

PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

(1) Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, tako da:

- da imaju mogućnost priključenja na sustav ili građevine za odvodnju otpadnih voda,
- imaju propisani broj parkirališnih mjesta,
- imaju mogućnost priključenja na vodovod,
- imaju mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu,

na način i prema uvjetima određenim ovim odredbama, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishoda odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

(2) Obveza priključivanja na komunalnu i drugu infrastrukturu iz stavka 1. ovoga članka odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu komunalnu i drugu infrastrukturu.

(3) Odredbe iz stavka 1. ne odnose se na građevne čestice za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što građevine niskogradnje, zelene površine i sl.

PARKIRALIŠNA MJESTA

Članak 42.

- (1) Potrebna parkirališna mjesta osiguravaju se na vlastitoj građevnoj čestici građevine.
- (2) Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

NAMJENA	BROJ PARKIRNIH MJESTA (PM)
Stambena	1,5 PM po stambenoj jedinici (stan, apartman)
Trgovine, apoteke, usluge, uredski prostori servis, liječničke ordinacije, predškolski odgoj i sl.	1 parkirno mjesto na 30 m ² poslovnog prostora
Proizvodne djelatnosti	1 parkirno mjesto na 100 m ² poslovnog prostora
Restorani , ugostiteljski objekti i sl.	1 parkirno mjesto na 8 sjedećih ili stajaćih mjesta
Ugostiteljski smještaj	1 parkirno mjesto na jednu smještajnu jedinicu, ovisno od kategorije smještaja

- (3) Za posjetioce je na području obuhvata ovoga Plana osigurano do 12 parkirnih mjesta na označenom javnom parkiralištu za paralelno parkiranje.
- (4) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5 x 2,5 m (5x2m za paralelno parkiranje), a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5%.
- (4) Površina parkirališta se može urediti obradom površina raznim pokrivnim materijalima, ozeleniti i opremiti lakim nadstrešnicama, pergolama, solarnim panelima i dr., radi zaštite od atmosferskih utjecaja.

NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 43.

- (1) Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Općine Brtonigla-Verteneglio predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri očuvanu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.
- (2) Planska rješenja su izrađena na principima racionalnog korištenja građevinskog zemljišta, uz odabir primjerenih namjena površina i načina gradnje planiranih građevina, nastojeći ne mijenjati postojeće ambijentalne vrijednosti.
- (3) Ostali uvjeti za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš definirani su odgovarajućim poglavljima ovih odredbi, a osobito poglavljem 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

UVJETI ZA PROVEDBU ZAHVATA U PROSTORU

Članak 44.

- (1) Građevine na području obuhvata Plana mogu se graditi u fazama, u skladu sa zakonom i nisu ovim Planom ograničene u veličini minimalnog zahvata pojedinih faza, osim u propisanoj minimalnoj izgrađenosti građevne čestice..

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 45.

(1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u ovome Planu odnose se na uvjete gradnje građevina gospodarske namjene, unutar površine mješovite - pretežito stambene namjene, planske oznake M, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 46.

(1) Smještaj građevina društvenih djelatnosti nije planiran na području obuhvata ovoga Plana.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 47.

(1) Smještaj stambenih građevina omogućen je unutar površina stambene namjene i unutar površina mješovite - pretežito stambene namjene, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 48.

(1) Infrastrukturne sustave potrebno je graditi na površinama koje su Planom određene u tu svrhu, te, kada je to moguće, prvenstveno na prometnim površinama u javnom vlasništvu, na način da se izgradnja istih vremenski i prostorno podudara u najvećoj mogućoj mjeri.

(2) Infrastrukturni koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava.

(3) Trase prometne i ostale infrastrukture prikazane u ovom Planu, a koja izlazi izvan okvira granica obuhvata ovog Plana, će se odrediti na temelju rješenja prikazanih u Planu ili temeljem novo izrađenih idejnih rješenja koja za polazište koriste rješenja iz ovog Plana i osiguravaju povezanost sa dijelovima infrastrukture unutar granica obuhvata Plana.

5.1. Uvjeti gradnje cestovne prometne mreže

Članak 49.

(1) Područje obuhvaćeno Planom ima djelomično postojeći sustav javne prometne mreže. Postojeći prometni sustav je moguće rekonstruirati, nadograđivati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana.

(2) Prometnice u ovom Planu su prema svom značaju podijeljene na: glavne mjesne ulice - GU, sabirne ulice - SU i ostale ulice - OU,

(3) Području obuhvata Plana pristupa se sa sjeverozapadne strane nerazvrstanom sabirnom javnom prometnicom koja se u pravcu istoka odvaja od glavne prometnice, županijske ceste Ž5070.

(4) Županijska cesta Ž5070 prolazi rubom obuhvata Plana, te je u svrhu budućeg uređenja njenog raskrižja sa lokalnom cestom L50040 na krajnjem sjevernom dijelu ovuhvata u Planu rezervirana odgovarajuća površina (koridor) unutar koje će se potražiti zadovoljavajuće tehničko rješenje u budućnosti, prema uvjetima nadležne uprave za ceste. Pretpostavka je da će istim prometnim rješenjem biti osiguran još jedan pristup u naselje, koji će utjecati na mogućnosti i smjer daljnjeg razvoja Kovra.

(5) Ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa županijske ceste Ž5070, u širini 15 m od ruba zemljišnog pojasa, izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti županijske uprave za ceste.

(6) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

Nerazvrstane ceste

Članak 50.

(1) Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br. 2.1. Promet predstavljaju javne nerazvrstane prometnice čija je uloga prihvat kolnog i pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

(2) Planom se definira gradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih, do zadovoljenja standarda za nove prometnice.

(3) U Planu su prometnice prikazane kao jedna cjelina, ali se u provedbi plana mogu izvoditi u više zahvata, prema stvarnim potrebama u vrijeme provedbe.

(4) U Planu su označene prometnice za koje se preporuča odvajanje kolnog od pješačkog prometa kada je to racionalno, obzirom na zatečene okolne građevine, zatečen morfološki urbani predložak i očekivani daljnji razvoj mjesta.

(5) Pristup s jedne ili više građevnih čestica na glavnu cestu je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima, prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

Pješačko servisne površine

Članak 51.

(1) Pješačko servisne površine označene u Planu predstavljaju prometne površine koje služe za pješački promet, te po potrebi za ograničeni i interventni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica.

(2) Pješačko servisne površine se izvode kao asfaltirane, popločene ili makadamske (šljunčane) površine, ovisno o načinu i standardu uređenja naselja.

Javna parkirališta

Članak 52.

(1) Na području obuhvata Plana planirana je gradnja javnog parkirališta sa najviše 12 parkirnih mjesta za paralelno parkiranje. Dodatno javno parkiralište se može urediti na dijelu planirane zelene javne površine.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Članak 53.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestice na elektroničku komunikacijsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola.

Članak 54.

(1) Izgradnjom elektroničke komunikacijske mreže, sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama izvršiti će se slijedeće:

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste.
- izgraditi će se kabelska EK mreža kroz EK kanalizaciju.
- izgraditi će se priključni EK ormari za svaku građevnu česticu. Ormari će se smjestiti na granici čestice i biti će okrenuti prema prometnici.

Članak 55.

(1) Radove na projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima, od kojih ističemo:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama („Narodne novine“, br. 73/08, 90/11, 133/12, 80/13 i 7/14)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13 i 20/17)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, br. 79/14)
- Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme („Narodne novine“, br. 136/11, 44/12 i 75/13)
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obvezama investitora radova ili građevine („Narodne novine“, br. 75/13.)
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju („Narodne novine“, br. 114/10. i 29/13.)

Članak 56.

(1) Telekomunikacijske instalacije unutar zgrada treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada („Narodne novine“, br. 155/09.).

Članak 57.

(1) Smještaj aktivne opreme može se predvidjeti u zatvorenom prostoru poslovnih građevina površine 15m², ili u tipskim kontejnerima i tipskim kabinetima (ormarima) koji se montiraju na zemljišta predviđena za tu namjenu odgovarajuće površine.

Članak 58.

(1) Uz postojeću i planiranu trasu omogućava se postava eventualno potrebnih građevina (vanjski-kabinet ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže

Članak 59.

(1) Ovim planom se omogućuje postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

(2) Ako se za građenje objekata i instalacija elektroničkih komunikacija unutar zaštitnog pojasa županijske ceste Ž5070, u širini 15 m od ruba zemljišnog pojasa, izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti županijske uprave za ceste.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 60.

(1) Trase instalacija, shematske položaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture grafički su prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima ovoga Plana

(2) Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima.

(3) Za sve planirane trase infrastrukturnih sustava kao i lokacije infrastrukturnih objekata dozvoljavaju se manja odstupanja u odnosu na rješenja prikazana u Planu ukoliko se u daljnjim fazama izrade tehničke dokumentacije prikažu tehnički i ekonomski prihvatljivija rješenja, a koja neće utjecati na generalnu koncepciju Plana.

(4) Svaki korisnik građevne čestice dužan je ishodovati od nadležnih službi posebne uvjete za građenje.

(5) Priključke na javnu infrastrukturu potrebno je izvesti na najpovoljnijem mjestu prema tehničkim mogućnostima, važećim propisima, pravilima i odlukama.

(6) Ako se za građenje objekata i instalacija komunalne infrastrukture unutar zaštitnog pojasa županijske ceste Ž5070, u širini 15 m od ruba zemljišnog pojasa, izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti županijske uprave za ceste.

5.3.1. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

Članak 61.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestica na elektroenergetsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

Članak 62.

(1) Značajni dio područja obuhvata Plana je opskrbljen elektroenergetskom infrastrukturom i priključcima na elektroenergetsku mrežu, ali su izvedeni nadzemnim, zračnim vodovima, koji će se zadržati dok u konačnom rješenju ne budu zamijenjeni kabelskom podzemnom mrežom.

Članak 63.

(1) Novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm² ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na rub javnih površina uz ogradne zidove čestica. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodnih ormara tzv. ROZ-ova.

(2) Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđeno je povezivanje SSRO-a (ROZ-a) u prsten tj. s mogućnošću dvostranog ili višestranog napajanja. Isto tako predviđeno je povezivanje nove niskonaponske mreže s postojećom. Izgradnjom nove predmetne mreže postupno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Članak 64.

(1) Na području obuhvata Plana dijelom postoji javna rasvjeta, koja će se postupno dovršavati u svim uređenim dijelovima naselja. Stupovi javne rasvjete u pravilu će se postavljati u pločnicima i uz granice građevinskih čestica, kada je to moguće.

(2) Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature biti će definirani kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvodi se iz zasebnog ormarića, kojeg se napaja iz najbliže trafostanice.

Članak 65.

(1) Trafostanica, SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene (rekonstruirane) u skladu s granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

(2) Prilikom izrade daljnje prostorne i projektne dokumentacije potrebno je primijeniti Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja („Narodne novine“, br. 146/05.).

5.3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

Članak 66.

(1) Planirani sustav vodoopskrbe prikazan je na kartografskom prikazu list br. 2.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - Vodoopskrba.

(2) Planskim rješenjem dat je orijentacijski položaj vodovodne mreže dok će se točan položaj unutar i izvan prometne površine utvrditi projektnom dokumentacijom prilikom provođenja Plana.

(3) Područje obuhvata Plana pokriveno je vodovodnom mrežom, s cijevima izrađenim od nodularnog lijeva DN 100, spojenim na postojeći cjevovod iz smjera naselja G. Katunari i postojećim razvodom unutar izgrađenog dijela naselja. U stvarnosti, svi cjevovodi spojeni su na magistralni sustav Gradole i sustav Sv. Ivan, te zadovoljavaju postojeće i planirane potrebe.

(4) Planira se izgradnja sustava na novo planiranim prometnicama, eventualno rekonstrukcija postojećih cjevovoda, kao i pokrivanje zone hidrantskom mrežom.

(5) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na vodoopskrbni cjevovod nakon izgradnje vodopskrbnog sustava.

Članak 67.

(1) Mjesto i način priključenje građevne čestice na vodovodnu mrežu definirani su grafičkim te tekstualnim dijelom Plana.

(2) Planiranu vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za buduće zone osigura potrebni kapacitet vode za čije je definiranje potrebno idejno rješenje dovodnog cjevovoda i vodopskrbe kompletne zone na temelju hidrauličkog proračuna prema današnjim i planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata.

(3) Kod izrade idejnih i glavnih projekata za izgradnju i rekonstrukciju objekata vodoopskrbe do same zone i unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja nadležnog distributera (Istarski vodovod d.o.o.), obavezno učiniti detaljni hidraulički proračun te ishoditi akt o građenju sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN br. 153/13) i Zakonu o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17).

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

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

Članak 68.

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

(2) Pri projektiranju potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom.

(3) Na projekt izrađen prema ovim posebnim uvjetima priključenja potrebno je u postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje predmetnog zahvata ishodovati potvrdu suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet, a sukladno važećem Zakonu o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14).

Članak 69.

(1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom 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) Prilikom formiranja ulica na području obuhvata Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje cjevovoda koji prolaze česticama za građenje tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

Članak 70.

(1) U postupku ishoda akata za provedbu Plana i građevinske dozvole predmetnog zahvata ishodovati Potvrdu suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Vodovoda, a sukladno važećem Zakonu o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14).

(2) Trenutno važeći posebni zakoni, propisi, uredbe i norme kojih se treba pridržavati prilikom projektiranja:

- Zakon o vodama
- Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva („Narodne novine“, br. 153/09., 90/11., 56/13. i 154/14.); Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ 90/11) i djelomično ukinute pojedine odredbe Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva
- Odluka o granicama vodnih područja („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o popisu voda 1. reda („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o određivanju osjetljivih područja („Narodne novine“, br. 81/10.)
- Uredba o kakvoći voda za kupanje („Narodne novine“, br. 51/10)
- Uredba o standardu kakvoće voda („Narodne novine“, br. 73/13.)
- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika o obavljenim nadzorima državnog vodopravnog inspektora („Narodne novine“, br. 73/10.)
- Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata („Narodne novine“, br. 78/10., 79/13. i 09/14.)
- Pravilnik o očevidniku zahvaćenih i korištenih količina voda („Narodne novine“, br. 81/10.)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“, br. 80/13. i 43/13.)
- (Pravilnik) Odluka o granicama područja podslivova, malih slivoda i sektora („Narodne novine“, br. 97/10. i 3/13.)
- Pravilnik o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe („Narodne novine“, br. 28/11. i 16/14.)
- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta („Narodne novine“, br. 66/11. i 47/13.)
- Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“, br. 92/10.)
- Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, br. 71/14., 118/14. i 154/14.)
- Zakon o sanitarnoj inspekciji („Narodne novine“, br. 113/08. i 88/10.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 82/04., 178/04., 38/09., 79/09., 153/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12., 94/13., 153/13. i 147/14.)

- Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji („Službene novine Istarske županije, br. 12/05. I 2/11.)

5.3.3. Uvjeti gradnje sustava odvodnje otpadnih voda

Članak 71.

- (1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda te mjesto i način priključivanja opisani su i prikazani na kartografskom prikazu 2.5. Infrastrukturni sustavi i mreže - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA i odredbama ovoga Plana.
- (2) Predmetno područje se nalazi izvan zona zaštite izvorišta vode za piće.
- (3) Unutar zahvata Plana nema registriranih vodotoka.
- (4) Unutar obuhvata Plana se planira razdjelni sustav odvodnje, što znači da se da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvede zasebnim sustavima.
- (5) Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode suprotno namjeni za koju su izgrađeni.

Članak 72.

- (1) Mreža odvodnje otpadnih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila planirane prometnice, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđenih za građenje, gdje god je to moguće.
- (2) Dozvoljava se djelimična izmjena planiranih trasa odvodnje otpadnih voda, ukoliko je to ekonomski opravdano i tehnički ispravno.
- (3) U postupku izrade projektne dokumentacije se dozvoljava izmjena dijelova kanalizacijskog sustava, situacijski i visinski ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski opravdano uz moguću faznu izvedbu.
- 4) Ovim Planom daju se osnovne smjernice za sustav odvodnje, dok će se stvarne trase i profili sanitarno-tehničke i oborinske kanalizacije definirati projektnom dokumentacijom.

Članak 73.

- (1) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.
- (2) Investitor je u obavezi ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, shodno Zakonom o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4 i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10).

Članak 74.

- (1) Kompletna kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.

(2) Sva kanalizacijska mreža se predviđa izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

SANITARNA ODVODNJA

Članak 75.

(1) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na sustav javne odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda nakon njegove izgradnje.

(2) Iznimno stavku 1. ovoga članka, do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarne otpadne vode i koje imaju manje od 10 ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremeni ispušt u sabirne jame.

(3) Iznimno stavku 1. ovoga članka, do izgradnje sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda, za građevine koje imaju više od 10 ES – ekvivalentnih stanovnika dopušta se privremena odvodnja sanitarnih otpadnih voda preko zasebnog (internog) uređaja za pročišćavanje u sabirnu jamu, prijemnik ili u spremnik kako bi se koristile za druge svrhe (navodnjavanje i sl.). Sanitarne otpadne vode moraju biti pročišćene na kakvoću definiranu posebnim propisima.

Članak 76.

(1) Priključak parcele na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

(2) Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo standarda gradskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema posebnim propisima.

(3) Sve zauljene vode, tzv. tehnološke vode, (ulja, masti, nafta i naftni derivati) iz kuhinja, kotlovnica ili radionica dozvoljeno je upuštati u sustav javne odvodnje tek nakon odgovarajućeg predtretmana, nakon separatora ulja i masti ili naftnih derivata, koji je smješten unutar građevine ili uz samu građevinu na način da je omogućen pristup radi održavanja.

(4) Tehnološke otpadne vode mogu se ispusti u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda nakon odgovarajućeg predtretmana do zadovoljenja standarda za ispuštanje u građevine javne odvodnje.

(5) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

Članak 77.

(1) Sanitarna otpadna odvodnja planira se riješiti gravitacijskim cjevodovima sa priključcima na planiranu kanalizacijsku mrežu. Gravitacijski kolektori vode do planiranih također gravitacijskih kolektora te će se u konačnici spojiti na planirani Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Vrh Malin ili Kastanija, koji je van obuhvata Plana.

OBORINSKA ODVODNJA

Članak 78.

(1) Oborinska odvodnja područja obuhvaćenog Planom predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom.

- (2) U području obuhvata Plana planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).
- (3) Oborinske vode sa prometnica odvoditi vodonepropusnim cjevovodom i slivnicima do mjesta ispusta ili upoja uz predtretman.
- (4) Veći dio područja obuhvaćenog ovim Planom orijentirano je (nagnuto) prema sjeveru-sjeverozapadu, te je u tom smislu u postupku izrade projektne dokumentacije potrebno koncipirati oborinsku odvodnju.
- (5) Ovim se Planom preporuča zbrinjavanje oborinskih voda sa građevnih čestica na način da se čiste oborinske vode, ukoliko je moguće, upotrijebe za sekundarne namjene (pranje internih pješačkih staza i zalijevanje zelenih površina).
- (6) Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda – slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu - pjeskolov.
- (7) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.
- (8) Prilikom dimenzioniranja oborinske kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi za dvogodišnji povratni period, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

Članak 79.

- (1) Oborinske vode unutar obuhvata Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno članku 63. Zakona o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14), na način da se oborinske vode zadrže maksimalno u slivu izgradnjom kišnih vrtova ili bio retencija u sklopu zelenih površina.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 80.

- (1) Javne zelene površine (Z1) se u ovom Planu odnose na građevnu česticu uređene zelene površine javne namjene.

Članak 81.

- (1) Na javnim zelenim površinama se mogu smještati strukture urbane opreme i kiosci i druge građevine bruto površine do 12 m², koje se postavljaju u skladu s odlukom nadležnog tijela Općine Brtonigla-Verteneglio prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.
- (2) Na javnim zelenim površinama mogu se graditi građevine infrastrukture, uključujući upojne bunare, objekte za zaštitu od požara, trafostanice, javna parkirališta, pješačko servisne prometne površine i dr.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

7.1. Prirodne vrijednosti

Članak 82.

- (1) Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene prirodne vrijednosti.
- (2) Planom se predviđaju slijedeće općenite mjere zaštite prirodnih vrijednosti koje se mogu provoditi temeljem ovoga Plana:
 - građenje na području obuhvata Plana treba biti koncentrirano na relativno malom prostoru, čime se kroz racionalno gospodarenje prostorom ostvaruje i cilj zaštite prirodnih vrijednosti okruženja, bez zadiranja gradnje u okoliš naselja,
 - prilikom uređenja područja naselja koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
 - prilikom ozelenjavanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a eventualne postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje

Članak 83.

- (1) Održavanjem postojećih visina planiranih građevina i zadržavanjem postojećih zahvata gradnje, te većine cestovnih koridora unutar područja obuhvata Plana, treba se osigurati nastavak izgradnje područja po zadanom morfološkom obrascu, ne mijenjajući pri tom sliku zahvata u krajobrazu.

7.2. Kulturno povijesne vrijednosti

Članak 84.

- (1) Na području obuhvata ovoga Plana ne postoje zakonom zaštićene kulturno povijesne vrijednosti.
- (2) Za cjelinu naselja Kovri je potrebno zadržati povijesnu matricu, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima naselja realizirati tipološki prilagođenom gradnjom.
- (3) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, sukladno posebnim propisima.

8. Postupanje s otpadom

Članak 85.

- (1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa propisima o otpadu i zaštiti okoliša, planovima gospodarenja otpadom te općim aktima Općine Brtonigla-Verteneglio.

Članak 86.

- (1) Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonima i drugim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:
 - primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanju manje količine otpada u tehnološkom procesu i smanjivanju opasnih svojstava otpada,
 - reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada – podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
 - zbrinjavanju ostatka otpada – podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim postupcima i

- sanaciji otpadom onečišćenog okoliša.

Članak 87.

(1) Otpad se prikuplja na mjestu određenom u tu svrhu. Spremnici za više vrsta otpada mogu se smjestiti uz javno prometnu površinu, izvan tokova kolnog prometa.

(2) Proizvođač otpada namijenjenog oporabi ili zbrinjavanju može vlastiti proizvedeni otpad privremeno skladištiti na za to namijenjenom prostoru unutar svojeg poslovnog prostora, na način i u rokovima određenim propisima o otpadu.

(3) Oporaba i/ili zbrinjavanje otpada planira se izvan područja Općine Brtonigla-Verteneglio, u prvom redu u Županijskom centru za gospodarenje otpadom Kaštjun, kao i putem drugih osoba registriranih za obavljanje djelatnosti skupljanja, uporabe i/ili zbrinjavanja otpada, odnosno za djelatnost gospodarenja posebnim kategorijama otpada.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere zaštite okoliša

Članak 88.

(1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš su ugrađene u ovaj Plan kroz odgovarajući odabir namjena, njihovih lokacija i planirani način i uvjete korištenja prostora.

(2) Mjere u pogledu sankcioniranja ponašanja korisnika prostora, provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPUO Brtonigla kao plana šireg područja.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 89.

(1) Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, mora te zaštitu od buke i posebnu zaštitu.

(2) Planom predviđena zaštita okoliša provodit će se temeljem programa zaštite okoliša te drugih projekata unapređenja i zaštite okoliša koje donose jedinice lokalne samouprave i uprave.

Zaštita poljoprivrednog tla

Članak 90.

(1) Obzirom da se ovaj Plan izrađuje za područje namijenjeno gradnji, utjecaj ovoga Plana na očuvanje i korištenje preostalog kvalitetnog zemljišta za biljnu proizvodnju i stočarstvo postići će se sljedećim mjerama:

- poticanjem tradicionalnih poljoprivrednih grana koje imaju povoljne preduvjete za proizvodnju (vinogradarstvo, maslinarstvo, proizvodnja ranih povrtnarskih kultura itd.), osiguravajući uvjete za obavljanje dijela te proizvodnje (osobito obrade, prerade i plasmana) unutar naselja Kovri
- stimuliranjem nastajanja i zadržavanja obiteljskih poljodjelskih gospodarstava kroz osiguranje povoljnih uvjeta u naselju.

Zaštita zraka

Članak 91.

(1) Kako se zbog izgradnje i razvoja područja ne bi prekoračile preporučene vrijednosti osnovnih i specifičnih pokazatelja onečišćenja zraka, u području obuhvaćenom ovim Planom potrebno je poduzimati mjere sprečavanja onečišćenja zraka u skladu s posebnim propisima o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku i zaštiti zraka.

(2) Sukladno zakonom propisanih graničnih vrijednosti emisija štetnih tvari u zrak, a radi kontrole kakvoće zraka potrebno je uspostaviti permanentni monitoring kakvoće zraka.

Zaštita voda

Članak 92.

(1) Na području obuhvata ovoga Plana ne nalaze se izvorišta vode, kao ni zone sanitarne zaštite, propisane Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

Zaštita od buke

Članak 93.

(1) Mjere zaštite od buke provode se sukladno zakonskim propisima vezanim za zaštitu od buke. Osim zakonski propisanih mjera zaštite od buke, na području obuhvaćenom Planom primjenjivat će se i mjere zaštite utvrđene po izradi konfliktne karte buke i akcijskih planova.

10. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća i mjere za zaštitu od požara

10.1. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Članak 94.

(1) Zahvati u prostoru podliježu obvezi pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od prirodnih i drugih nesreća, a naročito:

- Zakona o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, br. 82/15.),
- Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“, br. 29/83., 36/85. i 42/86.),
- Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja („Narodne novine“, br. 30/14. i 67/14.).
- Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, br. 69/16)

Zaštita i spašavanje od potresa

Članak 95.

(1) Potrebno je voditi računa da se područje obuhvata Plana nalazi u prostoru intenziteta potresa do 7°MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa o izboru materijala.

(2) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

(3) Uz Planom predviđene širine putova koji ujedno služe kao evakuacijsko-protupožarni, projektom je dokumentacijom potrebno predvidjeti propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

Zaštita i spašavanje od ostalih prirodnih opasnosti

Članak 96.

(1) Proračun stabilnosti i otpornosti na olujno i orkansko nevrijeme, tuču, snijeg i druge prirodne utjecaje, pri projektiranju građevina mora uvažiti sve eventualne utjecaje koji bi mogli ugroziti bitne zahtjeve za građevine. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra.

(2) Potrebno je osigurati efikasnu zaštitu područja os štetnog djelovanja olujnog i orkanskog nevremena.

(3) Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otporno na vjetar.

Instalacija unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja građana

Članak 97.

Obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometne terminale, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje, te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

Sklanjanje stanovništva

Članak 98.

(1) Sklanjanje stanovništva osigurati izgradnjom zaklona te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

Evakuacija ljudi

Članak 99.

(1) Planirana mreža prometnica na području obuhvata Plana te njihova povezanost međusobno i sa vanjskim prometnim pravcima, omogućava nesmetano izvlačenje ljudi, prolaz žurnim službama i dopremu snaga.

(2) Pridržavanje planirane izgrađenosti zemljišta, međusobne udaljenosti građevina, te udaljenosti neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od susjednih objekata i od ruba javne površine, osigurati će da kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama nezatran ostane evakuacijski pravac.

(3) Održavanje širine i prohodnosti evakuacijskih putova će osigurati da se evakuacija može nesmetano i učinkovito provoditi.

10.2. Mjere za zaštitu od požara

Članak 100.

(1) Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

(2) U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima; koridori prometnih površina kako su prikazani na grafičkom prikazu list br.2.1. Promet, služe kao vatrogasni pristup do svih građevina

- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima, prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu; do izgradnje vodoopskrbne mreže, voda za gašenje požara se može osiguravati iz drugih izvora

- u svrhu spriječavanja širenja požara na susjedne građevine, međusobne udaljenosti građevina, kao i njihova udaljenost od sudjednih građevnih čestica određuju se u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13).

(3) Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

(4) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja, te Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Brtonigla-Verteneglio.

(5) Važeći zakoni i propisi iz stavka 4. su:

1. Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),
2. Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),
3. Zakon o eksplozivnim tvarima (NN br. 178704, 109/07, 67/08 i 144/10),
4. Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13),
5. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),
6. Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),
7. Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),
8. Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje od požara (NN br. 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu,
9. Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
10. Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
11. Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
12. Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09),
13. Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
14. Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),
15. Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN br. 115/11).

11. Mjere provedbe Plana

Članak 101.

(1) Ovim se planom ne određuje obveza izrade druge planske dokumentacije kao uvjeta za provedbu ovoga Plana.

Glava V

(1) Plan se ovjerava i čuva u četiri tiskana izvornika.

(2) Izvornici Plana ovjeravaju se pečatom Općinskog vijeća Općine Brtonigla-Verteneglio i potpisom Predsjednika Općinskog vijeća.

Glava VI

(1) Tiskani izvornici Plana dostavljaju se Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja /jedan izvornik/, Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije /jedan izvornik/ i Upravnom odjelu za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek Buje /jedan izvornik/.

(2) Jedan tiskani izvornik trajno se čuva u pismohrani Općine Brtonigla-Verteneglio.

Glava VII

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Brtonigla-Verteneglio.

KLASA:350-02/16-20/34

URBROJ:2105/04-01-18-81

Brtonigla-Verteneglio,09.10.2018.g.

Općinsko vijeće Općine Brtonigla-Verteneglio

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Ezio Barnaba' v.r.