

SLUŽBENE NOVINE OPĆINE BRTONIGLA



Broj: 02

Godina: 2017

Brtonigla, 09. veljače 2017. godine

ODLUKE OPĆINSKOG VIJEĆA	Str.
1. Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Karigador (UPU 2)	1.
2. Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Nova Vas (UPU 3)	42.
3. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Fiorini (UPU 4)	80.
4. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o obavljanju komunalnih djelatnosti na području Općine Brtonigla	85.
5. Odluka o priznavanju izvršenih ulaganja u nekretninu na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla i raspisivanju natječaja za neotkupljene dijelove nekretnine	87.
6. Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla	89.
7. Odluka o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora za nekretninu u vlasništvu Općine Brtonigla	95.
8. Odluka o dozvoljavanju brisanja zabilježbe prava prvokupa i nazadkupa na 15/30 suvlasničkog dijela k.č.br. 66/12 zgr. k.o. Brtonigla	96.

Na temelju članka 109. st. 6 Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, 153/13), Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Karigador UPU 2 (Službene novine Općine Brtonigla 17/14, 21/14 i 07/15) i članka 52. Statuta Općine Brtonigla, (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 05/12, 3/13 i 8/13 – pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Brtonigla na 33. sjednici održanoj dana 08. veljače 2016. godine, donosi

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja Karigador (UPU 2)

Glava I.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Karigador UPU 2 (u daljnjem tekstu Plan), koji je izradila tvrtka Plan 21 d.o.o. iz Rijeke, u koordinaciji s nositeljem izrade Općinom Brtonigla. Plan se provodi neposredno.

Glava II.

Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br. 08/08, 08a/08 – ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12 i 03/13 – pročišćeni tekst), odnosno za građevinsko područje naselja Karigador u cjelosti i luku Karigador sa pripadajućim akvatorijem. Površina obuhvata Plana iznosi 48,99 ha. Granice obuhvata Plana prikazane su na kartografskim prikazima iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, pod točkom I. OPĆE ODREDBE, B. GRAFIČKI DIO.

Glava III.

Ciljevi za izradu Plana utvrđeni su Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije, br.2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10 i 14/16) i Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla, 08/08, 08a/08-ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12 i 3/13 – pročišćeni tekst).

Realizaciji plana pristupilo se iz razloga što važeći Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja Karigador - UPU 2 (Službene novine Općine Brtonigla br. 13/09) – nije obuhvatio cijelo građevinsko područje naselja Karigador. Uz navedeno se provjerilo i, u skladu s važećim propisima, noveliralo plansko rješenje, te su se prema potrebi redefinirali uvjeti smještaja i gradnje građevina unutar obuhvata Plana, uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena te infrastrukturnih površina.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Plan je sadržan u elaboratu koji sadrži slijedeće:

A. TEKSTUALNI DIO

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

- 1.1. Površine stambene namjene s**
- 1.2. Površine mješovite namjene m**
- 1.3. Javna i društvena namjena d**
- 1.4. Gospodarska namjena**
- 1.5. Površine sportsko – rekreacijske namjene r2 i r3**
- 1.6. Javne zelene površine z1**
- 1.7. Zaštitne zelene površine z**
- 1.8. Površine infrastrukturnih sustava (is)**
- 1.9. Površine komunalnih građevina (ts)**
- 1.10. Prometne površine**

1.11. Pomorski promet**1.12. Opći uvjeti uređenja prostora****2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI****2.1. Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na građevnoj čestici****2.2. Poslovni sadržaji unutar površina stambene namjene (s)****3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENE DJELATNOSTI****3.1. Smještaj građevina društvenih djelatnosti na građevnoj čestici****3.2. Izgradnja unutar površina društvene djelatnosti****4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA****4.1. Opći uvjeti****4.2. Uvjeti izgradnje stambenih građevina****5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA****5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže****5.2. Pomorski promet****5.3. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže****5.4. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže****6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA****6.1. Izgradnja unutar površine sportsko-rekreativne namjene r2 i r3****6.2. Uređenje zaštitnih površina z****7. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI****7.1. Mjere zaštite****7.2. Ekološka mreža****7.3. Područje ograničenja zop-a****8. POSTUPANJE S OTPADOM****9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ****9.1. Zaštita tla****9.2. Zaštita zraka****9.3. Zaštita voda****9.5. Zaštita od buke****9.6. Zaštita mora****9.6. Posebne mjere zaštite****B. GRAFIČKI DIO****1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1:1000****2. PROMETNA, ULIČNA, I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 1:1000****2.1. Prometni sustav i telekomunikacije****2.2. Elektroopskrba i plinoopskrba****2.3. Vodoopskrba i odvodnja****3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA 1:1000****3.1. Kulturna i prirodna baština****3.2. Oblici korištenja****3.3. Način gradnje****4. UVJETI GRADNJE 1:1000**

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 2.

U smislu ovih Odredbi za provođenje, izrazi i pojmovi koji se koriste imaju sljedeće značenje:

- **manje turističko-ugostiteljske građevine** u smislu ovog Plana jesu: restorani, kavane, caffèi, snack-barovi, pizzerije, turističke agencije, info-punktovi i slični ugostiteljski sadržaji unutar zona mješovite i sportsko-rekreacijske namjene – **zone M1, M2 i R2**
- **lokalni uvjeti** su urbanističko-arhitektonski parametri gradnje i smještaja građevina (koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti, katnost, visina, oblikovanje, vanjske i unutarnje vizure, i sl.) unutar konteksta naselja ili uličnog poteza koji čini fizionomsku cjelinu.
- **konsolidirano područje** je prema lokalnim uvjetima jasno artikulirana fizionomska cjelina koja se temeljem zakonskih kriterija uređenosti i izgrađenosti smatra dovršenom.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

(1) Namjena površina utvrđuje se za potrebe stanovanja, turističke sadržaje, izgradnju javnih-društvenih i sportsko-rekreacijskih sadržaja, poslovnih, uredskih i gospodarskih programa, uređenje javnih površina i ulica, trgova i obalnog područja, zasnivanje i uređenje parkovnih površina te izgradnju građevina prometne i komunalne infrastrukture i telekomunikacija.

(2) Namjena površina utvrđuje se kako slijedi:

1. stambena namjena (S)
2. mješovita namjena (M)
 - mješovita, pretežito stambena M1
 - mješovita, pretežito poslovna M2
3. javna i društvena namjena (D)
 - predškolska – D3
 - međunarodni edukacijski centar –D5
4. gospodarska namjena
 - poslovna namjena, uslužno-trgovačka (K2)
 - ugostiteljsko -turistička- hoteli(T1)
 - ugostiteljsko-turistička-turističko naselje (T2)
5. sportsko-rekreacijska namjena
 - rekreacija (R2)
 - kupalište (R3)
6. javne zelene površine
 - javni park (Z1)
7. zaštitne zelene površine (Z)
8. površine infrastrukturnih sustava (IS)
9. Površine komunalnih građevina (TS)
10. prometne površine

kopneni promet

- pješačke površine

- pješačke površine - obalni put

- cestovne površine (glavne mjesne ceste, sabirne ulice, ostale ulice i kolno pješački prilazi)

- javno parkiralište (P)

11. pomorski promet

- luka otvorena za javni promet lokalnog značaja

- luka posebne namjene-sportska luka županijskog značaja LS

12. površine vodotoka

13. morske površine

(3) *Namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu broj 1- Korištenje i namjena površina.*

1.1. POVRŠINE STAMBENE NAMJENE S

Članak 4.

- (1) *Na području **stambene namjene (S)** mogu se graditi stambene građevine **obiteljske** (do 3 stambene jedinice ili uporabne cjeline) ili iznimno i prema lokalnim uvjetima i drugim odredbama Plana i **višestambene** tipologije (do 6 stambenih jedinica ili uporabnih cjelina).*
- (2) *Unutar područja stambene namjene moguća je gradnja prometnih građevina i površina, infrastrukturnih građevina, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, vrtova i odmorišta, kao i sportsko-rekreacijskih površina.*
- (3) *Opseg poslovnih sadržaja unutar obiteljskih i višestambenih građevina utvrđuje se poglavljem 4. ovih Odredbi.*

1.2. POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE M

Članak 5.

- (1) *(Područje **mješovite namjene (M1 pretežito stambena, M2 pretežito poslovna)** je zona unutar koje je pretežiti dio građevina stambene namjene (obiteljskog ili višestambenog tipa), ali unutar koje je, osobito uz glavne prometnice moguće planirati i stambeno-poslovne ili samo (namjenski i tipološki homogene) poslovne građevine sa centralnim urbanotvornim sadržajima naselja, poput trgovačkih, poslovnih, uredskih, ugostiteljskih, prometnih, garažnih, uslužnih i sportsko-rekreacijskih. Unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl).*
- (2) *Unutar područja ove namjene moguće je, sukladno drugim odredbama Plana, planirati do 3 građevine hotela. Ukupna površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Karigador može iznositi najviše 20% površine građevinskog područja istog.*
- (3) *Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene definirani su **poglavljem 2 i 4.** ovih Odredbi.*

1.3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D

Članak 6.

- (1) *Područja **javne i društvene namjene (D)** podrazumijevaju zone gdje se planiraju središnje i javne funkcije naselja koje predstavljaju osnovnu urbanu nadgradnju područja Karigador i gravitirajućeg prostora, a sve u svrhu podizanja opće kvalitete života u naselju, ali i šire. Razvijanjem javnih programa podiže se opća edukacijska, kulturna i znanstvena razina šireg gravitacijskog područja, a pored svega njihovom se izgradnjom dugoročno generira gospodarski i općedruštveni razvoj.*

- (2) *Unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl).*
- (3) *Smještaj manjih javnih i društvenih privremenih socijalnih, zdravstvenih ili odgojno-obrazovnih programa moguć je iznimno, u sklopu dijela naselja stambene ili mješovite namjene u okviru 30% poslovnih sadržaja, tj. u sklopu stambeno-poslovnih građevina i to jedino uz zadovoljenje svih drugih higijensko-sanitarnih i sigurnosnih uvjeta nužnih za njihovo poslovanje.*
- (4) *Unutar površine D3 planira se gradnja vrtića a unutar D5 međunarodnog edukacijskog centra.*
- (5) *Uvjeti izgradnje građevina iz stavka (1) ovog članka definirani su **poglavljem 3** ovih Odredbi.*

1.4. GOSPODARSKA NAMJENA

Površine poslovne namjene K

Članak 7.

- (1) *Površine poslovne namjene su površine namjenjene izgradnji građevina administrativno-upravnih, trgovačkih, manjih ugostiteljskih i ostalih uslužnih djelatnosti, te servisnih i zanatskih djelatnosti koji svojom djelatnošću ne ugrožavaju život i rad ljudi, te prirodne i stvorene vrijednosti. Gradnja smještajnih građevina nije moguća.*
- (2) *Izgradnja građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:*
 - *K2 – pretežito trgovačko-uslužna djelatnost*
- (3) *Uvjeti i način gradnje na površinama poslovne namjene definirani su **poglavljem 2** ovih Odredbi.*

Površine ugostiteljsko turističke namjene T1 i T2

Članak 8.

- (1) *Područje **ugostiteljsko turističke namjene – hotel (T1)** namjenjuje se gradnji građevina iz skupine hotela sa svim pratećim sadržajima; zatim prateće prostore za trgovinu, usluge, ugostiteljstvo u najširem smislu (restorane, pizzerije, kafiće), sportske i rekreacijske površine, bazene, zabavne parkove vezane za kopno i more, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne hotelske namjene.*
- (2) *Unutar naselja Karigador moguće je planirati do 3 (tri) građevine hotela pojedinačnog kapaciteta 30, 50 i 80 ležajeva, ukupno 160.*

Članak 9.

- (1) ***Turističko naselje Karigador (T2)** je planirano na površini unutar naselja ugostiteljsko - turističke namjene Karigador (T2); namijenjeno je izgradnji smještajnih kapaciteta za najviše ~~200~~ 150 ležaja, od čega najviše 30% u hotelima, a ostalo u vilama.*
- (2) *Uz smještajne kapacitete treba planirati i prateće sadržaje ugostiteljsko turističke namjene, među kojima i :*
 - *sadržaje u funkciji uređivanja obale i plaže, s plažnim građevinama i napravama za rekreaciju i odmor, sunčališta, i dr,*
 - *ugostiteljske, trgovačke i druge uslužne sadržaje*
 - *građevine infrastrukture i komunikacijske površine, pri čemu se obvezno mora osigurati kontinuitet obalne šetnice i drugih glavnih pješačkih tokova,*
 - *parkovne i druge uređene površine javne namjene, sa nasadima dobro prihvaćenih vrsta mediteranske flore uobičajenih za obalne šetnice,*

- *biciklističke staze i sl.*
- (3) *U pojasu najmanje 70m od obalne crte mogu se graditi samo građevine pratećih sadržaja iz stavka 2.*
- (4) *Uvjeti i način gradnje u TN Karigador su jednaki uvjetima i načinu gradnje u naselju Karigador.*
- (5) *Izgradnja stambenih građevina unutar ovog područja nije moguća.*

1.5. POVRŠINE SPORTSKO – REKREACIJSKE NAMJENE R2 I R3

Članak 10.

- (1) **Sportsko-rekreacijska površina R2** su površina namijenjena odvijanju sportskih i rekreacijskih aktivnosti stanovništva i korisnika prostora, te formiranju kupališnih površina. Ova područja namjenjuju se za gradnju i uređenje pretežito otvorenih rekreativnih površina kako za potrebe mještana tako i za goste i povremene korisnike. Rekreacijske površine uključuju otvorene prostore za odbojku, košarku, tenis, stolni-tenis, boćanje, biciklističke staze, i slično. Ove građevine nije predviđeno natkrivati, osim iznimno primjenom laganih, montažnih i privremenih gotovih konstrukcija. Iznimno je prema drugim odredbama Plana moguće planirati i manje ugostiteljske građevine.
- (2) Područje **sportsko-rekreacijske namjene – kupalište (R3)** obuhvaća obalno područje koje se namjenjuje za uređenje plaža i kupališnih površina.
- (3) Područje kupališta koje obuhvaća morsku obalu, namijenjeno je za gradnju građevina i uređenje površina za potrebe rekreacije na moru: plaža, klubova za sportove na vodi, sunčališta, šetnica, pješčanih (ili od drugih prirodnih podloga) igrališta za sportove loptom, smještaj manjih montažnih objekata za pružanje ugostiteljskih usluga, plažnih rekvizita, akvagana i drugih naprave za rekreaciju te ostalih sadržaja.
- (4) Uvjeti uređenja površine iz stavka (1) ovog članka definirani su **poglavljem 6.** ovih Odredbi.

1.6. JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1

Članak 11.

- (1) Javne zelene površine su površine parkovnog uređenja (Z1).
- (2) Područje **javne zelene površine – javni park (Z1)** moguće je osim najzrazličitijih varijanti hortikulturnih rješenja adekvatnih podneblju i kontekstu u kombinaciji sa javnim prostorom planirati i gradnju manjih dječjih igrališta, sanitarnih čvorova, te postavu fontana, paviljona, spomen-obilježja, odmorišta i drugih elemenata parkovne i urbane opreme, te gradnju komunalnih građevina i trafostanica isključivo u funkciji korištenja parka. Komunalne građevine treba, gdje god je moguće, locirati rubno i kontaktno prema javnoj ili drugoj sličnoj površini, kako se ne bi umanjile parkovne i utilitarne vrijednosti parkovne površine.

1.7. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE Z

Članak 12.

- (1) Površine zaštitnog zelenila su površine zelenila namijenjene odvijanju plažnog i turističkog sadržaja od utjecaja postojeće državne prometnice.
- (2) Uvjeti uređenja površina iz stavka (1) ovog članka definirani su poglavljem 6. ovih Odredbi.

- (3) *Površine zaštitnog zelenila (Z) koriste se kao tampon zone prema javnoj prometnoj površini i iste je u odnosu na njihov položaj potrebno urediti sadnjom niskih stablašica autohtonih vrsta biljnog materijala.*
- (4) *Uređenje površina zaštitnog zelenila utvrđuje se u cilju formiranja zelenog pojasa uz državnu cestu odnosno glavnu mjesnu cestu GMU 1 za sprečavanje utjecaja buke i drugih potencijalnih negativnih učinaka, te kao vizualna i sigurnosna barijera od same prometnice.*
- (5) *Uvjeti uređenja površina iz stavka (1) ovog članka definirano je **poglavljem 6** ovih Odredbi.*

1.8. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Članak 13.

- (1) *Na ovim površinama dozvoljava se gradnja infrastrukturnih objekata-trafostanica, te linijskih infrastrukturnih sustava kao i površina prometnica.*

1.9. POVRŠINE KOMUNALNIH GRAĐEVINA (TS)

Članak 14.

- (1) *Površina komunalne infrastrukture su površine namjenjene smještaju građevina za potrebe funkcioniranja komunalnih mreža.*
- (2) *Uvjeti za gradnju komunalne infrastrukture definirani su **poglavljem 5.** ovih Odredbi.*

1.10. PROMETNE POVRŠINE

Članak 15.

- (1) *Javne prometne površine su površine namjenjene:*
 - *prometnoj infrastrukturi*
 - *rekonstrukciji prometne infrastrukture*
 - *izgradnji nove prometne infrastrukture*
 - *smještaju vozila za potrebe stanovništva i korisnika prostora*
- (2) *Granica prometne infrastrukture određena je granicom njene građevne čestice. Granica postojeće lokalne ceste LC50040 određena je česticom i postojećim izvedenim stanjem (Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)). Granica postojeće lokalne ceste LC 50040 utvrđuje se uz suglasnost nadležne uprave za ceste.*
- (3) *Uvjeti za gradnju i rekonstrukciju odnosnih površina definirani su **poglavljem 5.** ovih Odredbi.*

1.11. POMORSKI PROMET

Članak 16.

- (1) *Područje **luke otvorene za javni promet Karigador** namijenjuje se za uređenje luke sa svim pripadajućim sadržajima. Dozvoljava se gradnja i uređenje pomorske građevine koja u zakonski propisanom, funkcionalnom, prostornom, građevinskom i poslovnom pogledu čini cjelinu ili koja u okviru šire cjeline može imati izdvojeni dio. Sadržaji i programi unutar ove namjene moraju udovoljavati uvjetima za potrebe pomorskog prometa, a u skladu s pozitivnim zakonskim propisima.*
- (2) *U okviru luke planiraju se slijedeće djelatnosti: privez i odvez brodova, brodice, nautičkih, ribarskih, sportskih i drugih sl. plovila i plutajućih objekata, ukrcaj i iskrcaj putnika, ukrcaj, iskrcaj i prekrcaj roba, servisni sadržaji za plovila i ostale lučke djelatnosti i druge gospodarske djelatnosti sukladne lučkim djelatnostima (usluge putnicima, opskrba plovila, lučko agencijske usluge i sl.)*

- (3) U luci se ovisno o njenom korištenju planiraju sadržaji osnovne namjene lučkih djelatnosti, prateći sadržaji gospodarskih djelatnosti sukladni lučkim djelatnostima te pomoćni sadržaji, koji se smještaju u okviru morskog i kopnenog dijela luke.
- (4) Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene, te pomoćne namjene (spremište ribarskog alata, sanitarije i slično).
- (5) **Luka posebne namjene-sportska luka županijskog značaja (LS)** namjenjuje se gradnji morskih i kopnenih sadržaja, uređaja i instalacija, sve sukladno posebnim propisima.
- (6) Uvjeti uređenja i gradnje područja Luke otvorene za javni promet Karigador utvrđeni su člankom 39.

1.12. OPĆI UVJETI UREĐENJA PROSTORA

Članak 17.

- (1) Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje zemljišta. Na području obuhvata Plana određuju se II kategorija uređenja građevinskog zemljišta i to:
 - imovinsko-pravni odnosi,
 - pristupni put,
 - elektroopskrba
 - vodoopskrba i odvodnja
 - telekomunikacije.
- (2) Obuhvat Plana nalazi se unutar zaštitnog obalnog pojasa. Unutar 70m obalnog pojasa T-zona mogu se graditi samo građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko turističkeoaj namjenei, sadržaji u funkciji uređivanja obale i plaže, građevine infrastrukture i komunikacijske površine, parkovne i druge uređene površine javne namjene, biciklističke staze i sl.
- (3) Osim postojećih građevina koje se mogu rekonstruirati, izgradnja stambenih građevina unutar ovog obuhvata se ne dozvoljava. Ako se neizgrađena građevinska čestica nalazi dijelom u 70m zaštitnom obalnom pojasu, izgradnja je moguća na dijelu čestice koja je izvan obuhvata od 70m.
- (4) Rekonstrukcija postojeće izgradnje moguća je sukladno odredbama ovog Plana.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 18.

- (1) Građevine gospodarske djelatnosti su poslovne, poslovno-stambene, ugostiteljske, turističke, uslužne, servisne, zanatske koje ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku, vibracije i sl., te su svojom namjenom i oblikovanjem spojive sa sveobuhvatnom namjenom planskog područja.
- (2) Izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti određuje se unutar površina poslovne, ugostiteljsko-turističke te kao pomoćnih sadržaja i unutar površina stambene i mješovite namjene.
- (3) Pored osnovne namjene moguća je izgradnja sadržaja pomoćne namjene. Pomoćne građevine na česticama gospodarskih građevina mogu biti manji pomoćni poslovni i skladišni prostori u funkciji osnovne namjene, spremišta, kotlovnice i sl.
- (4) Gospodarsku je djelatnost moguće planirati i kao dio stambenih (obiteljskih i višestambenih) građevina sukladno poglavlju 4.

2.1. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 19.

- (1) *Postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac, a kod interpolacija novih građevina građevni pravac se usklađuje sa građevnim pravcima postojećih susjednih građevina.*
- (2) *Građevine koje se grade na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, a najmanje 5,0 m od ~~susjednih građevina~~ regulacijske linije, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od građevne čestice javnih prometnih površina.*
- (3) *Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.*
- (4) *Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom.*
- (5) *Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.*
- (6) *Neizgrađeni dio građevne čestice poslovne namjene mora biti uređen a najmanje 30 % od ukupne površine mora biti uređena zelena površina, odnosno 40% ukupne površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti površina zelenila.*

2.2. POSLOVNI SADRŽAJI UNUTAR POVRŠINA STAMBENE NAMJENE (S)

Članak 20.

- (1) *Uvjeti za izgradnju poslovnih sadržaja unutar površina stambene namjene (S) propisani su poglavljem 4. ovih Odredbi.*

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH GRAĐEVINA-GRAĐEVINA IZ SKUPINE HOTELI

Članak 21.

*Uvjeti smještaja **ugostiteljsko-turističkih građevina**-građevina iz skupine Hoteli sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata) unutar površina **ugostiteljsko-turističke namjene T1, T2, te mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2)** :*

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice:

- *za hotele iznosi 1200m²*
- *za manje turističko-ugostiteljske građevine: 500m²*

Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina turističko-ugostiteljske namjene moraju omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz nesmetano obavljanje planirane turističko-ugostiteljske djelatnosti (osnovnu građevinu, sve pomoćne građevine u njejoj funkciji, internu prometnicu, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.).

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

- *hoteli unutar isključive ugostiteljsko-turističke namjene - zone T1, , planirani kao tri smještajne građevine, pojedinačnih kapaciteta od 30, 50 i 80 ležaja (ukupno 160).*

- **zona T2:** namijenjena je izgradnji smještajnih kapaciteta za najviše 150 ležaja, od čega najviše 30% u hotelima, a ostalo u vilama, kao prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, sukladno posebnom propisu.

Uz smještajne kapacitete graditi će se i prateći sadržaji ugostiteljsko turističke namjene, uključujući:

- sadržaje u funkciji uređivanja obale i plaže, s plažnim građevinama i napravama za rekreaciju i odmor, sunčališta, i dr,
- ugostiteljske, trgovačke i druge uslužne sadržaje
- građevine infrastrukture i komunikacijske površine, pri čemu se obvezno mora osigurati kontinuitet obalne šetnice i drugih glavnih pješačkih tokova,
- parkovne i druge uređene površine javne namjene, sa nasadima dobro prihvaćenih vrsta mediteranske flore uobičajenih za obalne šetnice,
- biciklističke staze i sl.
- U obuhvatu naselja mogu se uz stambene, planirati zahvati i graditi pojedinačne poslovno-turističke građevine (hoteli, depandanse, pansioni, gostionice, restorani i sl.) koje mogu formirati i zasebne komplekse, a turističko-ugostiteljski sadržaji se mogu smještavati i u stambenim građevinama.
- manje ugostiteljske građevine u smislu ovog Plana, sukladno Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine „restorani“ „barovi“, „catering objekti“ i „objekti jednostavnih usluga“ (NN 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150714) jesu: restorani (bistro, pizzeria, slastičarnica i sl.), barovi (kavana, noćni bar, caffe bar, konoba i sl.), te turističke agencije, info-punktovi i slični turističko-ugostiteljski sadržaji unutar zona mješovite i sportsko-rekreacijske namjene – **zone M1, M2 i R2**

- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) građevne čestice iznosi najviše 0,25 za hotele i turističko naselje, 0,15 za manje ugostiteljske građevine
- najveća tlocrtna površina manjih ugostiteljskih građevina iznosi 250m²
- najveća visina:
- za hotelske građevine:

u zoni T1 (kartografski prikaz 4)

- broj etaža: najviše 3 nadzemne etaže i podrum
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 10,5m

u zoni T2 (kartografski prikaz 4)

- broj etaža: najviše 2 nadzemne etaže
- visina do krovnog vijenca iznosi najviše 8,0m
- za manje ugostiteljske građevine:
 - broj etaža: jedna nadzemna etaža i podrum ili najviše 2 nadzemne etaže
 - visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m
- koeficijent iskorištenosti (K_{is}):
 - za hotelsku i izgradnju turističkog naselja iznosi najviše 0,8
 - za građevine restorana, kavana, caffe-barova, pizzerija i sl. iznosi najviše 0,50

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- sa svih strana građevne čestice, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirano je **poglavljem 5.1.** ovih Odredbi

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen a najmanje 30% površine građevne čestice mora biti površina zelenila.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Pri oblikovanju ugostiteljsko-turističkih građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
Način priključenja građevne čestice, građevine turističko-ugostiteljske namjene na javne prometne površine, udaljenosti od iste te broj parkirnih mjesta određuje se koristeći elemente iz poglavlja 5. ovih Odredbi.

Smještaj vozila (parkirno mjesto) potrebno je riješiti unutar građevne čestice koristeći članak 35. ove Odluke.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

2.4. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA UNUTAR POVRŠINA MJEŠOVITE NAMJENE-PRETEŽITO STAMBENE (M1), PRETEŽITO POSLOVNE (M2) I K2

Članak 22.

Uvjeti smještaja poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene-pretežito stambene (M1), pretežito poslovne (M2) i K2:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina poslovne namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja (osnovnu građevinu, pomoćne građevine u njejoj funkciji, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu i sl.) ovisno o vrsti građevine.

- najmanja površina građevne čestice:
 - za trgovačko-opkrbne građevine iznosi 800m²
 - za manje poslovne građevine (administrativne, uslužne, zanatske, servisne i sl.) iznosi 500m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

U naselju se zabranjuje gradnja otvorenih skladišta, skladišta građevnog materijala, zapaljivih i eksplozivnih tvari, starih automobila, velikih stolarskih, bravarskih, limarskih, kamenoklesarskih i sličnih radionica, kamionskih parkirališta, autoservisa i sličnih sadržaja koji zahtijevaju veće površine, privlače jači promet, proizvode veću buku i štetne emisije u okoliš od dozvoljenih veličina propisanih za naselje.

Građevine poslovne namjene mogu se graditi:

- na građevnim česticama stambene namjene kao sastavni dio stambeno-poslovne građevine
- unutar zona mješovite namjene M1 i M2 kao sastavni dio stambeno-poslovne građevine ili samostalno na zasebnoj građevnoj čestici

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju trgovačko-opkrbne građevine iznosi najviše 0,20
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju manje poslovne građevine iznosi najviše 0,25
- najveća visina i broj etaža :
 - za veće proizvodno-poslovne, trgovačko-opkrbne i sl. građevine:
 - broj etaža - za trgovačko-opkrbne građevine jedna nadzemna etaža
 - za manje poslovne građevine najviše 2 nadzemne etaže i podrum
 - visina do krovnog vijenca iznosi najviše 8,0m
- koeficijent iskorištenosti (K_{is}):
 - za trgovačko-opkrbne građevine iznosi najviše 0,20
 - za manje poslovne građevine iznosi najviše 0,75

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana građevne čestice, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m, Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirano je **poglavljem 5.1.** ovih Odredbi,

4. Uređenje građevne čestice

Građevna čestica mora biti ozelenjena najmanje 30% svoje površine, Ostatak građevne čestice mora biti uređen,

Manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice,

- parkirališni prostor rješiti u sklopu građevne čestice,
- broj parkirališnih mjesta definiran je **poglavljem 5.1.** ovih Odredbi,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Pri oblikovanju poslovnih građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarne i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5.1.1. ovih Odredbi.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

U zonama isključive - poslovne namjene K2 dozvoljava se rekonstrukcija građevina ili dijelova građevina u smislu poboljšanja uvjeta i kvalitete rada, te prenamjene građevina u sadržaje poslovne namjene. Uvjeti rekonstrukcije:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju trgovačko-opkrbne građevine iznosi najviše 0,50 odnosno najveća tlocrtna površina mora biti manja od 600m²,

- sa svih strana građevne čestice, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirano je **poglavljem 5.1.** ovih Odredbi,
- građevna čestica mora biti ozelenjena najmanje 30% svoje površine,
- ostatak građevne čestice mora biti uređen,
- manipulativni prostor smješta se unutar građevne čestice,
- parkirališni prostor riješiti u sklopu građevne čestice,
- broj parkirališnih mjesta definiran je **poglavljem 5.1.** ovih Odredbi,

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Članak 23.

- (1) *Građevine društvene djelatnosti definirane ovim Planom su:*
 - predškolska – D3
 - međunarodni edukacijski centar – D5
- (2) *Izgradnja građevina društvene djelatnosti moguća je:*
 - na površinama namjenjenim isključivo društvenoj izgradnji
 - unutar površina mješovite namjene kao osnovna građevina na zasebnoj građevnoj čestici ili unutar građevine druge osnovne namjene
- (3) *Uvjeti i način gradnje za smještaj društvenih djelatnosti prikazani su u kartografskom prikazu br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:1000.*

3.1. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 24.

- (1) *Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.*
- (2) *Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.*
- (3) *Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.*
- (4) *Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni ozelenjeni ili kosi. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom. Nagib krovovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.*
- (5) *Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi, sunčani kolektori se mogu ugrađivati na krovove građevine*
- (6) *Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.*
- (7) *Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti, a najmanje 20% njene površine treba ozeleniti, ako drugom zakonskom regulativom nije drugačije određeno.*
- (8) *Parkiranje vozila korisnika građevina riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 25. st. 4.*

ovih Odredbi.

(9) Građevine društvene namjene moraju biti priključene na javne infrastrukturne i komunalne mreže sukladno Odredbama ovog Plana.

3.2. IZGRADNJA UNUTAR POVRŠINA DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Članak 25.

Uvjeti za izgradnju **građevine društvene namjene – zona D3 i D5:**

1. Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se gradi građevina društvene namjene mora omogućiti smještaj svih sadržaja (osnovnu građevinu, pomoćne građevine u njejoj funkciji, parkirališni prostor, komunalno - tehničku infrastrukturu i sl.), te za predškolsku ustanovu uz uvjet realizacije kapaciteta sa 3 odjeljenja sa cca 50 djece i sa jednim odjeljenjem djece sa posebnim potrebama.

Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m²

Najveća površina građevne čestice iznosi ~~4000~~ 3000 m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

- broj etaža : najviše 2 nadzemne etaže i podrum
- najveća visina građevine 7,0m,
- koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,25
- koeficijent iskorištenja građevne čestice (K_{is}) iznosi 0,75

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.

Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina.

pomoćne građevine na česticama društvenih građevina su manji pomoćni poslovni i skladišni prostori u funkciji osnovne namjene, spremišta, kotlovnice i sl. u visini najviše 3m.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza.

Vrsta krova nije određena

U slučaju kada se izvodi kosi krov najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se upotreba opečnog ili betonskog crijepa mediteranskog tipa boje kupe kanalice te drugih suvremenih metalnih/kompozitnih pokrova sukladno oblikovanju građevine.

Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u sustav otvora ili postaviti na za to predviđena mjesta u ravnini pročelja.

Građevine mogu biti slobodnostojećeg ili poluugrađenog tipa

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Načini i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definirani su odredbama poglavlja 5. ovog Plana.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1. OPĆI UVJETI

Članak 26.

- (1) *Stambena građevina može biti **obiteljska kuća** (do 3 stambene jedinice) i **višestambena građevina** (do 6 stambenih jedinica).*
- (2) *Na građevnoj čestici stambene građevine moguće je smjestiti i sadržaje poslovne, te sadržaje pomoćne namjene.*
- (3) *Poslovni dio stambene građevine u zonama stambene (S) i mješovite pretežito stambene (M1) namjene ne može biti veći od površine namjenjene stanovanju.*
- (4) *Kod višestambene građevine dio namjenjen poslovnom i pomoćnom sadržaju mora biti u sklopu osnovne građevine.*
- (5) *Kod obiteljske kuće dio namjenjen poslovnom i pomoćnom sadržaju može biti građevina izdvojenog korpusa koja sa stambenom čini arhitektonsku oblikovnu I funkcionalnu cjelinu.*
- (6) *Namjena poslovnog dijela stambene građevine može biti ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.*
- (7) *Obiteljske kuće se grade kao slobodnostojeće i dvojne.*
- (8) *Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta.*
- (9) *Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici.*
- (10) *Ograda se podiže unutar građevne čestice predviđene za izgradnju stambene građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji.*
- (11) *Visina punog dijela ograde u pravilu iznosi od 0.6m do 1.0m.*
- (12) *Osnovni materijal za izgradnju ograde je kamen, beton obložen kamenom, zelenilo i metal.*
- (13) *Kod izgradnje višestambenih građevina ograda nije obavezna.*
- (14) *Ograde, potporne zidove, te druga okolna uređenja na neizgrađenom dijelu građevne čestice treba izvesti tako da ne narušava izgled naselja.*

- (15) Sa svih strana građevne čestice, a kod dvojnih građevina neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 4m. Udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5m.
- (16) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirano je **poglavljem 5.1.** ovih Odredbi.
- (17) Iznimno od **stavaka (15) i (16)** ovog članka rekonstrukcije (dogradnja, nadogradnja i dr. sukladno odredbama ovog Plana) građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.
- (18) Smještaj vozila stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina riješiti unutar građevne čestice sukladno **poglavlju 5.1.** ovih Odredbi. (građevna čestica mora omogućiti i odgovarajući broj parking mjesta poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine sukladno namjeni).
- (19) Neizgrađeni dio građevne čestice stambene građevine mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila.
- (20) Način priključenja građevina na javne infrastrukturne i komunalne mreže moguć je sukladno Odredbama ovog Plana.
- (21) Oblici intervencija utvrđeni kartografskim prikazom br.3 Uvjeti korištenja, uređenja, i zaštite površina, utvrđeni pojmovnikom u članku 3. ove Odluke (Održavanje, sanacija, rekonstrukcija, nova gradnja) ne odnose se na pojedinačne građevinske čestice već su dati kao smjernica za pretežiti oblik intervencije unutar prostorne cjeline

4.2. UVJETI IZGRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.2.1. Uvjeti gradnje i smještaja **obiteljskih građevina** unutar stambene namjene S i mješovite-pretežito stambene namjene M1

Članak 27.

- (1) Izgradnja stambenih građevina moguća je kao:
- Obiteljska stambena kuća ili smještajna građevina iz **zone S, M1** s najviše tri stambene jedinice;
 - Višestambena građevina ili smještajna građevina iz **zone M2** s najviše šest stambenih jedinica.
- (2) Obiteljska stambena kuća s najviše tri stambene jedinice je **slobodnostojeća** ili **dvojna** građevina, a sastoji se iz osnovne i pomoćnih građevina na jednoj građevnoj čestici.

Članak 28.

Uvjeti gradnje i smještaja **obiteljskih slobodnostojećih građevina** unutar stambene namjene S, M1 mješovite, pretežito stambene namjene

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 500m²
- najveća površina građevne čestice iznosi 3000m²
- iznimno u konsolidiranim dijelovima naselja dopušta se gradnja i na parcelama 10% manji od propisanih.

Iznimno, na k.č.br.1944/368 dopušta se formiranje građevinske čestice sukladno postojećem stanju.

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine mogu biti stambene, ili stambeno-poslovne namjene. Najveći opseg poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 50% GBP.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, iznimno i društvena ili zdravstvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- *koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi najviše 0,25*
- *najveća tlocrtna površina građevine iznosi 250m²*
- *broj etaža: najviše 2 nadzemne etaže i podrum**
- *visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m*
- *koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi najviše 0,75*

Iznimno od odredbi stavka 2 ovog Plana, dozvoljava se, na česticama k.č.532 k.o. Novigrad i k.č. 533/1 k.o. Novigrad, izgradnja građevine s tri (3) nadzemne etaže.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Granica gradivog dijela čestice slobodnostojeće građevine određuje se tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 4 metra, osim na strani prema prometnici.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca.

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

4. Uređenje građevne čestice

Graditi se smije samo na uređenoj građevnoj čestici

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 40%.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva. Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje.

Pomoćnim građevinama smatraju se građevine koje služe funkcionalnom odvijanju namjena u osnovnim građevinama. Grade se u sklopu građevine osnovne namjene ili prigradene uz nju, a iznimno zbog lokalnih uvjeta i kao odvojene građevine.

Na građevnim česticama obiteljskih stambenih kuća to su garaža, natkriveno parkiralište, hoby-prostori, spremišta, drvarnice, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, bazeni i sl. Pomoćne građevine ne mogu biti poljoprivredne građevine za uzgoj stoke i peradi, te staklenici ili platenici.

Visina pomoćnih građevina je jedna nadzemna etaža, najviše visine 3,0m.

Pomoćne građevine grade se na udaljenostima od građevne čestice ili građevne čestice javne ili prometne površine na način utvrđen za osnovne građevine.

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćnu je građevinu moguće graditi i na međi građevne čestice.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarne i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
*Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. ovih Odredbi.
Broj parkirnih mjesta rješava se sukladno Odredbama članka 35.*

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

Moguća je gradnja zamjenskih građevina, prema pravilima za novu gradnju.

Iznimno, dopušteno je rekonstruirati i graditi zamjenske građevine:

- * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.*
- * na manjoj udaljenosti od međe i regulacijskog pravca u odnosu na propisano ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.*
- * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih*

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Članak 29.

Uvjeti gradnje i smještaja obiteljskih dvojnih građevina unutar stambene namjene S, M1 mješovite, pretežito stambene namjene

1. Oblik i veličina građevne čestice

- *najmanja površina građevne čestice iznosi 500m²*
- *najveća površina građevne čestice iznosi 2000m²*

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine mogu biti stambene, ili stambeno-poslovne namjene. Najveći opseg poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 50% GBP.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, iznimno društvena ili zdravstvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- *koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi najviše 0,25*
- *najveća tlocrtna površina građevine iznosi 180m²*
- *parkiranje vozila riješiti unutar građevne čestice*
- *broj etaža: najviše 2 nadzemne etaže i podrum*
- *visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m*
- *koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi najviše 0,60*

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Granica gradivog dijela čestice dvojne građevine određuje se tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 4 metra, osim na strani prema prometnici.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca..

Granica gradivog dijela čestice interpolirane građevine može se odrediti do granica susjedne građevne čestice ukoliko se prema toj čestici, namijenjenoj izgradnji građevine visokogradnje ne izvode otvori, te ukoliko se takvom izgradnjom ne narušava kvaliteta življenja i stanovanja u postojećim susjednim objektima.

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

4. Uređenje građevne čestice

Graditi se smije samo na uređenoj građevnoj čestici

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 40%.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva. Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje.

Pomoćnim građevinama smatraju se građevine koje služe funkcionalnom odvijanju namjena u osnovnim građevinama. Grade se u sklopu građevine osnovne namjene ili prigradene uz nju, a iznimno zbog loklanih uvjeta i kao odvojene građevine.

Na građevnim česticama obiteljskih stambenih kuća to su garaža, natkriveno parkiralište, hoby-prostori, spremišta, drvarnice, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, bazeni i sl. Pomoćne građevine ne mogu biti poljoprivredne građevine za uzgoj stoke i peradi, te staklenici ili platenici.

Visina pomoćnih građevina je jedna nadzemna etaža, najviše visine 3,0m.

Pomoćne građevine grade se na udaljenostima od građevne čestice ili građevne čestice javne ili prometne površine na način utvrđen za osnovne građevine.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarne i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. ovih Odredbi.

Broj parkirnih mjesta rješava se sukladno Odredbama članka 35.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

Moguća je gradnja zamjenskih građevina, prema pravilima za novu gradnju

Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i graditi zamjenske građevine:

- * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.*
- * na manjoj udaljenosti od međe i regulacijskog pravca u odnosu na propisano ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.*
- * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih*

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

4.2.2. Uvjeti gradnje i smještaja višestambenih građevina unutar stambene namjene M2, mješovite-pretežito poslovne

Članak 30.

Uvjeti gradnje i smještaja višestambenih građevina unutar stambene namjene M2, mješovite-pretežito poslovne

1. Oblik i veličina građevne čestice

- *najmanja površina građevne čestice iznosi 800m²*
- *najveća površina građevne čestice iznosi 2000m²*

Iznimno, na k.č.br.1944/129 dopušta se formiranje građevinske čestice sukladno važećoj lokacijskoj dozvoli.

Iznimno od odredbi ovog Plana, dozvoljava se na građevinskoj čestici k.č.1944/129 i k.č. 1944/400 k.o. Brtonigla izgradnja višestambene građevine, sukladno Odredbama Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla.

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine mogu biti stambene, ili stambeno-poslovne namjene. Najveći opseg poslovnih sadržaja ne smije prelaziti 50% GBP.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, iznimno društvena ili zdravstvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

Samo prizemnu etažu građevine moguće je namjeniti društvenim i gospodarskim – ugostiteljsko-turističkim i poslovnim sadržajima.

- *koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi najviše 0,20*
- *najveća tlocrtna površina građevine iznosi 300m²*
- *parkiranje vozila riješiti unutar građevne čestice*
- *skupnu garažu i pomoćni prostor stambenih jedinica riješiti unutar gabarita osnovne građevine*
- *prizemlje građevine moguće je namjeniti društvenim i gospodarskim – ugostiteljsko-turističkim i poslovnim sadržajima*
- *broj etaža: 2 nadzemne etaže i podrum*
- *visina do krovnog vijenca iznosi najviše 7,0m*
- *koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi najviše 0,60*

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Granica gradivog dijela čestice višestambene građevine određuje se tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 5 m, osim na strani prema prometnici.

Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca..

Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

4. Uređenje građevne čestice

Graditi se smije samo na uređenoj građevnoj čestici

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 30%.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje.

– *Pomoćnim građevinama smatraju se građevine koje služe funkcionalnom odvijanju namjena u osnovnim građevinama. Grade se u sklopu građevine osnovne namjene ili prigradene uz nju, a iznimno zbog loklanih uvjeta i kao odvojene građevine.*

– *Pomoćne građevine ne mogu biti poljoprivredne građevine za uzgoj stoke i peradi, te staklenici ili platenici.*

Visina pomoćnih građevina je jedna nadzemna etaža, najviše visine 3,0m.

Pomoćne građevine grade se na udaljenostima od građevne čestice ili građevne čestice javne ili prometne površine na način utvrđen za osnovne građevine.

parkiranje vozila riješiti unutar građevne čestice.

Skupnu garažu i pomoćni prostor stambenih jedinica riješiti unutar gabarita osnovne građevine.

Bazene je potrebno planirati unutar gradivog dijela građevne čestice.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništva definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

Kod višestambenih građevina kolektivnog stanovanja pomoćne građevine se mogu graditi u podzemnoj i suterenskoj etaži izuzev vrtnih sjenica, bazena ili drugih otvorenih sportskih igrališta.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. ovih Odredbi.

– *Broj parkirnih mjesta rješava se sukladno Odredbama članka 35.*

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i graditi zamjenske građevine:

- * *na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.*

- * *na manjoj udaljenosti od međe i regulacijskog pravca u odnosu na propisano ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.*
- * *rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih*

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 31.

- (1) *Izgradnja, odnosno rekonstrukcija i opremanje prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže moguća je neposrednom provedbom sukladno odredbama ovih Odredbi, Zakonom o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14), PPU Istarske županije, te svim zakonskim i podzakonskim aktima.*
- (2) *Izgradnja, odnosno rekonstrukcija prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže moguća je uz prethodnu suglasnost nadležnih ustanova.*
- (3) *Spojeve na lokalnu cestu LC50040 koja prolazi unurat obuhvata planirati u skladu s pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN95/14), pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN 110/01), ostalim zakonima, propisima i normativima cezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.*

Članak 32.

- (1) *Komunalnu infrastrukturu planirati izvan kolnih površina lokalne ceste LC50040, a pristup istoj osigurati preko sabirnih i ostalih ulica.*
- (2) *Zaštitni koridor lokalne ceste, prema čl. 55 Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14) iznosi 10m mjereno od vanjskog ruba zemljišnog pojasa, sa svake strane.*
- (3) *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.*
- (4) *Osoba koja namjerava izgraditi ili je izgradila građevinu u zaštitnom pojasu javne ceste ili izvan zaštitnog pojasa javne ceste nema pravo zahtijevati izgradnju zaštite od utjecaja ceste i prometa sukladno posebnim propisima.*
- (5) *Ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa lokalne ceste LC50040 izdaje se lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno je potrebno zatražiti uvijete nadležne uprave za ceste.*

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 33.

- (1) *Javnim prometnim površinama smatraju se:*
 - *glavne mjesne ulice - GMU*
 - *sabirne ulice - SU*

- ostale ulice – OU
 - kolno-pješačke površine KPP
- (2) Javne prometne površine grafički su prikazane na **kartografskom prikazu 2.1...**

5.1.1. Kolni promet

Članak 34.

- (1) Prilaz planskom području vrši se sa postojeće državne ceste D75: Savudrija-Umag-Novigrad-Poreč-Funtana –Gradina- koja kroz naselje postaje glavna mjesna ulica GMU 2, te sa postojeće prometnice **LC 50040: Karigador -Fiorini-Kovri (Ž 5070)** koja kroz naselje postaje glavna mjesna ulica GMU 1, te postojećom nerazvrstanom prometnicom Karigador – Velika Punta sa novoformirane prometnice koja omogućava spoj na planiranu županijsku obilaznicu.
- (2) Planom se predviđa slijedeće:
- zadržavanje postojećeg stanja
 - rekonstrukcija postojećeg stanja zbog formiranja pješačkog hodnika
 - rekonstrukcija postojećeg stanja zbog poboljšanja uvjeta kolnog i pješačkog kretanja
 - izgradnju novih prometnica
- (3) Minimalni tehnički elementi za izgradnju cesta unutar naselja:
- minimalna širina jednosmjerne ulice iznosi 3,5m
 - minimalna širina kolno-pješačkih ulica i pristupnih puteva iznosi 3,0m
 - visina slobodnog profila pristupne prometnice ne smije biti manja od 4,5m
 - minimalna širina prometnog traka glavne mjesne ulice iznosi 3,0m
 - minimalna širina prometnog traka sabirne i ostale ulice iznosi 2,75m
 - minimalna širina pješačkog hodnika iznosi: 1,5m
 - minimalna širina pješačke staze ili šetnice je 1,50m, uz maksimalni uzdužni nagib 12%
 - minimalna širina biciklističke staze iznosi 1,0m za jedan smjer.
- (4) Formiranje raskrižja označenog slovom A na **kartografskom prikazu 2.1.** definirat će se projektnom dokumentacijom.
- (5) Postojeće javne ulice koje ne zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete potrebno je rekonstruirati.
- (6) Obostrani pješački hodnik obavezan je uz glavne mjesne ulice, dok je za sabirne i ostale ulice potrebno formirati najmanje jednostrani pješački hodnik.
- (7) Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.
- (8) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na javnu prometnicu ili pristup ostvaruju posredno pristupnim putem ili kolno-pješačkom komunikacijom potrebno je ishoditi suglasnost i posebne tehničke uvjete nadležnih institucija.
- (9) Ako građevina nema neposredan pristup na jednu od javnih kolnih površina prilaz se mora ostvariti pristupnim putem koji zadovoljava minimalne tehničke uvjete definirane u **stavci (3)** ovog članka.
- (10) Novoplanirani pristupni put ne može ostvariti priključenje na glavne mjesne ulice definirane ovim Odredbama.
- (11) Udaljenost građevine od građevne čestice javnih prometnih površina iznosi najmanje 6,0m.
- (12) Iznimno od prethodnog stavka udaljenost može biti i manja samo kod već postojećih građevina, a rekonstrukcija je moguća sukladno drugim člancima ovih Odredbi.
- (13) Pristupni putevi ili kolno-pješačke komunikacije koje nisu prikazane u kartografskim prikazima mogu se formirati uz uvjet:

- pristupni put ili kolno-pješačka komunikacija može biti najduže 100m sa formiranim obaveznim okretištem.

5.1.2. Parkirališne i garažne površine

Članak 35.

- (1) Parkirališne i garažne površine za potrebe svih namjena smještaju se unutar građevne čestice.
- (2) Iznimno od stavka (1), u zonama mješovite namjene moguća je izgradnja parkirališnog prostora kao površine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici uz slijedeće uvjete:
 - parkirališta i garaže koje se grade kao osnovna građevina na izdvojenoj građevnoj čestici mogu se graditi samo kao parkirališta ili garaže s najmanje pet parkirnih mjesta
- (3) Uvjeti za izgradnju:
 - **parkirališta:**
 - najveći koeficijent izgrađenost građevne čestice parkirališta je 0,8.
 - odvodnju parkirališne površine riješiti sukladno odredbama ovog Plana
 - **garaže:**
 - sa svih strana mora biti udaljena najmanje 4m od granica građevne čestice, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6m od susjednih građevina
 - najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu iznosi 6m
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,40
 - najveći broj etaža garaže iznosi dvije nadzemne i jedna podzemna etaža
 - najviša visina građevine je 6.5m
 - najviša visina jednoetažne garaže je 3.5m
 - skupne garaže ne mogu se prenamijeniti u prostore druge namjene
 - garaža mora biti priključena na javnu infrastrukturnu mreže i na javne mreže elektroopskrbe, vodoopskrbe i odvodnje.
- (4) Broj parkirnih mjesta (PM) uz pojedine objekte ovisi o namjeni i to:
 - za jednu stambenu jedinicu obiteljskog stanovanja – 2 PM
 - za jednu stambenu jedinicu višeobiteljskog stanovanja – 2 PM
 - za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) – 1 PM na 15m² poslovnog prostora
 - za trgovački odnosno uslužni prostor – 1 PM na 50m² poslovnog prostora
 - za ugostiteljski prostor – 1 PM na deset sjedala
 - za turističke sadržaje – jedno parkirno mjesto na jednu smještajnu jedinicu, ovisno o kategoriji smještaja
 - za društvene sadržaje (knjižnica, klub, galerija, muzej i slično) – 1 PM na svakih 8 sjedala
 - za obrazovne sadržaje – 1 PM po učionici
 - za društvene građevine tipa doma kulture, kino dvorane, zdravstvene stanice, sportsko-rekreativne građevine i ostali prostori s većim brojem posjetitelja 1 PM/15m² korisne površine
 - za rekreativne površine R2 i R3 – osigurati parkirališni prostor za najmanje 30 vozila
- (5) Uvjeti parkiranja definirani ovom članakom ne primjenjuju se u području obuhvata povijesne jezgre.

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 36.

- (1) Javna parkirališta predviđaju se unutar **površine P**, te unutar građevnih čestica ulica SU2 i OU2 (na **kartografskim prikazima 1, 2.1. i 4**).
- (2) Uvjeti za izgradnju javnih parkirališnih i garažnih površina definirani su **člankom 35. stavak (3)**.

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 37.

- (1) *Postojeće pješačke površine i trgovi definirani su planom kao osnovna mreža pješačkih površina.*
- (2) *Pješačke površine grafički su prikazani na **kartografskim prikazima 1, 2.1. i 4.***
- (3) *Neovisno o strukturi vlasništva nije dozvoljeno ograđivanje vlasničkih površina unutar površina koje se danas koriste ili planiraju koristiti kao javne površine.*
- (4) *Trgove i pješačke površine potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata:*
 - *opločenja: šljunkom, kamenom ili betonskim kockama, te kamenim ili betonskim rubnjacima*
 - *primjerenom urbanom opremom - prvenstveno javnom rasvjetom.*

5.2. POMORSKI PROMET

Članak 38.

- (1) *Izgradnja i rekonstrukcija luke otvorene za javni promet u pripadajućem morskom pojasu obuhvaća:*
 - *dogradnju postojećeg gata*
 - *omogućiti ukupno 200 vezova*
 - *omogućiti 50 vezova za formiranje komunalne – sportske luke LS*
 - *omogućiti 5 vezova za potrebe ribara*
 - *omogućiti prihvrat interventnih plovila i plovila državnih službi*
 - *organizacija sidrišta za potrebe povremenih korisnika*

5.2.1. Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Karigador

Članak 39.

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Karigador sastoji se od kopnenog i morskog dijela koji se koriste za obavljanje lučkih djelatnosti i čini funkcionalnu lučku cjelinu.

U luci se planira najviše 200 vezova koji uključuju najmanje 50 komunalnih vezova, nautičke vezove, vezove za sportske i za ribarske brodice. Planirani broj vezova osigurat će se unutar bazena luke.

Na obalnom dijelu luke, kao i unutar pripadajućeg akvatorija, a poštujući odnosne zakonske propise, moguća je izgradnja i/ili nastavak i dovršenje izgradnje lučke infrastrukture za zaštitu i privez plovila (lukobrani, valobrani, oznake, lučka svjetla i dr., gatovi, molovi i dr. bez obzira na tipologiju), te izgradnja lučke suprastrukture za potrebe opskrbe (hrana, gorivo i dr.), te građevina u funkciji pružanja i korištenja svih drugih usluga korisnicima luke.

Moguća je faza izgradnja luke uz uvjet da u svakoj fazi budu osigurani adekvatni sadržaji na kopnenom dijelu luke.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije morske luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Karigador:

1. Oblik i veličina građevne čestice luke

Ukupna površina građevne čestice luke (morski i kopneni dio) određena je na kartografskom prikazu br.1. Korištenje i namjena površina

Ukupna površina kopnenog dijela luke mora iznositi minimalno 11% ukupne površine zone luke

2. Namjena luke

Bazen luke otvorene za javni promet Karigador namijenjen je za:

- *privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata,*
- *ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala,*
- *ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme,*
- *ostale lučke djelatnosti i gospodarske djelatnosti koje su u funkciji razvoja pomorskog prometa i navedenih djelatnosti (npr. opskrba brodova, pružanje usluga putnicima, tegljenje, servisi lučke mehanizacije i ostale servisne usluge, lučko agencijski poslovi i dr.),*
- *druge djelatnosti čije obavljanje ne umanjuje ni otežava obavljanje osnovnih planiranih lučkih djelatnosti.*

Osim sadržaja osnovne namjene planira se formiranje pratećih sadržaja ugostiteljske, trgovačko-uslužne, poslovne, zabavne, sportske i rekreacijske namjene.

Operativni dio luke je potrebno dimenzionirati za privez linijskog broda, te za ostale vezove sukladno raspoloživom prostoru.

U bazenu se planira do 200 vezova, koji uključuju vezove na operativnoj obali, vezove za turističko-izletničke brodove, najmanje 50 komunalnih vezova, nautičke vezove, vezove za sportske i za ribarske brodice.

Kopneni dio luke sadržava dvije funkcionalne cjeline unutar kojih se odvija pojedina lučka djelatnost; radni dio luke i turistički dio luke:

- u radnoj zoni smjestit će se dizalica i istezalište
- u turističkoj zoni smjestit će se građevine za potrebu poslovanja luke i turizma

3. Smještaj i veličina građevina na građevnoj čestici

U akvatoriju luke smještaju se i uređuju sljedeći dijelovi:

- lukobran širine do 10 m
- gatovi
- pontonski gatovi,
- zaštitna obala i obala za privez
- obalni plato
- istezalište koje je moguće dodatno opremiti lučkom suprastrukturuom

Uvjeti gradnje građevina za smještaj pratećih sadržaja na platou luke:

- namjena građevina je poslovna, namijenjena smještaju ugostiteljskih, trgovačkih, i uslužnih sadržaja i drugih sličnih sadržaja kompatibilnih osnovnoj namjeni.
- maksimalni koeficijent izgrađenosti kig iznosi 0,08
- maksimalni koeficijent iskoristivosti kis iznosi 0,11
- najveća tlocrtna površina građevine je 200 m²,
- visina građevine iznosi do 7 m,
- maksimalno su dozvoljene 2 nadzemne etaže u radnom dijelu luke i 1 nadzemna etaža sa krovnom terasom u turističkom dijelu,
- građevina se smješta na način da njeno funkcioniranje ne ometa odvijanje osnovnih lučkih djelatnosti,
- udaljenost građevina od obalnog ruba je minimalno 4 m,
- građevine moraju biti priključene na komunalnu i drugu infrastrukturu,

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio kopnenog dijela zone luke mora biti uređen i opremljen urbanom opremom. Na morskom dijelu zone luke omogućava se produbljenje dna na pojedinim dijelovima ovisno o projektnoj dubini temeljenja konstrukcije i rezultatima istražnih radova

Na kopnenom dijelu luke moguće je izvesti dječje igralište te zone s klupama namijenjene stanovnicima, turistima, izletnicima i sl.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Sklop luke sa svim dijelovima treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita i kod svih elemenata (osnovne i pomoćne građevine, površine, oprema, hortikulturno uređenje) treba primijeniti jednako vrijedna načela oblikovanja, pri čemu treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini.

Gatovi za prihvat plovila mogu biti od čvrstih materijala ili plutajući.

Uvjeti oblikovanja odnose se na građenje novih građevina i rekonstrukciju.

Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa sa tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti.

Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja.

- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjenje pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti nesmetan prilaz osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti na način propisan važećim propisima.

7. Način i uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Luka se kolno i pješački priključuje na postojeću javno prometnu površinu. Postojeća prometnica – odvojak prometnice Umag – Novigrad, koja se spušta u uvalu Karigador zadovoljava uvjete za odvijanje dvosmjernog prometa. S obje strane prometnice izveden je nogostup.

Interne komunikacije regulirat će se iscrtavanjem horizontalne signalizacije na platou luke te postavom odgovarajućih prometnih znakova.

Uz obalu – rivu i na jednoj strani lukobrana nužno je osigurati pješačku zonu.

U luci se osigurava javna rasvjeta, protupožarna hidrantska mreža i prikupljanje i odvoz otpada.

Zgrade u luci se priključuju na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

Plovila na morskom vezu mogu biti opskrbljena osnovnim infrastrukturnim i komunalnim sustavima.

U prostoru luke ne predviđa se zadržavanje osobnih ili teretnih vozila. Predviđa se privremeni boravak vozila u luci, za vrijeme radnji vezanih uz poslovanje luke. Za tu je svrhu nužno osigurati minimalno devet parkirnih mjesta od kojih je jedno mjesto za invalide.

8. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

Pri izgradnji bazena potrebno je osigurati sve mjere zaštite mora od zagađenja.

Uređenjem dna lučkog bazena i održavanjem onemogućit će se taloženje mulja u uvali Karigador, čime će se povećati kvaliteta dna i morske vode

a) *Nije dozvoljeno servisiranje i pranje plovila procesima u kojima nastaju zagađene otpadne vode, otpadna ulja i slično.*

b) *U sklopu kopnene površine bazena namijenjene servisiranju plovila, moguće je predvidjeti posebno mjesto za pranje plovila – pralište, s kojeg će se odvoditi nastale tehnološke vode od pranja plovila prema odgovarajućem uređaju za predtretman ove vrste tehnoloških otpadnih voda, prije ispuštanja u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda. Pralište mora biti ograđena površina s koje se ne dopušta otjecanje na okolne površine, a odvodnja prema uređaju mora se provoditi zatvorenim sustavom odvodnje.*

Odabrani uređaj za predtretman tehnoloških otpadnih voda mora pročititi ove vode tako da granične vrijednosti pokazatelja, odnosno dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari odgovaraju graničnim vrijednostima, odnosno dopuštenim koncentracijama pokazatelja opasnih i drugih tvari, propisane prema propisima o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Obvezno je postavljanje kontrolnog okna za uzimanje uzoraka pročišćenih tehnoloških voda, neposredno nakon uređaja, a prije ispuštanja u javni sustav sanitarne odvodnje.

Otpadna ulja moraju se skladištiti u posebnim tankovima postavljenim unutar tankvane – ograđene površine opremljene zatvorenim sustavom odvodnje, koji otpadne vode odvodi prema separatoru ostalih oborinskih otpadnih voda, te se tretiraju na isti način.

Na isti uređaj treba dovoditi i otpadne vode nastale pranjem poda svih radnih površina servisa.

Preporuča se korištenje obnovljivih izvora energije, prvenstveno korištenje energija sunca i mora, te recikliranje vode.

Planom se predviđa ekološka rasvjeta, tj. sustav uređaja projektiranih na propisani način tako da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki s ciljem zaštite vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa. U sustavu javne rasvjete moraju se primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije.

9. *Dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja i/ili dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja građevine Planira se mogućnost etapnog i/ili faznog građenja, pri čemu je obveza da kapacitete vezova prate odgovarajući sadržaji na kopnu.*

10. *Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.).*

Obvezno je projekte temeljiti na stručnim podlogama, odnosno izraditi odgovarajuće geodetske i batimetrijske podloge, maritimnu studiju, geotehnička ispitivanja, analize vjetrovalne klime i deformacije valova i drugo potrebno.

5.2.2. Luka posebne namjene-sportska luka županijskog značaja (LS)

Članak 40.

- (1) *Luka posebne namjene-sportska luka županijskog značaja namijenjena je gradnji luke posebne namjene s potrebnim pratećim građevinama, uređajima, instalacijama i sadržjima u moru i na kopnu, sve sukladno posebnim propisima.*
- (2) *U sklopu luke posebne namjene-sportske luke županijskog značaja potrebno je osigurati 50 komunalnih vezova.*

5.3. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 41.

- (1) *Telekomunikacijsku mrežu potrebno je izgraditi podzemno i sve nove građevine priključivat će se na telekomunikacijsku mrežu podzemno, a postojeće zračne priključke postepeno prevesti u podzemne.*
- (2) *Distributivna kabelska kanalizacija gradi se PVC i PEHD cijevima promjera 110mm, odnosno 50mm. Potreban broj i promjer cijevi utvrdit će se izvedbenim projektima. Širina rova ni na jednoj dionici ne bi smjela biti iznad 45cm. U točkama granjanja trase, skretanja ili prijelaza prometnica ugrađuju se tipski montažni zdenci.*
- (3) *Pri paralelnom vođenju i križanju telekomunikacijskih instalacija s drugim instalacijama treba udovoljiti propisima međusobnih minimalnih udaljenosti i te lokacije obraditi u glavnim projektima.*
- (4) *Troškove eventualne zaštite – izmještanje postojeće telekomunikacijske infrastrukture, opreme ili spojnog puta prema Zakonu o telekomunikacijama snosi investitor, kao i troškove popravka u slučaju oštećenja iste.*
- (5) *Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa državne ceste D75 i LC 50040 potrebno je izvesti u skladu prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste. (Državne ceste).*

Članak 42.

- (1) *Prilikom gradnje poslovne ili stambene građevine, investitor mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za tu građevinu, prema pripadajućoj tehničkoj i izvedbenoj dokumentaciji, te potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine, uključujući vodove za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, u skladu sa glavnim projektom.*
- (2) *Kućna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u instalacijskom kabelskom ormaru smještenom na uvijek dostupnom mjestu građevine. Od instalacijskog kabelskog ormara do zdenca kabelske kanalizacije, investitor treba položiti najmanje dvije do tri cijevi minimalnog promjera za realizaciju podzemnog priključka građevine na telekomunikacijsku mrežu. Instalacijski kabelski ormar treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.*
- (3) *Pri projektiranju odnosno izgradnji telekomunikacijskih mreža dozvoljena je ugradnja materijala koji je atestiran za izgradnju istih. Radove treba izvoditi sukladno uputama za pojedine vrste radova.*
- (4) *Na tehnička rješenja u elaboratu za lokacijsku dozvolu i na izvedbene projekte potrebno je ishoditi suglasnosti nadležne službe.*

Članak 43.

- (1) *Svim objektima telekomunikacijske infrastrukture omogućiti nesmetan pristup djelatnicima održavanja i ostalom tehničkom osoblju.*
- (2) *Planirana trasa telekomunikacijske infrastrukture pretpostavlja realiziranu prometnicu – javnu površinu. Ukoliko u trenutku potrebe za izgradnjom dijela telekomunikacijske infrastrukture planirane građevine ne budu izgrađene, dozvoljava se investitoru da u dogovoru sa nadležnim službama odredi alternativne trase bilo kao privremeno ili trajno rješenje, a ukoliko ova promjena ne remeti koncepciju plana.*
- (3) *Pri projektiranju i izvođenju telekomunikacijske infrastrukture obavezno se pridržavati važećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.*
- (4) *Telekomunikacijska mreža grafički je prikazana na **kartografskom prikazu 2.1.***

Članak 44.

- (1) *Na području obuhvata plana dozvoljava se izgradnja i postavljanje dodatne osnovne postaje u sustavu pokretnih komunikacija – smještaj antene na antenski privat. Postavljanje osnovne postaje pokretne komunikacije na građevine moguće je uz suglasnost vlasnika te građevine. Ne dozvoljava se smještanje antenskog prihvata na građevine definirane **člancima 45. i 45a.** ovih Odredbi.*
- (2) *Sustav pokretnih komunikacija, za planirano područje, razvija se postavljanjem antenskih prihvata i to na slijedeći način:*
 - *unutar planiranog građevinskog područja moguće je smjestiti fasadni antenski prihvata (tip A) koji ne prelazi visinu građevine;*
- (3) *Gradnja i postavljanje antenskih prihvata mora biti sukladna postojećoj zakonskoj regulativi.*
- (4) *Ne dozvoljava se izgradnja antenskih stupova.*

5.4. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 45.

- (1) *Izgradnja mreže komunalne infrastrukture moguće je u sustavu izgradnje novih prometnica unutar obuhvata, odnosno u zaštitnom pojasu postojeće državne i lokalne ceste.*
- (2) *Priključenja građevina na javne komunalne mreže moguće je uz suglasnost nadležnih službi.*
- (3) *Odstupanje trasa, profila i dimenzija komunalne infrastrukture utvrđenih kartografskim prikazima moguća su uz obrazloženje kroz projektnu dokumentaciju, a sukladno uvjetima nadležnih službi.*
- (4) *Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa državne ceste D75 i LC 50040 potrebno je izvesti u skladu prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste. (Državne ceste).*

5.4.1. Elektroopskrba

Članak 46.

- (1) *Mreža elektroopskrbe grafički je prikazana u **kartografskom prikazu 2.2.***
- (2) *Vodove 20kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Nove trafostanice graditi će se za kabelaške priključke na srednjem naponu i kabelaške rasplete na niskom naponu.*

- (3) *Buduće trafostanice 20/0,4 kV graditi će se na približnim lokacijama naznačenim u grafičkom dijelu plana. Trafostanice će se graditi kao slobodno stojeće građevine, tlocrtne površine 4,16x2,12 m, na parcelama minimalnih dimenzija 6x4 m, uz uvjet da im je osiguran pristup na javnu površinu.*
- (4) *Niskonaponska mreža izvoditi će se kao podzemnu, podzemnim kabelima.*
- (5) *Trase buduće javne rasvjete načelno su prikazane u grafičkom dijelu plana. Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i žarulja i traženi nivo osvijetljenosti.*
- (6) *Lokacije trafostanica 20/0,4kV, trase 20 i 0,4kV vodova, te trase javne rasvjete biti će točno utvrđene izradnom projektne dokumentacije.*

5.4.2. Plinoopskrba

Članak 47.

- (1) *Plinoopskrbna mreža grafički je prikazana na **kartografskom prikazu 2.2.***
- (2) *Na području Općine Brtonigla Plinacro d.o.o. je vlasnik VT magistralnog plinovoda Vodnjan – Umag DN 300750 i nadzemnog obekta MRS Kovri.*
- (3) *Plinacro planira izgradnju novog magistralnog plinovoda Kovri – koper DN 300/50 kao dio međunarodnog plinskog transporta sustava.*
- (4) *Navedeni objekti ne utječu direktno na na područje obuvata Plana.*
- (5) *Sustav plinoopskrbe prirodnim plinom naselja Karigador čini plinska mreža do potrošača i priključak na građevinu. Prihvat prirodnog plina za područje naselja Karigador biti će iz Mjerno redukcijske stanice MRS u blizini naselja Gornji Katunari, općina Brtonigla.*

5.4.3. Vodoopskrba i odvodnja

Članak 48.

- (1) *Sustav vodoopskrbe i odvodnje prikazan je u **kartografskom prikazu 2.3.***
- (2) *Sve građevine moraju biti spojene na sustav vodoopskrbe i odvodnje.*

Vodoopskrba

Članak 49.

- (1) *Vodoopskrba građevinskog područja naselja Karigador rješava se iz sustava Gradole preko vodospreme Bužnija kapaciteta 1300 + 650 m³, kota gornje vode 76,75 m.n.m.*
- (2) *Glavni opskrbeni cjevovodi trebaju biti profila od Ø 225mm.*
- (3) *Minimalni profil cijevi vodovodne mreže u naselju može iznositi Ø 100mm što zadovoljava potrebe hidrantske mreže za gašenje požara.*
- (4) *Postojeće vodovodne ogranke koji nisu spojeni u sustav zatvorenih prstena potrebno je produžiti i izvesti sustav zatvorenih prstena.*
- (5) *Za zamjenu i rekonstrukciju predvidjeti kvalitetne materijale profila prema hidrauličkom*

proračunu.

- (6) *Potrebno je predvidjeti zaštitni koridor postojećih cjevovoda u širini od 6 m.*
- (7) *Trase cjevovoda koji se grade ili rekonstruiraju postaviti na način da prati postojeće cjevovode ili ih smjestiti unutar zelenih površina između prometnice I objekata odnosno u trup prometnice.*

Odvodnja

Članak 50.

- (1) *Na području naselja Karigador djelimično je izgrađen sustav javne odvodnje kao razdjelna kanalizacijska mreža.*
- (2) *Sanitarno – potrošne i tehnološke otpadne vode treba izgradnjom odgovarajuće javne nepropusne kanalizacije odvesti prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (sustav Novigrad). Tehnološke otpadne vode potrebno je obraditi predtretmanom prije upuštanja u javnu kanalizacijsku mrežu.*
- (3) *Minimalni profil fekalne gravitacijske kanalizacije je \varnothing 250mm.*
- (4) *U djelovima naselja gdje nije moguće sanitarno potrošnu otpadnu vodu odvesti gravitacijskim kanalom, izgraditi tlačnu kanalizaciju.*
- (5) *Profili tlačnih cjevovoda su od \varnothing 80mm do \varnothing 250mm.*
- (6) *Kanalizacija i objekti na njoj moraju biti izgrađeni i opremljeni prema uvjetima komunalnog društva koje se brine o ispravnosti mreže.*

Članak 51.

- (1) *Predviđa se izgradnja nove crpne stanice CS „Karigador“.*
- (2) *Crpna stanica je potpuno ukopana. Nadzemni dio crpne stanice je samostojeći elektroormar. Ulazno okno planira se izvesti od poliesterske cijevi promjera DN 2000 mm u koje će se prema zahtjevu Naručitelja postaviti mehanička rešetka zbog odvajanja krupnih dijelova. Okno za smještaj crpnog agregata je poliestersko promjera DN 2555 mm.*
- (3) *Pumpna stanica za otpadnu vodu ima integrirani dovodni razdjelnik, sustav odvajanja krutih čestica, plinonepropusni i vodonepropusni spremnik od nahrđajućeg čelika, nepovratni ventil na dovodu i zasune na usisnoj strani pumpe, armature za osiguranje od tlačnog udara i zasune na tlačnom vodu.*
- (4) *Tehnički podaci za CS „Karigador“ su:
Q = 22,0 l/s
H man = 9,35 m*
- (5) *Nova crpna stanica smještena je neposredno uz postojeću, sve zajedno uz državnu cestu D75 (Novigrad – Umag) (izvan njezinog kooridora)
Novi tlačni cjevovod položiti će se uz postojeći, mijenja se profil cjevovoda, zahtjev za novi tlačni cjevovod prema hidrauličkom proračunu je profil DN 200 mm.
Materijal od kojeg je predviđen tlačni cjevovod je prema standardu EN 598. Cijevi se međusobno spajaju naglavkom. Unutarnja izolacija cijevi je od alu -cementne obloge za otpadnu vodu. Vanjska izolacija je od cink-aluminija (400 g/m²) i zaštitni sloja od epoxy premaza. Ukupna duljina tlačnog cjevovoda je L=205 m.
Tlačni cjevovod završava u prekidnom oknu uz cestu Stancija Bružada, tj. na gravitacijskom kolektorskom sustavu za Dajlu.*

Članak 52.

- (1) *Oborinske otpadne vode s krovova i neizgrađenih površina građevne čestice kao relativno čiste, mogu se upustiti direktno u podzemlje unutar same građevne čestice.*
- (2) *Oborinske vode s novoplaniranih prometnica odvođe se putem mreže oborinskih kolektora. Prije upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara oborinske vode prometnica moraju se pročistiti preko separatora.*
- (3) *Lokacije upojnih bunara načelno su definirane na **kartografskom prikazu 2.3.** Njihova točna lokacija ne mora nužno biti u koridoru ceste već se isti mogu locirati i na okolnim parcelama, a definirati će se izradom projektne dokumentacije.*

(4) 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 53.

- (1) *Javne zelene površine grafički su prikazane na **kartografskim prikazima 1.4.***
- (2) *Javne zelene površine definirane su kao :*
 - *parkovne površine (Z1)*
 - *zaštitno zelenilo (Z)*

Članak 54.

- (1) *Uređenje javnih parkovnih površina (Z1) moguće je i u svim dijelovima i zonama naselja Karigador uz obaveznu izradu hortikulturnog elaborata sa prikazom valorizacije postojećeg stanja zatečenog bilja i prijedlogom daljnjih intervencija.*
- (2) *Parkovne površine (Z1) formiraju se uređenjem i održavanjem postojećeg ili sadnjom novog zelenila.*
- (3) *Parkovne površine moraju biti opremljene adekvatnom urbanom opremom.*
- (4) *Podloga parkovnih površina i pješačkih prilaza ne smije biti asfalt ili neke druge vodonepropusne podloge.*

6.1. IZGRADNJA UNUTAR POVRŠINE SPORTSKO-REKREATIVNE NAMJENE R2 I R3

Članak 55.

- (1) *Površina sportsko-rekreativne namjene R2 namjenjene je izgradnji sportsko rekreacijskih sadržaja otvorenog tipa u funkciji kupališnih površina i obogaćivanju turističke ponude, a iznosi 8000m².*
- (2) *Unutar formirane površine moguća je izgradnja pratećih ugostiteljskih, trgovačkih i drugih uslužnih sadržaja. Uvjeti za izgradnju manjih ugostiteljskih građevina definirani su **člankom 21. stavak (2).***
- (3) *Kompleks pratećih sadržaja mora biti grupiran na jednom mjestu i ne može zauzimati više od 10% predviđene površine.*
- (4) *Građevine za smještaj pratećih trgovačkih i drugih uslužnih sadržaja su jednoetažne, maksimalne visine 4m, a koeficijent izgrađenosti ne smije prelaziti 0,05. Koeficijent iskoristivosti iznosi 0,05.*

- (5) Dio planirane površine je moguće urediti i kao parkovnu površinu.

Članak 56.

- (1) Površina sportsko-rekreativne namjene R3 namjenjene je uređenju plaža.
- (2) Uz kopneni dio kupališnih površina formirana je i površina mora u funkciji formiranja plaža – rekreativno more.
- (3) Formiranje plaža moguće je uz prethodnu izradu studije utjecaja na okoliš.

Članak 57.

- (1) Sve površine sportsko-rekreativnog karaktera moraju biti adekvatno priključena na javne infrastrukturne i komunalne mreže.
- (2) Parkirališni prostor riješiti na javnoj parkirališnoj površini. Moguće je rubni dio površine R2 (dio uz prometnicu GMU2) planirati kao zonu individualnog parkiranja.
- (3) Površine sportsko-rekreativne namjene grafički su prikazane na **kartografskom prikazu 1. 4.**

6.2. UREĐENJE ZAŠTITNIH POVRŠINA Z

Članak 58.

- (1) Uređenje površina zaštitnog zelenila je formiranje zelenog pojasa uz postojeću državnu cestu D75 odnosno glavnu mjesnu cestu GMU 1 za sprečavanje utjecaja buke i drugih potencijalnih negativnih učinaka, te kao vizualnu barijeru od same prometnice.
- (2) Zaštitne površine u moraju biti održavane.
- (3) Potrebno je osigurati dostupnost i prohodnost površina.

(4) 7. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 59.

- (1) Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja ograničenja ZOP-a.
- (2) Za potrebe ovog Plana izvršena je arheološka reambulacija navedenog područja te je valoriziran prostor s obzirom na njegove arhitektonske i urbanističke vrijednosti. Sustav mjera čini Konzervatorsku podlogu izrađenu od ovlaštenog izrađivača koja je sastavni dio UPU 2 Karigador izrađen temeljem podataka prikupljenih na terenu, te podataka iz stručne literature i dokumentacije Konzervatorskog odjela u Puli.

Članak 60.

- (1) Ovim Planom štiti se slijedeće kulturno-povijesno naslijeđe na području naselja Karigador:
- **Registrirano kulturno dobro:**
 - **podvodni arheološki pojas Karigador** - morsko područje od rta Komun na sjevernu do rta Dajla na jugu zaštićeno je kao hidroarheološka zona Rješenjem Konzervatorskog odjela u Rijeci br.108 od dana 22. prosinca 1966.god. (KLASA: 314/I-1966).
 - **Evidentirano kulturno dobro:**
 - **kameni mul** na k.č. 1944/154 i 1944/281 k.o. Brtonigla
 - **antička vila** obuhvaća slijedeće katastarske čestice: k.č. 1944/157, 1944/282, 1944/287, 1944/288, 1944/306 i 1944/307 sve k.o. Brtonigla
 - **četiri pojedinačne građevine** (palača, današnji dječiji vrtić – kat. čest. 543/I, dvije građevine na ulazu u naselje – kat. čest. 522, 573 i 574 sve k.o. Brtonigla)

- (2) *Zaštićeno kulturno-povijesno nasljeđe opisano je u konzervatorskoj podlozi koja je sastavni dio ove planske dokumentacije i grafički je prikazano na **kartografskom prikazu 3.1**. Istim su prikazom utvrđene tri različite zone i režima zaštite: Prostorna cjelina I (južnije od državne ceste D-75), Prostorna cjelina II (sjeverno od državne ceste D-75) i prostorna cjelina III (istočni dio obuhvata Plana)*
- (3) *Odnos sustava mjera zaštite kulturnih dobara i dokumenta prostornog planiranja definiran je člankom 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara Republike Hrvatske (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13 i 152/14).*
- (4) *Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.*
- (5) *Prilikom bilo kakvog zahvata u zoni ili na građevini koja je registrirani ili preventivno zaštićen spomenik kulture, potrebno je zatražiti suglasnost Državne uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli.*

7.1. MJERE ZAŠTITE

Članak 61.

- (1) *PODVODNI ARHEOLOŠKI POJAS (numeracija prema kartografskom prikazu – 2.)- Zabranjuje se izvođenje radova koji bi mogli dovesti do oštećenja i uništenja arheološkog lokaliteta, što uključuje i nasipavanje obale. Prije bilo kakvih radova unutar obuhvata podvodnog arheološkog lokaliteta, što uključuje i radove na uređenju kamenog mula, potrebno je izvršiti rekognosciranje kako bi se definiralo područje lokaliteta i njegove točne granice. Na osnovu izvještaja o rekognosciranju nadležni Konzervatorski odjel izdati će konkretne mjere zaštite kulturnoga dobra.*
- (2) *KAMENI MUL (numeracija prema kartografskom prikazu – 4.) - Prije bilo kakvih radova na uređenju mula na k.č. 1944/154 k.o. Brtonigla, koji iziskuju radove pod morem, potrebno je izvršiti rekognosciranje podmorja kako bi se definiralo područje podvodnog arheološkog lokaliteta smještenom u tom dijelu uvala, te izvršiti podvodno arheološko istraživanje.*
- (3) *ANTIČKA VILA (numeracija prema kartografskom prikazu – 3.) - Lokalitet ima svojstvo kulturnog dobra, te se preporuča njegov upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Na k.č. 1944/288 k.o. Brtonigla dozvoljava se samo obavljanje sustavnog arheološkog istraživanja. Za sve radove na ovome području potrebno je zatražiti posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru od nadležnog Konzervatorskog odjela. Tijekom zemljanih ili građevinskih radova na k.č. 1944/157, 1944/282, 1944/287, 1944/306 i 1944/307 k.o. Brtonigla potrebno je osigurati arheološki nadzor.*
- (4) *POJEDINAČNE GRAĐEVINE (numeracija prema kartografskom prikazu – 5., 6., 7., 8.) - Prije bilo koje intervencije na građevinama potrebno je ishodovati uvjeta zaštite kulturne baštine, te osnovne smjernice za njihovu obnovu od nadležnog Konzervatorskog odjela.*

7.2. EKOLOŠKA MREŽA

Članak 62.

- (1) *Ekološka mreža je sustav međusobno povezanih ili prostorno bliskih ekološki značajnih područja, koja uravnoteženom biogeografskom raspoređenošću značajno pridonose očuvanju prirodne ravnoteže i bioraznolikosti. Temeljem Uredbe o ekološkoj mreži (Narodne novine br. 124/13 i 105/15) i prema podacima iz karte područja ekološke mreže, u morski obuhvat ovoga Plana ulazi: međunarodno važno područje za ptice: „Akvatorij zapadne Istre“ (HR1000032)*

Identifikacijski broj i naziv područja: HR1000032, Akvatorij zapadne Istre

- (2) Ciljevi, mjere i način provedbe očuvanja ciljanih vrsta ptica propisani su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN br. 15/2014). Ostali ciljevi, mjere i način provedbe očuvanja ciljanih vrsta osim ptica i staništa u području ekološke mreže još uvijek nisu dodatno propisani zakonom predviđenim pravilnikom.

Ciljevi očuvanja i osnovne mjere očuvanja ptica u područjima očuvanja značajnim za ptice prema PPUIŽ (sl. novine IŽ 02/02, 01/05, 04/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 13/12 i 9/16) te Pravilniku o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN br. 15/2014). su:

crnogri plijenor *Gavia arctica*, Z-zimovalica

Cilj očuvanja: očuvana pogodna staništa (duboke morske uvale, priobalno more) za značajnu zimujuću populaciju

Osnovne mjere: Bez mjere

crvenogri plijenor *Gavia stellata*, Z-zimovalica

Cilj očuvanja: očuvana pogodna staništa (duboke morske uvale, priobalno more) za značajnu zimujuću populaciju

Osnovne mjere: Bez mjere

morski vranac *Phalacrocorax aristotelis*, G-gnjezdarica

Cilj očuvanja: očuvana staništa (strme stijenovite obale otoka, stjenoviti otočići) za održanje gnijezdeće populacije od 150-180 ptica

Osnovne mjere: ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježdenja (01.01-31.05.)

crvenokljuna čigra *Sterna hirundo*, G-gnjezdarica,

Cilj očuvanja: očuvana staništa za gniježđenje (otočići s golim travnatim ili šljunkovitim površinama) za održanje gnijezdeće populacije od 2-10 ptica

Osnovne mjere: ne posjećivati gnijezdilišne otoke u razdoblju gniježdenja (20.04-31.07.); smanjiti populaciju galeba klaukavca na otocima na kojima gnijezde čigre ili je zabilježen pad njihove brojnosti

dugokljuna čigra *Sterna sandvicensis*, Z-zimovalica;

Cilj očuvanja: očuvana pogodna staništa za zimovanje (duboke morske uvale, obalno more)

Osnovne mjere: Bez mjere

vodomar *Alcedo atthis*, Z-zimovalica

Cilj očuvanja: Očuvana staništa (estuariji, morska obala) za zimovanje značajne populacije

Osnovne mjere: Radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju

Kategorija za sve ciljane vrste je 1 = međunarodno značajna vrsta za koju su područja izdvojena temeljem članka 3. i članka 4. stavka 1. Direktive 2009/147/EZ.

- (3) Opće mjere ublažavanja za područje ekološke mreže (prema IiD PPUIŽ (9/16)) za područje obuhvaćeno Planom su:

- radi izbjegavanja negativnog utjecaja na prirodna priobalna staništa, planirati nasipe dalje od korita vodotoka, gdje je moguće, kako bi se vodotocima pružio prostor za prirodno širenje i na taj način spriječio negativan utjecaj na poplavna i vlažna staništa te priobalnu vegetaciju;

Posebne mjere ublažavanja za HR 1000032 Akvatorij zapadne Istre su.

- gdje je moguće, marine ne planirati na lokacijama pogodnim za gniježđenje i zimovanje ptica koje su ciljevi očuvanja područja HR 1000032 Akvatorij zapadne Istre (duboke morske uvale, stjenovita obala)

- (4) Prema članku 147. PPIŽ-a Područja ekološke mreže (EM)-NATURA 2000 (sl. novine IŽ 02/02, 01/05, 04/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 13/12 i 9/16) smjernice za gradnju

podrazumijevaju također da ako se unutar zaštićenih područja prirode ili područja ekološke mreže-NATURA 2000, planiraju nova građevinska područja, planira proširenje postojećih građevinskih područja ili planira izgradnja izvan građevinskog područja, potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode nadležnog upravnog tijela za zaštitu prirode ili provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu. Ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu sastoji se od: prethodne ocjene prihvatljivosti, glavne ocjene prihvatljivosti, utvrđivanja prevladavajućeg javnog interesa te odobravanja zahvata uz kompenzacijske uvjete. Za strategije, planove i programe, za koje je posebnim propisom kojim se uređuje zaštita okoliša određena ocjena o potrebi strateške procjene, prethodna ocjena obavlja se u okviru postupka ocjene o potrebi strateške procjene, a . sve sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/2013) te Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu (NN 146/2014).

7.3. PODRUČJE OGRANIČENJA ZOP-A

Članak 63.

(1) Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar područja ograničenja ZOP-a, područja od osobite važnosti za RH.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 64.

- (1) Postupanje s otpadom riješit će se u skladu sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13), Planom gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj (NN 85/07,126/10,31/11), i odredbama prostorno planske dokumentacije višeg reda (PPIŽ-članak 95., 150. i 151), te Planom gospodarenja JLS, a sve sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO- izbjegavanje, vrednovanje, uporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja.*
- (2) Na području obuhvata Plana se predviđa nastanak samo komunalnog i neopasnog tehnološkog otpada. Za prikupljanje otpada je potrebno organizirati odvojeno prikupljanje korisnog otpada (papira, stakla, plastike i tekstila) te krupnog (glomaznog otpada) i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu.*
- (3) Važeći propisi iz oblasti postupanja s otpadom, osobito važni za ovaj Plan su:*
 - Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13),*
 - Strategiju gospodarenja otpadom Republike Hrvatske (NN 130/05)*
 - Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje 2007.- 2015. godine (NN br. 85/07,126/10,31/11)*
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", br. 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03. – pročišćeni tekst, 82/04., 110/04. – Uredba, 178/04., 38/09., 79/09., 153/09 , 49/11 i 144/12)*

U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivati će se odgovarajući važeći propisi.

Članak 65.

- (1) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.*
- (2) Otpad treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.*
- (3) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na najviše 15m, a otpad deponirati u zatvorene posude.*
- (4) Komunalni otpad i neopasni tehnološki otpad s područja naselja Karigador zbrinjavat će se na postojećem odlagalištu otpada Donji Picudo u Gradu Umagu.*

- (5) *Proizvođač tehnološkog otpada (neopasnog i opasnog) dužan je, sukladno zakonskoj regulativi, osigurati način obrade i skladištenje tehnološkog otpada koji nastaje obavljanjem djelatnosti.*

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 66.

- (1) *Zahvati u prostoru za koje se provodi procjena utjecaja na okoliš, odnosno zahvati koji podliježu ocjeni o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, definirani su zakonskom regulativom (uredba o procjeni utjecaja na okoliš) i planovima šireg područja način provedbe postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš.*

9.1. ZAŠTITA TLA

Članak 67.

- (1) *Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih propisa, zakona, mjera zaštite, normativa i uvriježenih postupaka iz područja arhitekture i graditeljstva, geotehnike i protupotresnog inženjerstva, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koji se moraju primijeniti prilikom projektiranja i izgradnje građevina na određenom zemljištu.*

9.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 68.

- (1) *Građevinsko područje naselja Karigador pripada prvoj kategoriji kakvoće zraka – čist ili neznatno onečišćen zrak. Postojeće stanje kakvoće zraka potrebno je zadržati sukladno zakonskoj regulativi.*

9.3. ZAŠTITA VODA

Članak 69.

- (1) *Prema Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na istarskom području za područje naselja Karigador nije određena zona sanitarne zaštite.*
- (2) *Na području obuhvata Plana nalazi se bujični vodotok Brtonigla koji se ulijeva u sabirni kanal. Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojansom širine 10 m., mjereno od 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 djelomična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina te korištenje prostora kod provedbe obrane od poplava.*
- Ograničenja na bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini sukladno Zakonu o vodama odnose se na ograničenja gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina, te njihovog održavanja.*
- Natkrivanje bujičnih vodotoka dozvoljeno je isključivo uz suglasnost poduzeća Hrvatske vode. Iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trгови).*
- Prostornim Planom istarske županije vodotoke (bujice) i druge vode potrebno je urediti u svrhu osiguranja neškodljivog protoka slivnih voda, odnosno zaštite od štetnog djelovanja voda (poplava i erozije) te u svrhu namjenskog korištenja voda u akumulacijama za vodoopskrbu i akumulacijama za navodnjavanje. Uređenje vodotoka (bujica) i drugih voda obuhvaća građenje i održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, kao i građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju te radove održavanja vodnog dobra (korita površinskih voda i inundacijskog područja). Uređenjem vodotoka treba osigurati ekološki prihvatljiv protok. Uređenje vodotoka treba provoditi uzimajući u obzir okolišno prihvatljive postupke pri čemu prednost treba dati ekoremedijacijskom pristupu pri uređenju. Prilikom planiranja zahvata uz vodotoke (bujice) i*

druge vode, potrebno je poštivati zabrane i ograničenja radi očuvanja i održavanja regulacijskih, zaštitnih i drugih vodnih građevina te sprječavanja pogoršanja vodnog režima, sukladno Zakonu o vodama. Radi detaljnog utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, potrebno je za sve vodotoke utvrditi inundacijsko područje i vodno dobro, sukladno posebnim propisima.

- (3) *Na području obuhvata plana nalazi se izvor na južnoj strani lukobrana u Karigadoru. Registrirano je izlivanje bočate vode bez posebne namjene. Izvor nije kaptiran i nije predviđen za korištenje.*

9.5. ZAŠTITA OD BUKE

Članak 70.

- (1) *Potencijalni izvori buke na području naselja Karigador je:*
- *interni promet naseljem.*
- (2) *Zaštita od buke provodi se sukladno zakonskoj regulativi.*
- (3) *Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, kod postojeće izgradnje, potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih).*

9.6. ZAŠTITA MORA

Članak 71.

- (1) *Prema Odluci o utvrđivanju osjetljivih područja (NN 30/10) područje mora u obuhvatu Plana određeno je kao eutrofno područje, i predstavlja osjetljivo područje. Prema Planu upravljanja vodnim područjima područja podložna eutrofikaciji i područja ranjiva na nitrate (usklađuje se s propisom o utvrđivanju ranjivih područja) kao prijedlog usklađenja propisan je poseban pod-program. On pretpostavlja obavljanje monitoringa nitrata na utvrđenim lokacijama. Hidrološki, hidromorfološki i meteorološki dio monitoringa obavlja se u cilju:*
- *utvrđivanja ekološkog stanja površinskih voda i količinskog stanja podzemnih voda te*
 - *obavljanja djelatnosti uređenja voda i zaštite od štetnog djelovanja voda (procjena poplavnih rizika, praćenje stanja vodotoka i stanja regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, upravljanje poplavnim rizicima, rukovođenje i nadzor te provedba preventivne, redovite i izvanredne obrane od poplava).*
- Na osjetljivim područjima i slivovima osjetljivih područja je, zbog postizanja ciljeva zaštite voda, potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda, sukladno odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (Narodne novine, br. 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16). Propisano je dodatno praćenje i ocjena pokazatelja eutrofikacije na osjetljivim područjima u svrhu praćenja učinaka mjera zaštite voda od onečišćenja uzrokovanog ispuštanjem komunalnih otpadnih voda i periodičnog preispitivanja odluke o osjetljivim područjima.*
- (2) *Zaštita mora od onečišćenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna, sukladno slijedećim smjernicama:*
- *na područjima gdje je obalno more još uvijek visoke kakvoće, namijenjeno kupanju i rekreaciji, usklađenim i kontroliranim razvojem turizma i gospodarstva općenito, obavezno je održati postojeću kakvoću mora,*
 - *sve otpadne vode moraju se pročititi prije ispuštanja u more ili vodotok u objektima ili uređajima koji su usklađeni sa količinom dotoka, zagađenjem i kvalitetom recipijenta,*
 - *ne mogu se izdati lokacijska, građevinska ili uporabna dozvola za građevine koje bi u more, vodotok ili drugo područje utvrđeno ovim režimom, ispuštali nepročišćene vode.*
- (3) *Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna su:*
- *izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda kao osnovnog sanitarno-zdravstvenog standarda i najučinkovitijeg načina zaštite mora,*

- (3) Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba provoditi slijedeće mjere zaštite:
- osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi – čistači, plivajuće zaštitne brane, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzivna sredstva) unutar vlastitog komunalnog pogona ili putem specijaliziranih poduzeća,
 - u luci osigurati kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda ,
 - odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu.

9.6. POSEBNE MJERE ZAŠTITE

Članak 72.

Zahtjevi zaštite od prirodnih I drugih nesreća kod izrade Plana trebaju biti sukladni: zakonu o zaštiti I spašavanju (NN br. 174/04, 79/07, 38/09 I 127/10), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda I ratnih opasnosti u prostornom planiranju I uređivanju prostora (NN br 29/83, 36/85 I 42/86), pravilniku o kriterijima za grdaove I naseljena mjesta u kojima s emoraju grdaoto skloništa I drugi zaštitni objekti (NN br 2/91), te Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti I planova zaštite I spašavanja (NN br 30/14 I 67/14).

Članak 73.

9.6.1. Zaštita od požara

- (1) 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, a oni su:
- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
 - Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
 - Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08, 144/10),
 - Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13)
 - Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
 - Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
 - Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)
 - Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06),
 - Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08)
 - Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
 - Pravilnik o zaštiti požara u skladištima (NN 93/08)
 - Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09)
 - Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 26/09)
 - Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03)
 - 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 (151/11)
 - ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.
- (2) Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevine moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 4,0m ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.
- (3) Radi spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru građevine moraju imati vatrogasne pristupe propisanih tehničkih karakteristika.
- (4) Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu, nadzemne hidrante na propisanim međusobnim razmacima.

Članak 74.

9.6.2. Zaštita od potresa

- (1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu s seizmičkim kartama, zakonima i propisima.
- (2) Cjelokupno područje Općine pripada zoni 7 stupnja MCS, te je istu potrebno uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.
- (3) Potrebno je regulirati širinu puteva (evakuacijske-protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako nebi došlo do međusobnog zarušavanja.

Članak 75.

9.6.3. Zaštita od ostalih prirodnih uzroka (pijavica, olujni vjetar, neverini)

- (1) Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovista I nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra, odnosno kod izrade projektne dokumentacije treba poštivati odredbe zakona o gradnji.
- (2) Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korjena i otpornog na jak vjetar.

Članak 75.a

Zaštita od voda i mora

- (1) Zaštita od štetnog djelovanja voda na području obuhvata Plana osigurava se planskim mjerama te postupkom projektiranja i gradnje kojima se sprječava ili umanjuje nastajanje šteta od poplava.
- (2) Oborinske vode sa svih izgrađenih površina unutar obuhvata Plana prikupljaju se u oborinsku kanalizaciju, a oborinske vode s krovova građevina prikupljaju se uz pročišćavanje i spremaju u posebne spremnika te se koriste kao tehnološka voda odnosno kao alternativni izvor pitke vode.

Zaštita od bujičnih poplava

- (1) Na kartografskom prikazu I. „Korištenje i namjena površina“ prikazan je bujičnih vodotok koji uslijed nedovoljnog kapaciteta korita/nepostojanja izraženog korita ima pojavu razlijevanja vode po širem području doline. Dionica unutar obuhvata Plana je u zemljanom koritu sa dvama ispuštima (na glavnom toku 2Ø800, i dva dodatna propusta istih karakteristika) na cesti Novigrad-karigador i lokalnoj cesti. Nastavno na navedeno potrebno je utvrditi vodno dobro i javno vodno dobro sukladno čl. 7-20. Zakona o vodama.
- (2) Cilj uređenja vodotoka je neškodljiv protok bujičnih voda, zaštita građevinskog područja i infrastrukturnih građevina, te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.
- (3) Mjere zaštite od bujičnih poplava sukladno Zakonu o vodama su zabrana i ograničavanje sječe drveća i grmlja, zabrana i ograničavanje vađenja pijeska, šljunka i kamena, zabrana odlaganja otpadnih tvari, odgovarajući način korištenja zemljišta i druge odgovarajuće mjere.
- (4) Potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju uređenja korita vodotoka kroz obuhvat Plana do utoka u more sa utvrđivanjem mjerodavnih protoka, uključujući rekonstrukciju postojećih cestovnih propusta.

Zaštita od štetnog djelovanja mora

- (1) Prema mjerodavnim visinama poplava mora na obalnom području za velike, srednje i male vjerovatnosti, područje unutar obuhvata Plana ima slijedeće vrijednosti:
 - Velika vjerovatnost – 2,175mn.m (za veličine vrijednosti od 1,55-2,3)
 - Srednja vjerovatnost – 3,05mn.m (za veličine vrijednosti od 2,3-3,3)
 - Mala vjerovatnost – 4,8mn.m (za veličine vrijednosti od 3,8-5,3)
- (2) Prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013.), metodom

ekspertne procjene procijenjene su maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71. Za područje sjeverno od Rovinja maksimalne visine razine mora za 50-godišnji povratni period iznose: $H \text{ (cm)} \geq 125$. Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi $H_{\max} = 10,8\text{m}$. Za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u Jadranu iznosi 13,5m. - Navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra.

(3) Analizim olujnog juga iz 2007.g. procijenjene su maksimalne visine valova istočne obale jadranskog mora. Prema elaboratu iz stavka 1. ove točke procijenjene su maksimalne visine valova na obalnom području Karigadora 5 – 6 metara. Stoga se kod gradnje građevina obalnom području naselja Karigador, na zemljištu do 6 mnv, utvrđuje obveza analize rizika od poplava mora te po potrebi mjere zaštite od poplava mora.

(4) Preventivnu obranu od poplava čine radovi održavanja voda iz članka 107. Zakona o vodama. Mjere obrane od poplava su:

- mjere planiranja, studijskih poslova i praćenja vodnog režima,
- mjere uređenja voda (planiranje i provedba poslova održavanja prirodnih i umjetnih vodotoka i drugih voda, regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju u sustavu obrane od poplava)
- preventivne pripremne radnje (redoviti pregledi stanja ispravnosti regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju)
- neposredne mjere redovite i izvanredne obrane od poplava (izrada prognoza veličine i vremena nailaska vodnog vala, otklanjanje uzroka koji ometaju protok voda koritom vodotoka),
- radnje nakon prestanka redovite obrane od poplava (hitne sanacije, čišćenje otpada, nanosa i drugih naplavina nastalih prolaskom vodnog vala, geodetska snimanja poplavnih linija i sl.)

Članak 76.

9.6.4. Izgradnja unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja građana

- (1) Unutar objekata gdje se okuplja veći broj ljudi, i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, potrebno je uspostaviti i održavati odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.).

Članak 77.

- (1) Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Članak 78.

9.6.5. Sklanjanje stanovništva i evakuacija

- (1) Planom šireg područja nije utvrđena obaveza izgradnje skloništa osnovne zaštite, a sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem korisnika zone, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.
- (2) Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacije stanovništva mogla neometano i učinkoviti provoditi.
- (3) U postupku provođenja plana potrebno je poštivati svu zakonsku regulativu vezanu za zaštitu i spašavanje, zaštitu od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, skloništima, policiji te uzbunjivanju stanovništva.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 79.

Sukladno članku 111. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), stupanjem na snagu ovog Plana, Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja Karigador - UPU 2 (Službene novine Općine Brtonigla br. 13/09) prestaje važiti.

Članak 80.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Brtonigla“.

KLASA: 350-02/14-20/44

URBROJ: 2105/04-01-17-161

Brtonigla, 08. veljače 2017. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA
Predsjednik Ezio Barnaba' v.r.



Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13) i članka 38. Statuta Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 05/12, 3/13 i 8/13 – pročišćeni tekst“) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Nova Vas (UPU3) („Službene novine Općine Brtonigla“ br. 03/2015 i 09/2016), Općinsko vijeće Općine Brtonigla na 33. sjednici održanoj 08. veljače 2017. godine donijelo je

**ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Nova Vas (UPU3)**

Glava I

(1) Donosi se **Urbanistički plan uređenja naselja Nova Vas (UPU3)**.

Glava II

(1) **Urbanistički plan uređenja naselja Nova Vas (UPU3)** (u daljem tekstu: **Plan**) se donosi u skladu s odredbama ove Odluke i sadržajem elaborata Plana kojeg je izradila tvrtka Novi Urbanizam d.o.o., Pula, koji je sastavni dio ove Odluke.

Glava III

(1) Sadržaj elaborata Plana:

I / TEKSTUALNI DIO:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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.a. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
(Prikaz na katastarskoj podlozi) | 1:1000 |
| 1.b. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
(Prikaz na topografskoj podlozi) | 1:2000 |
| 2. | <i>Infrastrukturni sustavi i mreže</i> | |
| 2.1. | PROMET | 1:2000 |
| 2.2. | ELEKTRONIČKE TELEKOMUNIKACIJE | 1:2000 |
| 2.3. | ELEKTROENERGETIKA | 1:2000 |
| 2.4. | VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VODOOPSKRBA | 1:2000 |
| 2.5. | VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA | 1:2000 |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | 1:2000 |
| 4. | NAČIN GRADNJE | 1:2000 |

III / OBVEZNI PRILOZI:

- A. Obrazloženje Plana
- B. Stručne podloge na kojima se temelje planska rješenja
- C. Popis sektorskih dokumenata i propisa
- D. Zahtjevi i mišljenja javnopravnih tijela
- E. Izvješće o javnoj raspravi
- F. Evidencija postupka izrade i donošenja Plana
- G. Sažetak za javnost
- H. Podaci o stručnom izrađivaču

Glava IV

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. Opće odredbe

Članak 1.

(1) Urbanistički plan uređenja naselja Nova Vas (UPU3) (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“, br. 08/08, 08a/08-ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12 i 3/13)] i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Nova Vas (UPU3) („Službene novine Općine Brtonigla“ br. 03/2015 i 09/2016) 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.

(1) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske dozvole i/ili akti kojima se odobrava građenje, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

Članak 3.

(1) Uvjeti građenja navedeni u ovom Planu, kao i oni iz važećeg prostornog plana šireg područja, predstavljaju temelj za izdavanje lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.

(2) 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.

(3) 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 4.

(1) Plan se donosi za veći dio građevinskog područja naselja Nova Vas (centralni dio statističkog naselja NA Nova Vas), definiran kao obuhvat Plana Odlukom o izradi Plana.

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

(3) Površina obuhvata Plana, izvedena iz topografske karte koja služi kao podloga za izradu Plana, iznosi oko 20,18 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 Nova Vas u Općini Brtonigla,
- dio katastarske općine Nova Vas.

Članak 5.

(1) Na području obuhvata Plana od građevina od značaja za Istarsku Županiju postoji javna cesta, lokalna cesta L 50042.

(2) Statističko naselje Nova Vas/Villanova (NA 043397) – sa planiranih 377 stanovnika svrstano je u I rang naselja sa značenjem manjeg lokalnog središta, koje preuzima pomoćne funkcije i koje treba razviti najnužnije pojedinačne središnje funkcije potrebne korisnicima njegovih usluga u zoni utjecaja do 5 km udaljenosti. Područje obuhvaćeno ovim Planom predstavlja središnji dio NA Nova Vas i preuzet će glavninu njegovih središnjih funkcija.

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, listovi br. 1.a. i 1.b. 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) Za detaljno razgraničenje namjena površina, osobito pojedinih katastarskih čestica zemljišta, mjerodavan je grafički prikaz na listu broj 1.a. „Korištenje i namjena površina“ (Prikaz na katastarskoj podlozi).

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

(4) Grafički prikaz na listu broj 1.b. „Korištenje i namjena površina“ (Prikaz na topografskoj podlozi) je interpretacija podataka o namjeni površina dobivenih prema grafičkom prikazu iz stavka 2. na topografskoj podlozi – Hrvatskoj osnovnoj karti HOK5, koristeći se i preklopom s Državnom ortofoto kartom – DOF5. Ovaj prikaz služi isključivo kao poveznica između podataka o namjeni površina iz grafičkog prikaza iz stavka 2. i ostalih grafičkih prikaza Plana.

(4) Pojedine lokacije u ovome Planu su pojedinačni zahvati označeni odgovarajućim simbolom koji se izvode unutar zona drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana.

Članak 9.

(1) Razgraničenje javne prometne površine od površina drugih namjena vrši se u fazi izrade akta kojim se utvrđuju uvjeti građenja i uređivanja prostora, i to:

1. Posebice je značajno prilagoditi tehnička rješenja prometnica zatečenom stanju objekata i prostora.
2. Prije donošenja akta o uvjetima građenja i uređenja prostora (izdavanja lokacijske dozvole, građevne dozvole ili sl.) za pojedine zone i lokacije, potrebno je provjeriti uvjete za građenje i uređenje pristupne javno-prometne površine i prometnice
3. Prilikom utvrđivanja uvjeta građenja i uređenja javne prometne površine, utvrđuje se i oblik i veličina njene građevne čestice, temeljem odgovarajuće detaljne projektne dokumentacije prometnice. Granica građevne čestice javno-prometne površine, kako je utvrđena lokacijskom i/ili građevnom dozvolom (ili drugim odgovarajućim aktom) je linija razgraničenja sa dodirnom površinom druge namjene.
4. U nedostatku odgovarajuće detaljne projektne dokumentacije prometnice, prilikom formiranja građevnih čestica građevina uz istu prometnu površinu ostavljat će se koridor zadovoljavajuće širine s obje strane postojeće pristupne prometnice, ovisno o prostornim mogućnostima.
5. Granice građevne čestice javno-prometne površine su definirane grafičkim prikazom na listovima br.1.a. i 1.b. Korištenje i namjena površina.
6. Granice građevne čestice javno-prometne površine iz prethodne točke se mogu u manjoj mjeri korigirati u odnosu na one prikazane na listovima br.1.a. i 1.b. Korištenje i namjena površina, kada to zahtijeva tehničko rješenje prometnice, te zbog usklađenja geodetske podloge sa stvarnim stanjem katastra zemljišta i vlasničkim odnosima.
7. Tamo gdje je širina označenog koridora prometnice veća od raspoloživog prostora javno-prometne površine (zone drugih namjena se dijelom prekrivaju sa oznakama koridora prometnice), linija razgraničenja sa zonom druge namjene će biti utvrđena rubom javno-prometne površine prema uvjetima za prometnicu. Projektom će se rješenjem potražiti oblik provedbe potrebne prometnice na način koji u najmanjoj mogućoj mjeri šteti zatečenom stanju u prostoru (odabirom posebnog režima prometanja – poput jednosmjernog i sl., izbjegavanjem uklanjanja suhozida dijeljenjem uzdužnog profila prometnice i obilaskom, itd.).
8. Korekcije granica javno-prometne površine se, u načelu, neće vršiti na štetu postojećih javnih površina.
9. Građevna čestica lokalne ceste LC50042 utvrđuje se u skladu s izvedenim stanjem, u skladu sa Zakonom o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), te uvjetima nadležne uprave za ceste.

(1) Utvrđene namjene u obuhvatu Plana su slijedeće:

- CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE

- **KOLNO-PJEŠAČKE (KOLNE SA PJEŠAČKIM PROMETOM)**
- **PJEŠAČKO SERVISNE (PJEŠAČKE SA KOLNIM PROMETOM)**

- STAMBENA NAMJENA (S)

- MJEŠOVITA NAMJENA (M1) i (M2)

- POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (I2)

- DRUŠTVENA NAMJENA

- **KULturna DJELATNOST (D6)**
- **VJERSKA DJELATNOST (D7)**

- JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)

- LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

CESTOVNE PROMETNE POVRŠINE

Članak 10.

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

(2) Kolno pješačke cestovne prometne površine - javne prometnice, definirane su planskim koridorima prometnica i načelno označene odgovarajućim grafičkim prikazom koridora na listovima br. 1.a. i 1.b. 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 lokacijskih dozvola i/ili odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, stanje na terenu, te odgovarajući tehnički propisi.

(3) Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju postojeće pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica.

(4) Pješačko servisne površine označene u Planu ne moraju biti javne prometne površine.

(5) Parkiralište je prometna površina koja služi za smještaj vozila u mirovanju. 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.

Članak 11.

(1) Pored cestovnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je, unutar površina ostalih namjena, graditi i urediti dodatne pristupne ulice, pješačko servisne površine i parkirališta, u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornog plana šireg područja.

(2) Dijelom cestovnih prometnih površina također mogu biti rubne površine uz prometnice za uređenje površina za zajedničko korištenje, kao: odmorišta, zelenilo i drvoređi, urbana oprema, pa i dodatno parkiralište za motorna vozila, bicikle i sl.

STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 12.

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

(2) Građevina stambene namjene se dijelom ili u cijelosti može koristiti i za ugostiteljske usluge u domaćinstvu prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine broj 85/2015) i Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/2016)..

(3) Građevine stambene namjene dijele se na:

a) Obiteljske kuće: građevine isključivo stambene namjene sa najviše 400 m² BRP, a koje imaju najviše 3 stambene jedinice te najviše 2 podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2)

b) Višestambene građevine: mogu imati najviše 2 podzemne i 3 nadzemne etaže (2Po+P+2) i mogu se graditi kao slobodnostojeće ili kao dio dvojne kuće s najviše 6 stambenih jedinica, odnosno dvije po etaži. Višestambenim građevinama se smatraju i druge stambene građevine koje ne zadovoljavaju kriterije za obiteljske kuće iz ovih odredbi, kao i postojeće građevine stambene namjene koje odstupaju od kriterija kojima se ovdje definiraju višestambene građevine.

(4) Funkcionalne jedinice u građevini stambene namjene, osim osnovne, stambene namjene, mogu biti zanatsko – proizvodne, poslovne namjene i/ili društvene i javne namjene, pod uvjetom da ne zauzimaju više ukupne površine od zastupljenih stambenih jedinica.

(5) U zonama stambene namjene (S) mogu se graditi i dodatne kolno-pješačke, pješačke i parkirališne površine, infrastruktura, građevine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

(6) U zonama stambene namjene (S) mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine javne i društvene namjene.

(7) U zonama stambene namjene (S) mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine poslovne ugostiteljsko turističke namjene, vrste “kuća za odmor” prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 054/2016), prema uvjetima za gradnju obiteljskih kuća iz ovoga Plana, te prema odgovarajućim posebnim propisima.

Članak 13.

(1) Djelatnosti proizvodne i poslovne namjene koje se mogu razvijati 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 (M1) i (M2)

Članak 14.

(1) Površine određene u Planu za mješovitu namjenu (M1) i (M2), namijenjene su gradnji pojedinačnih građevina pretežito stambene namjene i/ili pretežito poslovne / proizvodne namjene. Površine oznake (M1) su planirane kao zone čija je konačna ukupna namjena pretežito stambena. Površine oznake (M2) su planirane kao zone čija je konačna ukupna namjena pretežito poslovna / proizvodna.

(2) Građevine pretežito stambene namjene gradit će se prema uvjetima za građevine stambene namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena stambena namjena. Građevine pretežito stambene namjene mogu biti i isključivo stambene namjene.

(3) Građevine pretežito poslovne / proizvodne namjene gradit će se sukladno uvjetima za građevine poslovne ili proizvodne namjene, kod kojih je u većem dijelu površine građevine zastupljena poslovna ili proizvodna namjena. Građevine pretežito poslovne / proizvodne namjene mogu biti i isključivo poslovne / proizvodne namjene.

POSLOVNO – PROIZVODNA NAMJENA (I2)**Članak 15.**

(1) Unutar građevina izgrađenih na površinama poslovno - proizvodne namjene (I2) mogu se razvijati slijedeće djelatnosti proizvodne i poslovne namjene: 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 poslovno - proizvodne namjene (I2) mogu se na vlastitim građevnim česticama graditi i pojedinačne građevine poslovne ugostiteljsko turističke namjene 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.

(5) Manji dio (do 50%) ukupne površine građevine poslovno - proizvodne namjene može se koristiti za stambenu namjenu.

DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA DJELATNOST (D6)**Članak 16.**

(1) Površina određena u Planu za kulturne djelatnosti je lokacija postojeće Talijanske zajednice kulture.

(2) Osim za potrebe svoje osnovne funkcije, površina određena za kulturnu djelatnost može se koristiti za sve ostale kompatibilne javne i društvene djelatnosti, poput: edukacije, zabave, sporta, javnog okupljanja, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

(3) U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) građevine iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna i uslužna djelatnost.

DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA DJELATNOST (D7)**Članak 17.**

(1) Površina određena u Planu za vjerske djelatnosti je lokacija postojeće župne crkve Sv. Mihovila Arhanđela u Novoj Vasi sa pripadajućim otvorenim površinama, te građevina postojećeg župnog stana preko puta crkve.

(2) Osim za potrebe svoje osnovne funkcije, poput obreda i smještaja osoblja, površina određena za vjersku djelatnost može se koristiti za sve ostale kompatibilne javne i društvene djelatnosti, poput: kulture, edukacije, javnog okupljanja, djelatnosti nevladinih udruga, socijalne i zdravstvene skrbi i dr.

(3) U manjem dijelu ukupne površine (do 50%) građevina iz stavka 1. može se smjestiti i kompatibilna poslovna i uslužna djelatnost.

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 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.

LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Članak 19.

(1) Lokacije infrastrukturnih sustava (IS) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje ovim se zahvatima može odrediti vlastita građevna čestica, ili oni mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

(2) Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava, tijekom provedbe Plana se mogu lokacijskim dozvolama i/ili aktima kojima se odobrava građenje utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola na grafičkim prikazima list br. I.a. i b. „Korištenje i namjena površina“ ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje.

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

LOKACIJSKI UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

Članak 20.

(1) Osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- građivi dio građevne čestice i smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- 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 tipologiji izgradnje, 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, ODNOSNO OBUHVAT ZAHVATA U PROSTORU

Članak 21.

(1) Oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru 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.

Članak 22.

(1) 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 23.

(1) Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih graničnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.

(2) GRANIČNE VELIČINE GRAĐEVNIH ČESTICA:

a) za slobodno stojeće građevine:	min	201 m ²
	max	3000 m ²
b) za ugrađene i poluugađene građevine:	min	ne uvjetuje se
	max	1000m ²

(3) U slučajevima kada je postojeća izgrađena čestica veća od ranije utvrđenih graničnih vrijednosti, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, građevna čestica će se uskladiti sa odredbama ovog Plana.

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 24.

(1) Namjena građevina je određena namjenom površina iz grafičkog prikaza List br.1.a. i 1.b. - 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 25.

(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.

(2) Ovim Planom se omogućava tipologija gradnje na svim građevnim česticama kao slobodnostojeća ili poluugrađena, ovisno o odabranom položaju gradivog dijela građevne čestice u provedbi Plana. Na području izgrađenog dijela naselja, dozvoljena je interpolacija ugrađenih građevina, u skladu s posebnim uvjetima konzervatora kada se radi o povijesnoj jezgri i uvjetima tijela nadležnog za upravljanje dotirnom pristupnom prometnicom.

(3) Granica gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama tako da je od granice građevne čestice udaljena najmanje za polovicu visine namjeravane izgradnje mjereno do vijenca građevine, ali ne manje od 4 metra. Minimalna udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice može biti i veća od ovdje propisanih, ako se tako utvrdi posebnim propisima iz područja zaštite od požara.

(4) Kod poluugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice se na jednoj strani podudara s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih građevina. Granica gradivog dijela čestice na strani prema pristupnoj prometnici (regulacijski pravac ili crta) se utvrđuje prema posebnim propisima i drugim odredbama ovog Plana.

(5) Udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice od granica susjednih građevnih čestica se može odrediti i bliže od udaljenosti propisanih u ovim odredbama, pa i na samoj granici:

- ukoliko je susjedna čestica javna parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina (uz suglasnost tijela uprave nadležnog za problematiku prometnih površina)
- za građevinu ili dio građevine bez otvora prema susjedu u tom dijelu građevine, ukoliko se takvom izgradnjom ne narušava kvaliteta življenja i stanovanja u postojećim susjednim objektima, te uz suglasnost susjeda, kada se radi o gradnji na samoj granici
- za građevine ili dijelove građevine koji se mogu smatrati jednostavnim građevinama prema posebnom propisu
- za gradnju koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su npr. nenatkrivene terase manje od 1m iznad konačno zaravnog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, građevine niskogradnje i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama

(6) Izuzetno od stavka 5., udaljenost granica gradivog dijela građevne čestice građevina niske stambene izgradnje (katnosti do P+1) od granica susjednih građevnih čestica može iznositi najmanje 3 metra, ukoliko se prema toj granici izvode otvori.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 26.

(1) Za nove slobodnostojeće građevine građevinski pravac određuje se na udaljenosti najmanje 5,0 m od regulacijske crte, dok za nove ugrađene i poluugrađene građevine građevinski pravac može biti bliže ili se čak preklapati sa regulacijskom linijom. Pri određivanju građevinskog pravca osobito uglovnih zgrada, potrebno je voditi računa o preglednosti, odnosno sigurnosti u prometu.

Članak 27.

(1) Kod građevina koje se planiraju kao poluugrađene građevine, razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina ne može biti veća od 3 metra.

Članak 28.

(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.

Članak 29.

(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 30.

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

(2) Za složene građevine se može odrediti više građevnih pravaca, na način da svaka od pojedinačnih građevina koje čine složenu građevinu zadovoljava uvjete iz ovoga Plana.

NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE**Članak 31.**

(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 32.**

(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

1000 - 3000	15	35	-	-	-	-
-------------	----	----	---	---	---	---

(2) Iznimno, koeficijent izgrađenosti može iznositi i 100% prilikom gradnje ugrađenih građevina na regulacijskom pravcu u izgrađenom dijelu naselja, na građevnoj čestici manjoj od 100m², koja se nalazi između dviju postojećih građevina izgrađenih na međi. Izgrađenim dijelom naselja smatraju se svi dijelovi osim površina označenih kao „Nova gradnja“ na grafičkom prikazu br. 3 - Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite prostora - Oblici korištenja.

(3) Iznimno od stavka 1., kod građevina proizvodne i/ili poslovne namjene bez udjela površina stambene namjene, te isključujući smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene, izgrađenost građevne čestice može iznositi 60%.

(4) U slučajevima kada je površina postojeće izgrađene građevne čestice veća od ranije utvrđenih graničnih vrijednosti, na zahtjev ili uz suglasnost vlasnika, građevna čestica će se uskladiti sa odredbama ovog Plana.

(5) U slučaju kada je ovim odredbama postojeća izgrađenost građevnih čestica veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, a ne postoji mogućnost povećanja građevne čestice, ne može se dozvoliti povećanje gabarita postojeće građevine.

ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 33.

(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.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA

Članak 34.

(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 strojarnice 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 građevine9,0 m
- za poljoprivredne gospodarske 12,0m

- za poslovno - proizvodne12,0m
- za društvene djelatnosti11,5m

(7) Kod građevina za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i kod građevina za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama, 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 zaravnog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5 metra.

(8) Kod izgradnje novih ili kod rekonstrukcije postojećih građevina u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine najveća ili obavezna visina građevine određuje se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava građenje te može biti i drugačija od one određene ovim Planom.

NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Članak 35.

(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
- za poljoprivredne gospodarske 1 nadzemna etaža
- za poslovno - proizvodne2 nadzemne etaže
- za društvene djelatnosti4 nadzemne etaže
- za sportske građevine1 nadzema etaža
- za ugostiteljsko turističke3 nadzemne etaže

(3) Kod izgradnje u povijesnoj jezgri ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine, najveći ili obavezni broj etaža građevine određuje se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akta kojim se odobrava građenje, te može biti drugačiji od onog određenog ovim odredbama.

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

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

(5) Podrum je potpuno ukopani dio građevine (podzemna etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, suterana ili podzemne etaže iz st. 6. ovoga članka.

(6) Iznimno stavcima 3. i 4. ovoga članka podzemnom etažom na kosom terenu se, u smislu ovih odredbi, smatra i dio građevine (etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je preko 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, pri čemu je visinska razlika između stropa te etaže i najniže točke konačno zaravnog i uređenog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

(7) Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se postojeći nagib terena građevne čestice $\geq 20\%$.

(8) Suteran je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

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

- (10) Kat je dio građevine (nadzemna etaža) čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.
- (11) Potkrovlje je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog, zaobljenog ili sličnog krova, pri čemu visina nadozida ne može biti viša od 1,20m. Potkrovni prostor nastao ispod kosog, zaobljenog ili sličnog krova bez nadozida, a koji se ne koristi za rad i/ili boravak ljudi, ne računa se u broj nadzemnih etaža.
- (12) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične elemente.
- (13) Građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici stambene namjene, a koji nisu sastavni dio osnovne građevine, kao i građevine za smještaj vozila koje se grade na zasebnim građevnim česticama, mogu imati najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.
- (14) Sve građevine gdje to teren omogućava mogu imati najviše 2 podzemne etaže.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 36.

- (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:
- karakterističan izgled Nove Vasi u širem prostoru, karakteristični vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba te panoramski izgled naselja koji je plod povijesnog razvitka koji se mora uvažavati kako po boji tako i po obliku i teksturi,
 - zahvati u urbanističku strukturu moraju se prilagođavati i općem izgledu krovova te se ne smiju mijenjati prevladavajući smjerovi sljemena karakteristični za pojedine ulice ili dijelove naselja,
 - potrebno je uvažavati karakterističnu komunikacijsku strukturu i uličnu razgranatost naselja,
 - područja karakterističnih veduta na naselje, odnosno pojedine lokacije, ne smiju se ugroziti, a izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se istupati iz karakteristične siluete naselja te smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih značajnih građevina,
 - mora se uvažavati raščlanjenost naselja na karakteristične morfološke cjeline ili - morfološki homogena područja s uspostavljenim morfološkim identitetom i karakterističnom urbanističkom strukturom.
- (4) U homogenim morfološkim cjelinama potrebno je uvažavati:
- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
 - tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
 - raspored građevina i njihove međusobne odnose,
 - orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce, arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
 - građevinske materijale i boje arhitektonskih elemenata,
 - uređenje okoliša građevina i javnih površina,
 - lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

(5) U cilju očuvanja karakteristika parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja, potrebno je:

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
- izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline te sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
- postojeće pomoćne građevine ukloniti samo ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
- oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela a krovovi koji oblikuju karakteristični rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu,
- u naselju se moraju čuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevinskih materijala,
- lokalni građevinski materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stubišta, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

(6) U područjima nehomogene izgradnje gradi se sukladno slijedećim smjernicama:

- 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,
- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i kvalitetom oblikovanja građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

(7) Pri popunjavanju praznina unutar povijesnih blokova trebalo bi izbjegavati predimenzionirane građevine koje gabaritima i oblikovanjem konkuriraju i nameću se povijesnim građevinama. Povijesne granice blokova valja poštivati pri određivanju građevnih pravaca. U izgradnji naselja predlaže se popunjavanje prije svega već formiranih blokova.

(8) Povijesne građevine nositelji su identiteta naselja, stoga im je pri rekonstrukciji i obnovi potrebno pristupiti s posebnom pažnjom. Valjalo bi izbjegavati materijale koji nisu primjereni lokalnoj tradiciji; betonske crjepove, metalne i plastične strehe i pokrove, debelu cementnu žbuku i ostale prefabricirane žbuke koje strukturom imitiraju tradicionalnu žbuku, jarke boje pročelja i stolarije. Budući da su sve povijesne kuće bile izvorno ožbukane radi zaštite zida i građevne vapnene žbuke, treba izbjegavati nametnuti trend uklanjanja povijesne žbuke i fugiranja zida cementnim mortom. Kod žbukanja treba paziti na debljinu žbuke i izbjegavati nanošenje debelih slojeva, kako kameni elementi pročelja ne bi "utonuli" u debelu žbuku. Na povijesnim građevinama nije prihvatljivo korištenje suvremenih termoizolacijskih žbuka radi njihove debljine. Neophodno je izbjegavati jarke boje za bojanje pročelja i stolarije, te se ograničiti na paletu prirodnih tonova svjetlijeg registra.

(9) Kamene elemente pročelja (konzole, okvire prozora i vrata, grbove, sokl i dr.) treba čuvati na izvornim pozicijama. Pri ugradnji novih kamenih okvira treba paziti da budu oblikovno usklađeni sa starim okvirima, da budu izrađeni od punih kamenih pragova (izbjegavati korištenje piljenih tankih ploča kojima se oblaže rame prozora) i završno patinirani.

(10) Važan element u doživljaju povijesnog ambijenta cine i brojni detalji, stoga treba paziti na usklađivanje s obilježjima ambijenta: koristiti odgovarajuću stolariju, izbjegavati natkrivanje prozora i vrata betonskim strehama s kupama, zamjenu tradicionalnih krovnih vijenaca od kamenih škrlja, kamenih konzola ili profiliranih drvenih greda, odnosno zaobljenih vijenaca oblikovanih u žbuci, novim betonskim serklažima koji su vidljivi na vanjskim pročeljima.

(11) Pri rekonstrukciji povijesnih građevina i osuvremenjivanju stambenih potreba nužno je poštovati zadano mjerilo i prilagođavati se arhitektonskim obilježjima same građevine. To znaci da otvaranje terasa na krovu, dogradnja terasa na stupovima, vanjskih konzolno istaknutih balkona, betonskih vanjskih stubišta nije poželjna. Umjesto stihijske adicije volumena na osnovni korpus građevine, treba ju sagledavati cjelovito i prilagoditi se mogućnostima same građevine. Također treba izbjeći multipliciranje već prisutnih elemenata, odnosno elemenata koji se pogrešno doživljavaju kao elementi tradicijske arhitekture (lukova, loža, terasa, nadstrešnica, balaustara).

(12) Pri oblikovanju ograda predlaže se zadržavanje povijesnog modela kod kojeg se ograde oblikuju od suhozidno sлагanog kamena. Oblaganje betonskih zidova piljenim kamenim pločama pogrešan je pristup. Također bi valjalo izbjegavati pseudostilske željezne ograde, pogotovo ako se ugrađuju iznad kamenih zidova. Ulaz u dvorište kroz željezni portun (vratnice) nasađene na masivne kamene dovratnike ili zidani kameni zid tradicionalni je element, te se preporuča korištenje već postojećih modela.

(13) 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.).

(14) Parkirna se mjesta, gdje je moguće, trebaju osigurati unutar okućnica, vodeći pritom računa o usklađivanju s povijesnim ambijentom. Novonastala parkirališta poželjno je ozeleniti, korištenjem takvih vrsta materijala koji omogućavaju rast zelenila, okruživanje parkirališta zelenim živicama, postavljanjem pergola s penjačicama i sl.

(15) Pomoćni gospodarski objekti imaju važnu ulogu u oblikovanju ambijenta naselja poluurbanih karakteristika s naglašenim ruralnim elementima, stoga je poželjno zadržati u što većoj mjeri, posebice tamo gdje čine integralni dio povijesnih sklopova.

VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

Članak 37.

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

(2) Krovnište stambenih građevina, a po mogućnosti i ostalih građevina, u pravilu se izvodi pokrovom od kanalice ili drugog tradicionalnog materijala (kamenih ploča-škrla, bakra, i dr.) 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 osvjetljavanje 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 na manjem dijelu krovništa.

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

Članak 38.

(1) Dio površine građevne čestice u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, 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) Sadni materijal koji se koristi kod hortikulturnog uređenja građevne čestice treba biti od autohtonih ili dobro prihvaćenih alohtonih vrsta biljaka.

(4) Prostori za rješavanje prometa u mirovanju (javne parkirališne površine i parkirališta na građevnim česticama građevina) dimenzioniraju se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. 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 stablašica 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 stablašica koje mogu imati i koristan rod i sl.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA

Članak 39.

(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 2,2m.

(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, komunalnih, servisnih, skladišnih i sličnih građevina, građevina poslovne i javne namjene ograde s ulične strane određuju se aktima kojima se odobrava građenje, pri čemu će se uvažavati specifičnosti građevine, kao i uobičajena pravila struke.

(6) Kod interpolacija u povijesnoj jezgri ili kod zaštićene građevine kulturne baštine može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne može izvoditi.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 40.

(1) Pomoćne građevine unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi u okviru najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti čestice, i to:

- unutar gradivog dijela čestice, kao sastavni dio građevine ili kao zasebna građevina,

- 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.

(2) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji stambene građevine mogu se graditi jedna ili više pomoćnih građevina, čija je namjena u skladu s namjena i djelatnostima dozvoljenim ovim Planom na građevnim česticama stambene namjene.

(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 zaravnalog terena neposredno uz tu pomoćnu građevinu, ukoliko se pomoćne građevine grade izvan granica gradivog dijela osnovne građevine,
- septičke jame mogu biti izgrađene bilo gdje u okviru građevne čestice pod uvjetom da su potpuno ukopane i da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća.

(4) Cisterne i rezervoari za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusne za vodu, zatvorene i opremljene tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(5) Građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji stambenih građevina mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela čestice, kao sastavni dio građevine ili kao zasebna građevina,
- 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 regulacijsku crtu,
- unutar površine uz granicu susjednih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine 6m računajući od iste granice duž čitave te granice,
- na građevinskoj parceli namijenjenoj izgradnji stambene odnosno višestambene građevine mogu se graditi jedna ili više garaža, odnosno nastrešnica.

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

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

Članak 41.

(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 42.

(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 43.

PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

- (1) Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, tako da:
- imaju odvodnju otpadnih voda riješenu putem zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem,
 - 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 44.

- (1) Potrebna parkirališna mjesta za sve građevine koje imaju neposredni kolni pristup s javne prometne površine osim građevina javne i društvene namjene osiguravaju se na vlastitoj građevnoj čestici građevine.
- (2) Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih izgradnji građevina javne i društvene namjene određuje se unutar vlastite građevne čestice ili na javnom parkiralištu.
- (3) Kod interpolacije građevne čestice u izgrađenom dijelu građevinskog područja gdje su oblik i površina građevne čestice takvi da se ne može riješiti smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, smještaj vozila određuje se na posebnim građevnim česticama namijenjenim uređenju skupnih ili javnih parkirališnih prostora, u skladu s posebnim aktom jedinice lokalne samouprave o prometu u mirovanju, kao i pravilima struke.
- (4) Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

NAMJENA	BROJ PARKIRNIH MJESTA
Obiteljska zgrada	1,5 parkirno mjesto po stambenoj jedinici
Višestambena zgrada	2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici
Javne građevine – uprava i sl.	1 parkirno mjesto na 60 m ² po etaži

Trgovine, apoteke, usluge, poslovni prostori isl.	1 parkirno mjesto na 50 m2 poslovnog prostora
Restorani , ugostiteljski objekti i sl.	1 parkirno mjesto na 10 sjedećih ili stajaćih mjesta
Ugostiteljski smještaj	1 parkirno mjesto na jednu smještajnu jedinicu, ovisno od kategorije smještaja
Društvene dvorane i sl.	1 parkirno mjesto na svakih 8 sjedišta
Industrijski (proizvodni), obrtnički objekti	1 parkirno mjesto na 3 zaposlena
Spremišta i sl.	1 parkirno mjesto na 4 zaposlena
Liječničke ordinacije, ambulante i sl.	1 parkirno mjesto na 15 m2 ordinacije

(5) Eventualno potrebna javna parkirališta mogu se organizirati kao linearna ili grupna javna parkirališta u sklopu prometnog rješenja javnih prometnica naselja Nova Vas.

(7) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5%.

NAČIN SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 45.

(1) Područje obuhvata Plana, kao i cjelokupno područje Općine Brtonigla 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 46.

(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 47.

(1) Smještaj gospodarskih djelatnosti omogućen je na površinama definiranim ovim Planom za određene gospodarske djelatnosti, ili u sklopu građevina druge pretežite namjene, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 48.

(1) Smještaj društvenih djelatnosti omogućen je na površinama definiranim ovim Planom za određene društvene djelatnosti ili u sklopu građevina mješovite ili druge pretežite namjene, a uvjeti smještaja su propisani odgovarajućim odredbama ovoga Plana za tu namjenu.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 49.

(1) Smještaj građevina stambene namjene omogućen je na površinama stambene namjene, ili u sklopu građevina mješovite ili druge pretežite 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 50.

(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.

5.1. Uvjeti gradnje cestovne prometne mreže

Članak 51.

(1) Području obuhvata Plana pristupa se asfaltiranom razvrstanom javnom prometnicom, lokalnom cestom L 50042, koja spaja državnu cestu D44 sa Brtoniglom, prolazeći pri tom kroz Novu Vas.

(2) Područje obuhvaćeno Planom ima postojeći sustav prometne mreže (prometnih površina i površina javne namjene), u kojem lokalna cesta L 50042 ujedno ima ulogu glavne prometnice u naselju. Postojeći prometni sustav je moguće rekonstruirati, nadograđivati, te je u neizgrađenim djelovima naselja potrebno prometni sustav formirati sukladno utvrđenim koridorima i odredbama ovog Plana.

Članak 52.

(1) 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.

Javna cesta - lokalna cesta L 50042

Članak 53.

(1) Na građenje i uređivanje lokalne ceste, kao i građevina drugih namjena unutar zaštitnog pojasa ove prometnice primjenjuju se odredbe Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14). Tehnički elementi i profil lokalne ceste L 50042 definiraju se posebnim projektima u postupku utvrđivanja akata kojima se odobrava građenje

(2) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa lokalne ceste L 50042 potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(3) Spojeve na lokalnu cestu L 50042 potrebno je planirati / projektirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja / projektiranja.

(4) Pristup s jedne ili više građevnih čestica na lokalnu cestu L 50042 je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima. Iznimno, kada to zbog uvjeta gradnje u povijesnom naselju Nova Vas nije moguće, pristup će se osigurati prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

(5) Plansko rješenje sadrži prikaz postojeće ceste L 50042, sa pripadajućim zaštitnim pojasom ceste širine 10 m sa svake strane, mjereno od ruba ceste, u skladu sa zakonom, te alternativnu trasu nove prometnice izvan obuhvata Plana koja služi kao obilaznica naselja Nova Vas, a koja je smještena u planski koridor širine 70m.

(6) Obilaznica Nove Vasi se planira integrirati u postojeći prometni sustav putem dvaju kružnih raskrižja, pri čemu se u sjevernom rotoru križa sa prometnicom Špinutija - Žmergo, a u južnom sa vezom za buduću radnu zonu Škarpej na zapadu i područjem UPOV Nova Vas na istoku.

Kolno pješačke prometnice

Članak 54.

(1) Kolno pješačke prometnice prikazane na kartografskom prikazu list br. 2.1. Promet predstavljaju javne nerazvrstane prometnice (pored već navedene L 50042) čija je uloga prihvat kolnog i pješačkog prometa unutar područja obuhvata Plana.

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

(3) Većina prometnica unutar obuhvata ovoga Plana su povijesnog karaktera, nastale kao putevi za pješački i zaprežni kolni promet, te se kao takve danas koriste za zajednički promet vozila i pješaka, što se u suvremenoj praksi prepoznaje kao „shared space“. Ovakav sustav smanjuje brzine prometovanja vozilima i pokazao se jednako vrijednim ili čak superiornim sustavu dijeljenog kolnog i pješačkog prometa u intenzivno izgrađenim naseljima. Vezano na odredbe čl.37., osobito stavka 5. ovih odredbi, zbog osobitih okolnosti u kojima bi zamjena sustava zahtijevala izuzetne troškove, ali i izmijenila karakter naselja, Planom se predviđa zadržavanje sustava zajedničkog kolnog i pješačkog prometa na svim već utvrđenim povijesnim koridorima prometnica, kako je prikazano na katastarskom prikazu list br. 1.a. - Korištenje i namjena površina.

(4) U Planu su posebno označene glavna (L 50042) i sabirne prometnice za koje se preporuča izdvajanje kolnog od pješačkog prometa kada je to moguće, obzirom na zatečene okolne građevine i/ili zatečen morfološki urbani predložak.

(5) Nove prometnice za dvosmjerni kolni promet planirane su sa kolnikom širine 5,50m i nogostupom širine 1,50m, jednostranim, a ako je moguće i dvostranim. Kada se prometnica koristi za jednosmjerni kolni promet, njen poprečni profil je u Planu definiran sa širinom od 5,0m, gdje je 3,5m predviđeno za kolni i 1,5m za pješački promet.

(6) Postojeće sabirne prometnice koje su danas dijelom ili u cjelini u sustavu zajedničkog prometa, trebaju težiti dosizanju standarda za nove prometnice, kada je to moguće. Minimalni poprečni profil ovih prometnica na dionicama koje su ograničene postojećom izgradnjom ili načinom korištenja zemljišta, je 5,0m.

(7) Pristup s jedne ili više građevnih čestica na sabirne ceste je potrebno osigurati pristupnom prometnicom, a ne pojedinačnim prilazima. Iznimno, kada to zbog uvjeta gradnje u povijesnom naselju Nova Vas nije moguće, pristup će se osigurati prema uvjetima nadležne uprave za ceste.

(8) Postojeće pristupne prometnice u naselju uglavnom su dio sustava zajedničkog kolnog i pješačkog prometa, te mogu zadržati svoje postojeće profile, ili se mogu prema potrebama i mogućnostima prostora širiti kako bi zadovoljile potrebe kolnog prometa, ali tako da time ne ugroze pješački promet. Nedovršeni priključci postojećih prometnica koji imaju postojeći katastarski koridor, mogu se dovršiti na isti način kao što je izgrađen već postojeći uređeni dio prometnice.

Pješačko servisne površine

Članak 55.

(1) Pješačko servisne cestovne prometne površine označene u Planu odgovarajućim oznakama predstavljaju postojeće pristupne prometne površine koje služe za pješački promet, te za ograničeni kolni pristup do pojedinih građevnih čestica. Poprečni profil postojećih/zatečenih pješačko servisnih površina koje služe za kolni pristup građevnim česticama može se zadržati ili proširiti radi poboljšanja uvjeta prometanja.

(2) Pješačko servisne površine označene u Planu ne moraju biti javne prometne površine.

(3) Pješačko servisne površine koje zauzimaju otvoreni prostor u naselju, poput trga, mogu se koristiti po osobitim sezonskim ili dnevnim režimima za parkiranje vozila, manifestacije i drugo.

Javna parkirališta

Članak 56.

(1) Kao javna parkirališta omogućeno je korištenje javnih prometnih površina u naselju označenih na grafičkom prikazu na listu broj 1.a. „Korištenje i namjena površina“ (Prikaz na katastarskoj podlozi), u dijelovima izvan profila samih prometnica.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture

Članak 57.

(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 58.

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

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste.
- izgraditi će se kabelaška 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 59.

(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.)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13.)

- 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 60.

(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 61.

(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 62.

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

Članak 63.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na :

- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvati)
- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima

Članak 64.

(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.

Članak 65.

(1) Ovim planom se omogućuje gradnja samostojećih antenskih stupova kao elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme u skladu sa Prostornim planom uređenja Istarske županije.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 66.

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

5.3.1. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

Članak 67.

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

Članak 68.

- (1) Veći 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 69.

- (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 postepeno će se eliminirati postojeća nadzemna niskonaponska mreža.

Članak 70.

- (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 71.

- (1) Trafostanice , SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene 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 72.

- (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 projektom dokumentacijom prilikom provođenja Plana.
- (3) Tijekom provedbe Plana moguće je i djelomično mijenjanje koncepcije vodoopskrbe, ako se u tim projektima pokaže da je predloženo rješenje tehnički, tehnološki i ekonomski opravdano uz moguću faznu izvedbu.

Članak 73.

- (1) Područje Nove Vasi snadbijeva se vodom iz vodospreme Smergo (kapacitet 250m³, kota izlaza 168,60 m.n.m) putem distributivnih cjevovoda odakle voda dotječe sa sjeveroistočne strane u područje obuhvata Plana.

Članak 74.

- (1) Unutar obuhvata Plana predviđa se zadržavanje postojećih cjevovoda koji zadovoljavaju buduće potrebe naselja te rekonstrukciju onih koji ne zadovoljavaju i izgradnja vodovodne mreže profila sukladno hidrauličnom proračunu s odgovarajućim materijalima i obaveznim vanjskim hidrantima na zakonski propisanim udaljenostima.
- (2) Planira se rekonstrukcija dijela postojećih cjevovoda kako bi se osigurala kvalitetna protupožarna zaštita cijeloga naselja i samih građevina, te dotok dovoljne količine vode za postojeće i buduće potrebe naselja, kao i izgradnja prstenastog sustava vodoopskrbe gdje god je to moguće, čime se osigurava dotok uvijek iz dva smjera.
- (3) Prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama za građenje tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina.

Članak 75.

- (1) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale profila temeljenim na hidrauličkom proračunu.
- (2) Trase cjevovoda koji se predviđaju unutar obuhvata Plana smjestiti će se unutar zelenih površina između prometnice i građevnih čestica, odnosno u nogostup ili trup prometnice tako da ne zasjecaju građevne površine gdje god je to moguće.
- (3) Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske uredbe i norme.
- (4) Za vodoopskrbne cjevovode potrebno je osigurati zaštitne koridore u širini od 6m'.

Članak 76.

- (1) U postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje predmetnih 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 77.

(1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.5. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - Odvodnja otpadnih voda.

(2) Područje zahvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite prema „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ (sl. 12/05 i 2/11).

(3) Na predmetnom području nema evidentiranih vodenih tokova prema Katastru vodnih građevina Hrvatskih voda.

(4) Unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, što znači da je potrebno posebno raditi odvodnju oborinskih i sanitarno tehničkih otpadnih voda, odnosno one se odvede zasebnim kanalizacijskim mrežama.

(5) Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode suprotno namjeni za koju su izgrađeni.

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

(7) Mreža odvodnje sanitarno-tehničkih i oborinskih voda planira se unutar slobodnog profila planiranih prometnih površina, zelenih površina i drugih javnih površina gdje god je to moguće.

(8) Dozvoljava se izmjena svih dijelova sustava javne odvodnje otpadnih voda planiranog Planom situacijski i visinski, ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla te ukoliko je izmjena tehnički, tehnološki i ekonomski opravdana.

(9) Dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama za građenje, ukoliko smetaju gradnji, tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina.

(10) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno čl. 143. Zakona o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl. 4 i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata („Narodne novine“, br. 78/10 i 79/13).

Članak 78.

(1) Sanitarно-tehničke i oborinske otpadne vode se prikupljaju kanalizacijskim kolektorom (cjevovodom) koji se dimenzionira projektnom dokumentacijom.

(2) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

(3) Sva mreža sanitarно-otpadnih cjevovoda predviđa se izvesti od kvalitetnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacionih cijevi odgovarajućih profila, dok se za oborinsku odvodnju sukladno projektnoj dokumentaciji preporuča, ukoliko je tehnički izvedivo, a da ne ugrožava građevine, izgradnja upojnih jaraka, bioretencija, kišnih vrtova i sl..

(4) Svi kanalizacijski objekti moraju biti izvedeni od vodotijesnog materijala (osim iznimaka navedenih u st.3), te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

Članak 79.

(1) Tehnički uvjeti za izgradnju infrastrukturnih sustava sanitarne i oborinske odvodnje:

- minimalna dubina polaganja sanitarne kanalizacije je 1,20 m
- minimalna dubina polaganja oborinske kanalizacije određena je promjerom cijevi tako da nadsloj iznad tjemena cijevi ne bude manji od 1,00 m
- dubina polaganja kolektora javnog sustava odvodnje otpadnih voda određena je maksimalnom dubinom kućnih priključaka od 0,80 m koji će se spojiti gravitacijski na sanitarne kanalizacijske kolektore (prema posebnim uvjetima komunalnog poduzeća 6. maj d.o.o. Umag). Odvodnja nižih etaža rješavat će se internim prepumpavanjem, osim ako je projektirana ili izvedena javna kanalizacija s obzirom na uvjete na terenu dublja, te dozvoljava i spajanje na većim dubinama.
- sanitarну i oborinsku kanalizaciju gdje god je to moguće voditi po javnim površinama, odnosno smjestiti ih u trup prometnice. Sanitarну kanalizaciju smjestiti u os prometnog traka, a oborinsku kanalizaciju u os prometnice. Predvidjeti mogućnost izvođenja oborinske i sanitarne kanalizacije u zajedničkom rovu.

Članak 80.

(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) Ovim Planom daju se osnovne smjernice za sustav odvodnje, dok će se stvarne trase i profili sanitarно-tehničke i oborinske kanalizacije definirati projektnom dokumentacijom. Projektnom

dokumentacijom dozvoljava se izmjena svih dijelova sustava situacijski i visinski ukoliko to zahtjevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki i ekonomski izmjena opravdana uz moguću faznu izvedbu pod uvjetom da svaka faza čini jednu funkcionalno-tehnološku cjelinu u pogledu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

Članak 81.

- (1) Sve zgrade u obuhvatu Plana moraju imati priključak za odvodnju sanitarnih otpadnih voda nakon njegove izgradnje.
- (2) Sanitarne otpadne vode građevina unutar prostora Plana potrebno je riješiti sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda“ (Sl.N. 07/98) odnosno članka 67. Zakona o vodama.
- (3) Kakvoća otpadnih voda, 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 (Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda NN 80/13, 43/14 i 27/15).
- (4) 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.
- (5) Sve zaupljene 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 mora biti smješten unutar građevine ili uz samu građevinu na način da je omogućen pristup radi održavanja.
- (6) Iznimno, do izgradnje sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda dozvoljava se za stambene građevine (obiteljske kuće) do 400m² i višestambene građevine do 4 stambene jedinice dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda kao privremeno rješenje ili internih uređaja za pročišćavanje, sve do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Članak 82.

- (1) U obuhvatu Plana planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina). Oborinska odvodnja zone predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom prometnih površina. Veći dio područja obuhvaćenog ovim Planom orijentirano je (nagnuto) prema jugu, te je u tom smislu koncipirana i oborinska odvodnja sa mjestom upoja na jugu spojevima na oborinske kolektore prometnica koje su van obuhvata Plana.
- (2) Dozvoljava se izgradnja dodatnih upojnih bunara na drugim lokacijama kako bi se smanjio dotok vode na nižim dijelovima Plana.
- (3) Oborinske vode građevina izgrađenih na građevnim česticama zbrinjavaju se na pripadajućoj građevnoj čestici, kada je to moguće.
- (4) Priključenje na sustav javne odvodnje oborinskih voda moguće je na lokacijama određenim na temelju odluke nadležnog upravnog tijela Općine Brtonigla.
- (5) 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 sukladno članku 125. Zakona o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14).
- (6) Prije izrade projektne dokumentacije potrebno je utvrditi upojnost tla i dokazati mogućnost dispozicije pročišćenih oborinskih voda.

(7) Pri projektiranju osmisliti prihvatljiv prihvat i zbrinjavanje oborinskih voda na način da se nakon tretmana oborinske vode upotrijebe za sekundarne namjene (hortikultura i slične djelatnosti) i/ili uz integralni pristup rješavanja oborinskih voda (zbrinjavanje dijela oborinskih voda unutar pojedinih zona i/ili cijelog Plana).

(8) Zbog hidrološko-klimatskih promjena preporuča se rješavanje oborinskih voda na način da se oborinske vode maksimalno zadržavaju u slivu se se upuštaju u teren putem kišnih vrtova, bio retencija, upojnih jaraka i sl.

(9) Prije ispuštanja u u sustav oborinske odvodnje ili upoj u terenu potrebno je pročistiti onečišćene oborinske vode na separatorima ulja, masti i pijeska sa sljedećih površina:
-parkirališta za vozila površine veće od 200m² (javna i druga parkirališta),
-radne i manipulativne površine (površine unutar radnih pogona gdje se održavaju, peru i zaustavljaju teretna i ostala vozila, radne površine mehaničarskih radionica, praonice vozila i sl.)

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 83.

(1) Javne zelene površine se u ovom Planu odnose na uređenu zelenu površinu, drvorede i sl. na građevnoj čestici građevina javne namjene.

Članak 84.

(1) Javne zelene površine određene u ovome Planu su namijenjene uređenju dječjeg igrališta i kao mjesto zajedničkog okupljanja mještana.

(2) 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 jedinice lokalne samouprave prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo.

(3) Slobodne rubne površine na građevnoj čestici javnih prometnica se moraju urediti nasadima ili urbanom opremom kao pješačke površine i odmorišta.

(4) Na javnim zelenim površinama mogu se graditi građevine infrastrukture, uključujući upojne bunare, objekte za zaštitu od požara i dr.

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

7.1. Prirodne vrijednosti

Članak 85.

(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 je 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

(3) Uz rub, ili na rubu zapadnog i jugozapadnog dijela obuhvata Plana, radi zaštite potencijalnog staništa E.3.5.1. Šuma i šikara medunca i bijelog graba (*As. Quercus-Carpinetum orientalis* H-ić.1939 (= *Carpinetum orientalis croaticum* H-ić.1939) - klimazonalna šuma submediteranske zone hrvatskog primorja, potrebno je provoditi slijedeće mjere zaštite navedenog ugroženog i rijetkog tipa šumskog staništa:

- očuvati stanište u što prirodnijem stanju
- posebice očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip
- uklanjati strane invazivne vrste
- ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme
- očuvati povoljan sastav mineralnih i hranjivih tvari u vodi i tlu.

(4) Potrebno je očuvati cjelovitost površina šumskih staništa, održivo gospodariti šumama u cilju dugoročnog očuvanja autohtonih šumskih zajednica, u najveć mjeri očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava (control agents), osigurati stalan postotak zrelih starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama, a nužno pošumljavanje (popunjavanje) obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji održava prirodni sastav, koristeći prirodni metode.

(5) U što većoj mjeri potrebno je očuvati karakteristične prirodne značajke krajobraza ovog područja, izbjegavati raspršenu izgradnju po istaknutim reljefnim uzvisinama, obrisima i uzvišenjima, ne zaklanjati značajne vizure većom izgradnjom, a eventualne planirane koridire infrastrukture (prometna, komunalna, elektrovođi i dr.) izvoditi duž prirodne reljefne morfologije, pri čemu tehničko rješenje elektroenergetskih objekata treba izvesti na način da se zaštite ptice od strujnog udara.

Članak 86.

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

(2) Planom se propisuje ozelenjavanje autohtonim i dobro prihvaćenim alohtonim biljnim vrstama.

(3) Uvjetima za oblikovanje građevina propisuje se korištenje materijala, formi građevina i boja prilagođenih obilježjima okolnog prostora.

7.2. Kulturno povijesne vrijednosti

Članak 87.

(1) Prostornim planom Općine Brtonigla se predviđa zaštita Crkve Svetog Mihovila Arhanđela, kao pojedinačnog sakralnog spomenika - kulturnog dobra u postupku registracije. Kulturna dobra predložena za registraciju bit će unesena u registar kulturnih dobara u najskorije vrijeme. Od trenutka upisa u registar primjenjuju se uvjeti i propisi po Zakonu.

(2) Crkve, kapele i zvonici s obzirom na njihovu važnost u definiranju urbanog prostora ili kultiviranog krajolika, bez obzira na stupanj zaštite uživaju jednaku zaštitu. Stoga je, u smislu provedbe ovog prostornog plana potrebno ishoditi posebne uvjete zaštite i prethodno odobrenje za zaštitne radove od nadležnog konzervatorskog odjela. Također za radove u neposrednoj blizini tih spomenika (dogradnja, izgradnja, interpolacije, komunalni i infrastrukturni zahvati), potrebno je ishoditi mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela kako se ne bi narušila prostorna cjelovitost spomenika i njihov odnos s povijesnim ambijentom.

(3) Za cjelinu naselja je potrebno zadržati povijesnu matricu, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima realizirati tipološki prilagođenom gradnjom.

(4) Uvjeti oblikovanja građevina i cjelokupnog naselja određeni su u članku 37. ovih odredbi.

(5) 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 88.

(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.

Članak 89.

(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 90.

(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 uporabi 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, 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 91.

(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 92.

(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 tla

Članak 93.

(1) Mjere utvrđene ovim Planom glede zaštita tla odnose se na: šumsko tlo, poljoprivredno tlo i tlo za građenje.

Zaštita šumskog tla

Članak 94.

(1) Zaštita šumskog tla ovim Planom je postignuta mjerama zaštite krajobraznih i prirodnih osobitosti.

(2) Zaštita šuma i šumskih površina postići će se sljedećim mjerama:

- povećanjem mjera zaštite šuma od onečišćivača, požara, nametnika i bolesti te drugih negativnih utjecaja na njih kroz uređenje i održavanje naselja prema planiranom urbanom obrascu,
- stimuliranjem razvoja urbanog šumarstva radi ozelenjavanja naselja, uljepšavanja izgleda krajolika, rekreacije i proizvodnje.

(3) Pravne osobe koje gospodare šumama obvezne su donositi programe gospodarenja i upravljanja kojim će se: utvrditi površine i granice zaštićenih područja i zelenih površina u naseljima i izvan naselja, odrediti njihov tretman, režim korištenja i stupanj zaštite, utvrditi površine i granice prigradskih i ostalih šuma kao posebno vrijednih područja, te odrediti mjere njihove zaštite, sanacije i unapređenja, predvidjeti nove lokacije zelenih površina kao tampon zone, zone odmora i rekreacije i parkova na području jedinice lokalne samouprave te odrediti način oblikovanja i gospodarenja zelenim površinama.

Zaštita poljoprivrednog tla

Članak 95.

(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 povrtlarskih kultura itd.), osiguravajući uvjete za obavljanje dijela te proizvodnje (osobito obrade, prerade i plasmana) unutar naselja Nova Vas
- stimuliranjem nastajanja i zadržavanja obiteljskih poljodjelskih gospodarstava kroz osiguranje povoljnih uvjeta u naselju.

Zaštita tla za građenje

Članak 96.

(1) Pri gradnji građevina se sukladno propisima i pravilima struke moraju osigurati geotehnički podaci o karakteristikama tla.

Zaštita zraka

Članak 97.

- (1) U obuhvatu plana uvjetuje se prva (I) kategorija kvalitete zraka.
- (2) U područjima I. kategorije treba poduzimati mjere sprječavanja onečišćenja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja preporučenih vrijednosti (u daljnjem tekstu: PV).
- (3) Za poboljšanje kakvoće zraka određuju se sljedeće mjere i aktivnosti za nove zahvate u prostoru:
 - ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu s stanjem tehnike (BAT), a načela najveće zaštite za vrlo otrovne i kancerogene tvari, a sukladno posebnim propisima,
 - za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, visinu dimnjaka, do donošenja propisa, preporučuje se određivati u skladu s njemačkim propisom TA-Luft,
 - zbog dodatnog opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u lošiju kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,

Zaštita voda

Članak 98.

- (1) Ovim Planom utvrđene su mjere zaštite voda na način da je utvrđena kategorija kvaliteta voda koja se mora zadržati, da su utvrđene mjere i područja zaštite izvorišta i vodoopskrbnih građevina, da su utvrđene mjere za smanjenje onečišćenja s kopna.
- (2) Pri izdavanju odobrenja za zahvate u prostoru zbog gradnje građevina i uređivanja zemljišta te kod korištenja postojećih građevina i slobodnih površina treba se pridržavati propisa kojima se osigurava propisana kategorizacija voda.

Zaštita mora

Članak 99.

- (1) Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja s kopna su:
 - izgradnja javnog sustava za odvodnju otpadnih voda kao osnovnog sanitarno-zdravstvenog standarda i najučinkovitijeg načina zaštite mora,
 - izgradnja središnjih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s podmorskim ispustima te obveznim kompletiranjem mehaničkog (primarnog) stupnja pročišćavanja, odnosno višim stupnjem pročišćavanja,
 - obrada i zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u sklopu sustava gospodarenja otpadom na razini Županije,
 - kod svih industrija prelaziti na primjenu suvremenih ekološko prihvatljivih tehnologija te uvoditi ponovnu upotrebu vode,
 - u ostalim industrijama i pogonima (galvanizacija, grafički i servisni pogoni, praonice, klaonice, mljekare, uljare, proizvodnja boja i otapala, skladišta goriva i mineralnih ulja) priključenim na javnu kanalizaciju organizirano se moraju provoditi zaštitne mjere izgradnjom i održavanjem predtretmana tehnoloških voda i zbrinjavanjem tehnološkog otpada,
 - opasni otpad sakupljati u tvorničkom krugu (skladištiti) i spriječiti njegovo ispiranje ili procjeđivanje, odnosno ispuštanje u internu kanalizaciju i dalje u more, a nakon uspostave cjelovitog sustava zbrinjavanja opasnog otpada, na lokaciji koja je ovim Planom i Prostornim planom Istarske županije za to predviđena.

Zaštita od buke

Članak 100.

(1) Ovim Planom dozvoljena je najviša dopuštena razina buke koja se utvrđuje propisima ili stručnim dokumentima u ovisnosti od položaja i važnosti građevina.

(2) Provedbenom dokumentacijom će se utvrditi mjere zaštite od buke za građevine različitih namjena koje mogu biti uzrokom stvaranja prekomjerne buke (građevine za javne funkcije, disco–clubovi, caffe-barovi i slično).

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 101.

(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 102.

(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.

Zaštita i spašavanje od ostalih prirodnih opasnosti

Članak 103.

(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 104.

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.

Evakuacija ljudi

Članak 105.

(1) Planirana mreža prometnica na području obuhvata Plana te njihova povezanost međusobno i sa vanjskim prometnim pravcima, omogućava nesmetano izvlačanje 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 106.

(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 susjednih građevinskih 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.

(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 107.

(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 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.

Glava VII

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

KLASA: 350-02/15-20/24
URBROJ: 2105/04-01-17-75
Brtonigla, 08. veljače 2017. godine

Općinsko vijeće Općine Brtonigla
PREDSJEDNIK VIJEĆA
Ezio Barnaba' v.r.



Temeljem članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13) i članka 38. Statuta Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla“ broj 25/9, 5/12,3/13 i8/13 pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Brtonigla na 33. sjednici održanoj dana 08. veljače 2017. godine donosi

ODLUKU

o izradi Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Fiorini (UPU 4)

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi **Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Fiorini (UPU 4)** (dalje: Plan), radi utvrđivanja detaljnog prostornog rješenja i namjene površina unutar područja obuhvata Plana.

Članak 2.

Odlukom se utvrđuje pravna osnova za izradu Plana, obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta Plana, način pribavljanja stručnih rješenja, vrsta i način pribavljanja podloga, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima koja izdaju Zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi, rokovi za izradu, te izvori financiranja izrade Plana.

Članak 3.

Nositelj izrade, odgovoran za postupak izrade i donošenja Plana, je Općina Brtonigla. Postupak izrade i donošenja Plana vodit će Jedinostveni upravni odjel Općine Brtonigla. Odgovorna osoba je Načelnik.

PRAVNA OSNOVA

Članak 4.

Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je člankom 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13) (dalje: Zakon).

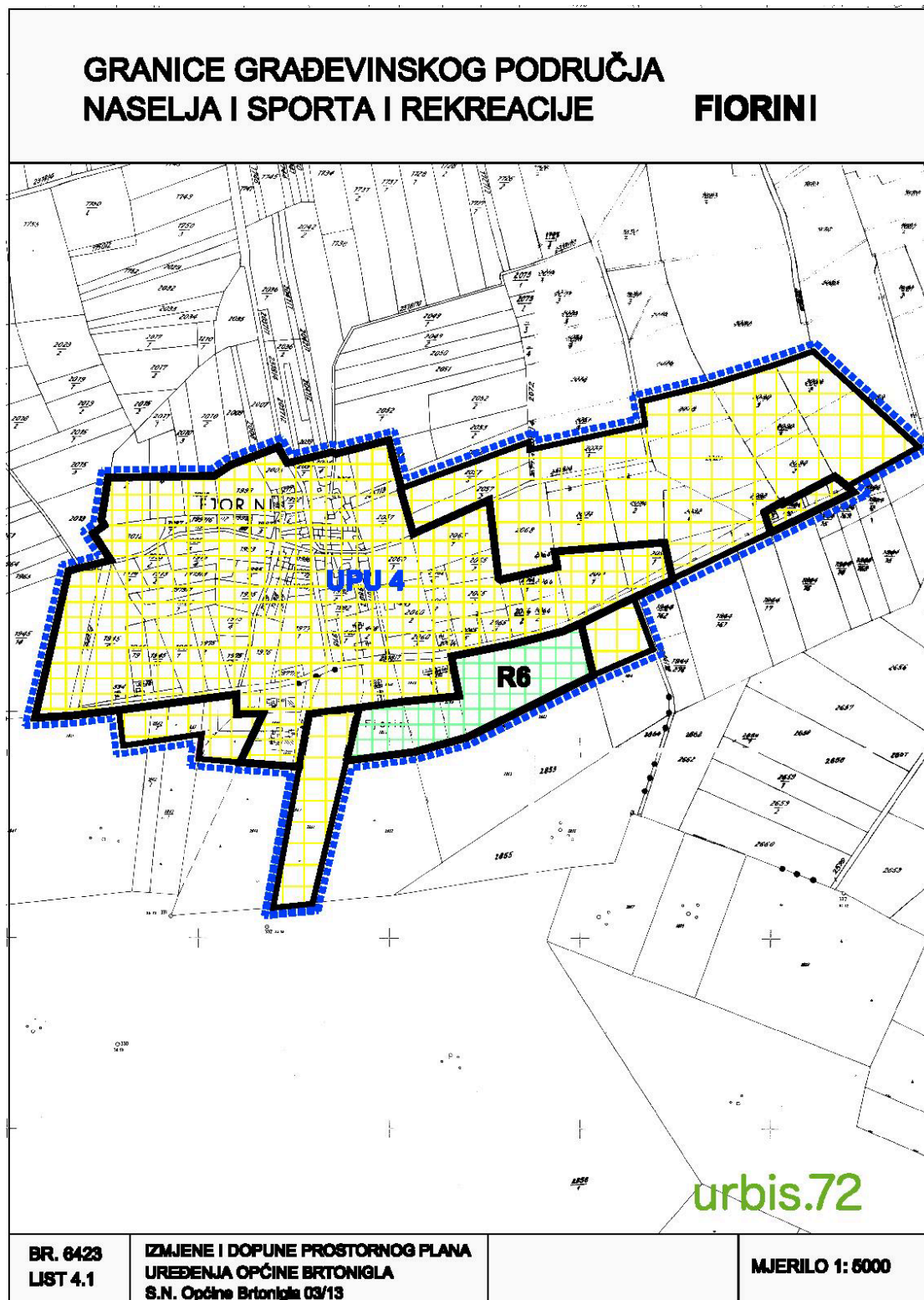
Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (»Narodne novine« broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 09/11).

OBUHVAT PLANA

Članak 5.

Područje koje je predmet ove izrade Plana utvrđuje se ovom Odlukom i prikazano je na grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke.

Ukupna površina obuhvata Plana je oko 18 ha, prema podacima iz katastarske podloge u mjerilu 1:5000 iz Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla“, br.: 08/08 i 08a/08-ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12, 03/13).



Slika 1. Umanjeni grafički prikaz obuhvata Plana iz Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla“, br.: 08/08 i 08a/08-ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12, 03/13).

RAZLOG DONOŠENJA PLANA

Članak 6.

Razlozi za donošenje predloženog Plana su:

- osiguranje harmoničnog i cjelovitog razvoja naselja Fiorini,
- omogućavanje racionalnog privođenja svrsi neizgrađenog i neuređenog dijela naselja Fiorini,
- funkcionalno i infrastrukturno povezivanje svih izgrađenih i neizgrađenih dijelova naselja,
- odabir svrhovitih namjena površina, uz artikulaciju javnih namjena i površina odgovarajuće prostorno rješenje.

OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

Članak 7.

Područje za koje se izrađuje Plan je obuhvaćeno građevinskim područjem naselja Fiorini, u granicama određenim Prostornim planom Općine Brtonigla.

Područje koje je predmet izrade ovoga Plana je velikim dijelom opremljeno infrastrukturom, čija će se kvaliteta i kapacitet provjeriti ovim Planom. Potrebno je preispitati kapacitiranja javnih namjena te tretman javnih površina.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Članak 8.

Ciljevi izrade ovoga plana su omogućavanje racionalno planiranog razvoja na svim dijelovima Općine Brtonigla namijenjenim za izgradnju, pa tako i na području naselja Fiorini. U cilju očuvanja fizionomije mjesta potrebno je preispitati tretman javnih namjena i površina, te je potrebno izbalansirati novu gradnju s očuvanjem karakteristične konture naselja.

Plan će utvrditi raspored površina u građevinskom području i odrediti zakonom propisane lokacijske uvjete za građenje u obuhvatu Plana.

Programska polazišta za predmetno područje će pribaviti Općina Brtonigla.

POPIS POTREBNIH STRUČNIH PODLOGA POTREBNIH ZA IZRADU PLANA

Članak 9.

Za potrebe izrade Plana nije planirana izrada posebnih stručnih podloga, već će se u izradi koristiti raspoloživa dokumentacija prostora, te podaci, planske smjernice i propisani dokumenti, koje će iz područja svog djelokruga osigurati tijela i osobe određeni posebnim propisima.

Za potrebe izrade Plana Nositelj izrade će stručnom izrađivaču Plana dostaviti raspoloživu dokumentaciju prostora, uključujući digitalne podloge za izradu Plana.

Grafički prikazi Plana će biti izrađeni na topografsko-katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000.

NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 10.

Stručno rješenje Plana izradit će stručni izrađivač Plana. Ukoliko se u procesu izrade pojavi potreba za dodatnim stručnim rješenjima, studijama i sl. stručni izrađivač plana i Nositelj izrade će se međusobno

obavijestiti. Nositelj izrade i stručni izrađivač Plana će razmotriti prijedlog, te prihvatiti ili odbiti pribavljanje uz obrazloženje.

POPIS TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA, KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PLANA IZ PODRUČJA SVOG DJELOKRUGA, TE DRUGIH SUDIONIKA U IZRADI PLANA

Članak 11.

Tijela i osobe, određeni posebnim propisima, koji za potrebe izrade Plana dostavljaju prethodne zahtjeve, podatke, planske smjernice i propisane dokumente / u daljnjem tekstu: Zahtjevi /, te sudjeluju u postupku izrade Plana su :

1. MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA, Republike Austrije 20, Zagreb;
2. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA - Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Trg Republike 1, Pula;
3. MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb;
4. MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Grada Graza 2, Pula;
5. MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA I PRIRODE, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, Zagreb;
6. DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, Područni ured Pazin/Pula, M.B. Rašana 7, 52 000 Pazin;
7. DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Buje, Nikole Tesle 2, Buje;
8. MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE, Dežmanova ulica 10, Zagreb
9. HRVATSKA AGENCIJA ZA OKOLIŠ I PRIRODU, Radnička cesta 80/7, Zagreb;
10. ISTARSKA ŽUPANIJA, Odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buje, N.Tesle 2/II, 52 460 Buje;
11. ISTARSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu okoliša, Flanatička 29, 52 100 Pula;
12. JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKE ŽUPANIJE, Riva 8, Pula;
13. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE ISTARSKE ŽUPANIJE, MB Rašana 2/4, Pazin;
14. HRVATSKA AGENCIJA ZA POŠTU I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE, Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb;
15. HRVATSKI TELEKOM, Regija 3 – zapad, Ciottina 17a, Rijeka;
16. T-MOBILE HRVATSKA d.o.o., Ulica grada Vukovara 23, Zagreb;
17. VIPNET d.o.o., Vrtni put 1, Zagreb;
18. TELE 2, Ulica grada Vukovara 269, Zagreb;
19. PLINACRO d.o.o., Savska cesta 88A, Zagreb,
20. HP-HRVATSKA POŠTA d.d., SP Pazin, MB Rašana 7A, Pazin;
21. HEP D.P. "ELEKTROISTRA" PULA, pogon Buje, Momjanska 1, Buje;
22. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Đure Šporera 3, Rijeka;
23. ISTARSKI VODOVOD d.o.o., Sv. Ivan Dol 8, Buzet;
24. HRVATSKE ŠUME d.o.o., UŠP Buzet, Naselje Goričica 2, Buzet;
25. 6. MAJ d.o.o., Tribje 2, Umag;
26. MJESNI ODBOR FIORINI;
27. TURISTIČKA ZAJEDNICA OPĆINE BRTONIGLA, Mlinska 2, Brtonigla
28. RAZVOJNA AGENCIJA OPĆINE BRTONIGLA, Mlinska 2, Brtonigla

Primjenom članka 90. Zakona, navedena tijela i osobe pozvati će se da u roku od 30 dana dostave Zahtjeve.

Dostavljeni Zahtjevi moraju sadržavati podatke, planske smjernice i propisane dokumente. U dostavljenim Zahtjevima moraju se navesti posebni propisi iz područja djelokruga, te odredbe tih propisa, stručni i ostali dokumenti na kojima se temelje Zahtjevi.

Ukoliko Zahtjevi ne budu dostavljeni u roku smatrat će se da Zahtjeva nema.

ROK ZA IZRADU PLANA, ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA

Članak 13.

Ovom Odlukom daju se najduži i/ili Zakonom propisani rokovi za izradu pojedinih faza u postupku izrade i donošenja Plana:

- Dostava Zahtjeva od strane tijela i osoba, određenih posebnim propisima: 30 dana od dana zaprimanja Odluke s pozivom za dostavu Zahtjeva,
- Dostava Konceptije nacrtu prijedloga Plana za Javnu raspravu: 30 dana od dana dostave planske podloge i Zahtjeva izrađivaču Plana,
- Dostava Nacrta prijedloga Plana za Javnu raspravu: 30 dana od dana utvrđivanja Konceptije nacrtu prijedloga Plana za Javnu raspravu,
- Utvrđivanje Prijedloga za Javnu raspravu, Javni uvid: 30 dana,
- Izrada Izvješća o javnoj raspravi: 30 dana od okončanja javne rasprave i javnog uvida,
- Dostava Nacrta konačnog prijedloga Plana: najviše 30 dana od dostave Izvješća o javnoj raspravi izrađivaču Plana,
- Utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana: 7 dana po proteku roka iz prethodne točke,
- Donošenje Plana na Općinskom vijeću.

Ukoliko iz objektivnih razloga dođe do produženja ili smanjenja trajanja pojedine faze, ostali rokovi se pomiču uz obrazloženje, ali se ne mijenja trajanje pojedine faze sve sukladno ovom članku Odluke.

Rokovi određeni odredbama Zakona, ne mogu se mijenjati.

IZVORI FINANCIRANJA IZRADA PROSTORNOG PLANA

Članak 14.

Troškovi izrade Plana financirat će se iz Proračuna Općine Brtonigla.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

Ova Odluka će se objaviti u Službenim novinama Općine Brtonigla.

Odluka će se dostaviti Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj, te tijelima i osobama navedenim u članku 11. Odluke.

Članak 16.

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

KLASA: 350-02/17-20/04
URBROJ: 2105/04-01-17-05
Brtonigla, 08. veljače 2017. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA
Predsjednik
Ezio Barnaba' v.r.



Na temelju članka 3. stavka 13. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine” broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15) i članka 38. Statuta Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 5/12, 3/13 i 8/13 – proć.tekst), Općinsko vijeće Općine Brtonigla, na svojoj 33. sjednici, održanoj dana 08. veljače 2017.godine, donijelo je

ODLUKU
o izmjenama i dopunama
Odluke o obavljanju komunalnih djelatnosti na području Općine Brtonigla
(Službene novine Općine Brtonigla broj 15/13)

Članak 1.

U Odluci o obavljanju komunalnih djelatnosti na području Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 15/13) (u daljnjem tekstu: Odluka) mijenja se članak 3. Odluke, koji sada i glasi:

„Osim komunalnih djelatnosti iz članka 1.ove Odluke, koje su definirane citiranim Zakonom, komunalnim djelatnostima za područje Općine Brtonigla smatraju se slijedeće komunalne djelatnosti:

1. održavanje javnih fontana, vodoskoka, česmi i slično (održavanje u stanju funkcionalnosti),
2. poslovi dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije (poslovi redovitog provođenja mjera tamanjenja glodavaca - deratizacije, uništavanja insekata - dezinsekcije i uništavanja zaraznih klica - dezinfekcije, prema posebnim propisima, na svim javnim površinama i objektima),
3. čišćenje morske obale i priobalnog mora (poslovi redovitog čišćenje od nečistoća),
4. održavanje i uređenje javnih mjesnih plaža,ukoliko nisu pod koncesijom po posebnim propisima
5. veterinarsko-higijeničarska služba (hvatanje i skupljanje pasa i mačaka lutilica, njihovo uklanjanje u smislu odredbi posebnog zakona i propisa Općine Brtonigla, uklanjanje uginulih životinja (lešina) na čitavom području Općine Brtonigla),
6. blagdanska dekoracija Općine i naselja na području Općine Brtonigla s isticanjem zastava (ukrašavanje ulica i trgova odgovarajućim nakitom, koje osigurava mjesna uprava povodom državnih blagdana ili drugih manifestacija),
7. iluminacija (osvjetljavanje sjedišta Općine Brtonigla i naselja na njenom području ukrasnom dekorativnom javnom rasvjetom),
8. održavanje spomenika i spomen-obilježja (poslovi redovitog održavanja spomenika i spomen obilježja postavljenih na javno-prometnim površinama na području Općine Brtonigla, čišćenje, uklanjanje korozije, neprimjerenih natpisa i sl.),
9. javno oglašavanje te održavanje izložaka (panoa),
10. uređenje i održavanje okoliša škola i dječjeg vrtića,
11. održavanje javnih sportskih terena,
12. zimsko čišćenje nerazvrstanih cesta,
13. čišćenje i održavanje slivnika i drugih objekata oborinske kanalizacije,
14. odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda,
15. održavanje nerazvrstanih cesta,
16. prikupljanje, odvoz i odlaganje krupnog otpada s javnih površina.“

Članak 2.

U članaku 5. Odluke, mijenja se stavak 1., koji sada glasi:

“Trgovačkom društvu 6. MAJ d.o.o. za komunalne usluge iz Umaga, Tribje 2 (u daljnjem tekstu komunalno društvo), povjeravaju se na obavljanje komunalne djelatnosti iz čl. 2. ove Odluke i to :

1. skupljanje, odvoz te odlaganje komunalnog i odvojeno prikupljenog otpada.

Članak 3.

Iza članka 5. Odluke dodaje se novi članak 5.a, koji glasi:

“Trgovačkom društvu 6. MAJ ODVODNJA d.o.o. za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda iz Umaga, Tribje 2, povjeravaju se na obavljanje komunalne djelatnosti iz čl. 3. ove Odluke i to :

1. odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda (odvodnja i pročišćavanje otpadnih fekalnih i atmosferskih voda - čišćenje i održavanje slivnika i drugih objekata oborinske kanalizacije, te crpljenje odvoz i zbrinjavanje fekalija iz septičkih i sabirnih jama).

Trgovačko društvo iz prethodnog stavka ovog članka, obavlja djelatnosti na temelju Zakona o vodama, Društvenog ugovora, drugih zakonskih odredbi i Odluka Općine Brtonigla.”

Članak 4.

Članak 6. Odluke mijenja se u cijelosti i glasi:

“Ovom Odlukom povjerava se pravo trgovačkom društvu koje obavlja djelatnosti iz čl. 5. i 5.a ove Odluke, da općim aktima uređuje određene odnose, rješava o pojedinim upravnim stvarima, obvezama i odgovornostima drugih fizičkih i pravnih osoba, te obavljaju druge javne ovlasti.”

Članak 5.

U članku 7. Odluke, mijenja se stavak 1., koji sada glasi:

„Vlastitom pogonu Općine Brtonigla povjeravaju se na obavljanje komunalne djelatnosti iz čl. 2. i čl. 3. ove Odluke i to:

1. održavanje čistoće,
2. održavanje javnih površina
3. održavanje nerazvrstanih cesta u dijelu koji se odnosi redovno održavanje (čišćenje, košnja trave i ostalog raslinja, održavanje zelenih površina na cestovnom zemljištu, održavanje bankina, čišćenje snijega s kolnika i autobusnih stajališta, posipanje kolnika u slučaju poledice i slični radovi)
4. održavanje groblja,
5. tržnice na malo,
6. održavanje javnih fontana, vodoskoka, česmi i slično,
7. čišćenje morske obale i priobalnog mora,
8. održavanje i uređenje javnih mjesnih plaža,
9. blagdanska dekoracija sjedišta Općine i naselja na području Općine Brtonigla s isticanjem zastava,
10. održavanje spomenika i spomen obilježja,
11. javno oglašavanje, te održavanje izložaka (panoa),
12. uređenje i održavanje okoliša škola i dječjeg vrtića,
13. održavanje javnih sportskih terena,
14. održavanje okoliša lokaliteta arheoloških i prirodnih znamenitosti,
15. prikupljanje, odvoz i odlaganje krupnog otpada s javnih površina.“

Članak 6.

U članku 8. Odluke, mijenja se stavak 2. , koji sada glasi:

„Komunalne djelatnosti iz stavka 1. ovog članka jesu:

1. održavanje javne rasvjete,
2. iluminacija,
3. dezinfekcija, deratizacija i dezinfekcija,
4. veterinarsko-higijeničarske usluge,
5. zimsko čišćenje nerazvrstanih cesta (zimski služba) i
6. održavanje nerazvrstanih cesta u dijelu poslova koji se odnose na izvanredno održavanje i redovno održavanje u dijelu poslova koji nisu povjereni Vlastitom pogonu u čl. 7. st. 1. toč. 3. ove odluke.“

Članak 7.

U članku 12. Odluke, mijenja se točka 12., koja sada i glasi:

„12.odredbu da Općinsko vijeće Općine Brtonigla donosi odluku o izboru i“.

Članak 8.

Ostale odredbe Odluke o obavljanju komunalnih djelatnosti na području Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 15/13), ostaju neizmjenjene i na snazi.

Članak 9.

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

KLASA: 363-01/16-10/27

URBROJ: 2105/04-01-17-8

Brtonigla, 08. veljače 2017.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA

Ezio Barnaba' v.r.



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN – 33/01, 60/01, 129/05,109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12,19/13- proč.tekst i 137/15) , čl. 156. st. 1. i čl. 391. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN - 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08,38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), čl. 1111. st. 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima (NN- 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15), čl. 38. Statuta Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br. 25/09, 5/12, 3/13 i 8/13 – proč.tekst) te članka 24. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09,/13 i 8/13– proč.tekst), a povodom prijedloga Zahtjeva za izdavanje potvrde o broju stambenih jedinica radi povezivanja knjige položenih i glavne knjige zaprimljenog dana 19. studenoga 2015.godine, Općinsko vijeće Općine Brtonigla, na svojoj 33. sjednici održanoj 08. veljače 2017. godine, donosi sljedeću

ODLUKU

I.

Utvrđuje se da Darko Jugovac iz Brtonigle, Fiorini, Fiorini 19, dolazi upisan kao vlasnik stana upisanog u pod.ul. 1 k.o. Brtonigla Knjige položenih ugovora Općinskog suda u Puli – Pola, Stalna služba u Bujama – Buie, upisanog kao stan na prvom i drugom katu zgrade sagrađene ne k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, kupaonice, predsoblja i hodnika površine 74,61 m².

Opis stana iz prethodnog stavka odgovara opisu stana iz Ugovora o kupoprodaji stana nad kojim postoji stanarsko pravo Klasa: 947-02/92-01/58 Urb:2105-02-03-92-4 od 7.listopada 1992 godine, kojeg je knjižna prednica Jugovac Anna iz Fiorina, u svojstvu kupca sklopila sa Općinom Buje, u svojstvu prodavatelja.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli - Pola, Stalna služba u Bujama – Buie, k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla, dolazi upisana u z.k.ul. 2370, kao kuća i dvorište sa 111 m².

II.

U tijeku postupka utvrđivanja činjenica povodom rješavanja zahtjeva Darka Jugovca iz Brtonigle, Fiorini, Fiorini 19, zaprimljenog dana 19. studenoga 2015.godine, radi izdavanja potvrde o broju stambenih jedinica sa svrhom povezivanja glavne knjige i knjige položenih ugovora za njegov stan iz toč. I. ove Odluke, Zapisnikom o uviđaju na licu mjesta Jedinstvenog upravnog odjela (KLASA: 370-01/15-10/02 URBROJ: 2105/04-04/08-16-02) održanog 23. veljače 2016. godine, utvrđeno je da se kuća izgrađena na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla sastoji od prizemlja, prvog i drugog kata te potkrovlja.

Elaboratom za etažnu uknjižbu vlasništva stambenog objekta u Fiorinima – Brtonigla od 19.srpnja 2016.godine, izrađenog od strane Stalnog sudskog vještaka građevinske struke Slobodan Brajković iz Umaga, Mate Balota 2a, (u daljnjem tekstu: Etažni elaborat) utvrđeno je da se objekt sagrađen na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla, sastoji od dvije samostalne jedinice i to od jedinice „A“ – u naravi spremišta u prizemlju zgrade te od jedinice „B“. Jedinica „B“ predstavlja stan u prizemlju, I. i II. katu sa potkrovljem, ukupne neto korisne površine od 134,37 m².

III.

Na temelju činjenica i dokaza navedenih u toč. I. i II. ove Odluke, utvrđuje se da Ugovorom o kupoprodaji stana nad kojim postoji stanarsko pravo Klasa: 947-02/92-01/58 Urbr:2105-02-03-92-4 od 7.listopada 1992 godine, nisu otkupljeni sljedeći dijelovi stana koja u Etažnom elaboratu iz prethodnog stavka dolazi opisana kao JEDINICA „B“, ukupne neto površine 57,70 m² i to:

- ulazni hodnik i spremište u prizemlju zgrade, ukupne neto površine od 5,20 m²
- tavan koji se sastoji od stepenica, hodnika, niskog i visokog tavana, ukupne neto površine od 28,65 m² te
- razlika neotkupljene površine stana na prvom i drugom katu, ukupne neto površine od 23,85 m².

IV.

Na temelju procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Lenko Matejčić dipl.ing. građ. od 25. listopada 2016. godine, za neotkupljene dijelove stana iz toč. III. ove Odluke, ukupne neto površine 57,70 m², utvrđuje se:

- njihova tržišna vrijednost u iznosu od 502,63 Eur/ m² odnosno 29.003,01 EUR u kunskoj protuvrijednosti na dan dospijeca,
- da procjena uloženi sredstava iznosi 450,00 Eur/m² odnosno 25.966,13 EUR u kunskoj protuvrijednosti,
- da izračun razlike između vrijednosti tih dijelova i uloženi sredstava u njima iznosi 3.036,88 EUR u kunskoj protuvrijednosti.

V.

Darko Jugovac iz Brtonigle, Fiorini, Fiorini 19, je snosio troškove uređenja neotkupljenih dijelova stana u kući izgrađenoj na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla, neto površine 57,70 m², navedenih u toč. III. ove Odluke, koji se procjenjuju u vrijednosti uloženi sredstava u iznosu od 25.966,13 EUR u kunskoj protuvrijednosti. Stoga Općinsko vijeće Općine Brtonigla priznaje imenovanom procjenjena ulaganja u iznosu od 25.966,13 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, bez kamata.

VI.

Radi omogućavanja povezivanja Glavne knjige i Knjige položenih ugovora uz pisanu suglasnost svih suvlasnika na temelju izračuna korisnih vrijednosti po vještaku u postupku povezivanja po članku 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN - 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08,38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) provedbom Etažnog elaborata, a kako je vlasnik većeg dijela I. i II. kata stana u kući izgrađenoj na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla Darko Jugovac iz Brtonigle, Fiorini, Fiorini 19, a temeljem čl. 156. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN - 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08,38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), vlasnik neotkupljenih dijelova istog stana iz toč. III. ove Odluke koji nemaju samostalni ulaz (već čine jednu stambenu jedinicu), je Općina Brtonigla, a u posjedu je Darka Jugovca sa obitelji Općinsko vijeće Općine Brtonigla, zadužuje se Jedinstveni upravni odjel Općine Brtonigla za sastavljanje prijedloga Natječaja o prodaji predmetnih dijelova stana, u neto površini 57,70 m², sukladno čl. 391 st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN - 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08,38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 03/13, 15/13 i 1/16) te odredbama ove Odluke.

Darku Jugovacu iz Brtonigle, Fiorini, Fiorini 19, kao suvlasniku u još neutvrđenom suvlasničkom udjelu stana u kući izgrađenoj na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla, navedenog u Etažnom elaboratu kao JEDINICA „B“ priznaje se pravo prvenstva kupnje neotkupljenih dijelova predmetnog stana, u neto površini 57,70 m², u skladu s odredbom čl. 18. st. 1. toč. 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 03/13, 15/13 i 1/16).

Pravo prvenstva iz prethodnog stavka navesti će se i u natječaju iz prvog stavka ove točke.

VII.

Zbog priznatih ulaganja iz toč. V. ove Odluke, u slučaju da Darko Jugovac podnese prijavu na natječaj za kupnju dijela nekretnine iz toč. VI ove Odluke, te da isti bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj, izvršiti će se prijeboj iznosa priznatih ulaganja i ugovorene kupoprodajne cijene.

U slučaju da se na natječaj za kupnju iz toč. VI ove Odluke, javi druga osoba i bude izabrana kao najpovoljniji ponuditelj, Općina Brtonigla će isplatiti Darku Jugovcu iznos ulaganja priznatih ovom Odlukom, u roku od 15 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

VIII.

Nesporno je i da je Darko Jugovac iz Brtonigle, Fiorini, Fiorini 19, koristio neotkupljene dijelove u kući izgrađenoj na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla, navedenih u toč. III. ove Odluke, zajedno sa svojom obitelji bez plaćanja najamnine te valjanog pravnog osnova.

Članakom 1120. Zakona o obveznim odnosima (NN- 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) propisano je, da kada je netko tuđu stvar uporabio u svoju korist, vlasnik može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od uporabe. Općina Brtonigla neće tražiti naknadu za uporabu neotkupljenih dijelova kuće izgrađenoj na k.č.br. 291/2 zgr. k.o. Brtonigla, ukoliko se nastala situacija iz ove Odluke riješi sukladno predloženom načinu iz ove Odluke.

IX.

U slučaju da se na temelju natječaja iz toč. VI. ove Odluke ne sklopi nikakav ugovor o kupoprodaji, Općinsko vijeće Općine Brtonigla će ponovno svojom odlukom odlučiti o priznavanju ulaganja, naknadi za uporabu nekretnine te prodaji iste.

X.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a ista će se objaviti u Službenim novinama Općine Brtonigla.

KLASA: 370-01/15-10/02

URBROJ: 2105/04-01-17-21

Brtonigla, 08. veljače 2017. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA

Predsjednik Općinskog vijeća

Ezio Barnaba v.r.



Na temelju članka 35. i st. 2 čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN – 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13), čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN - 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), čl. 38 i 98. Statuta Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br. 25/09, 05/12, 03/13 i 08/13-proč.tekst), članka 23. i 24. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 03/13 i 08/13-proč.tekst), te Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 03/13 i 15/13), Odluke o priznavanju izvršenih ulaganja u nekretninu na k.č.br. 6/1 zgr. k.o. Brtonigla i raspisivanju natječaja za neotkupljene dijelove nekretnine (Službene novine Općine Brtonigla br. 22/16) Općinsko vijeće Općine Brtonigla, na svojoj 33.sjednici održanoj dana 08. veljače 2017. godine, donosi sljedeću:

ODLUKU**o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine
u vlasništvu Općine Brtonigla****I.**

Ovom Odlukom Općinsko vijeće Općine Brtonigla raspisuje natječaj za prodaju nekretnine putem prikupljanja pismenih ponuda u kojem se izlažu prodaji sljedeće nekretnine:

I/Brtonigla

1. k.č.br. 677/6 k.o. Brtonigla, upisane pri Općinskom sudu u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie u z.k.ul.1842, kao voćnjak, površine 310 m².
Početna cijena utvrđuje se u iznosu od 9.449,00 Eur u kunama prema srednjem tečaju HNB na
2. 62/134 suvlasničkog dijela k.č.br.6/1 zgr. k.o. Brtonigla upisane pri Općinskom sudu u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie u z.k.ul.414, kao kuća, površine 49 m², što u naravi predstavlja II kat i mansardu površine 62,63 m². Pravo prvenstava utvrđeno je u korist suvlasnika Pere Klarića iz Brtonigle, Radini 19.

Sukladno Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Lenko Matejčić dipl.ing. građ. od 6. srpnja 2016. godine, II kat I mansarda u kući izgrađenoj na k.č.br. 6/1 zgr. K.o. Brtonigla, pod red.br. 2.ovog Natječaja, sastoji se od dn.boravka od 18,37 m² neto korsine površine, blagovaone 7,97 m² neto korisne površine, kuhinje neto korisne površine 3,08 m² i kupaone neto korisne površine 2,70 m², na II katu te hodnika sa stubištem neto korisne površine 5,90 m² te dvije sobe sa 24, 61 m² neto korisne površine u mansard iste zgrade. Kuća izgrađena na k.č.br. 6/1 zgr. k.o. Brtonigla sastoji se od jedne stambene jedinice, a nekretnina koja se izlaže prodaji toč. 2. Natječaja nema samostalni ulaz. Pristup predmetnom dijelu nekretnine moguć je isključivo kroz ulaz u prizemlju navedene kuće koji je u izvanknjižnom vlasništvu Pere Klarića iz Brtonigle, Radini, Radini 19. Nekretnini pod. br. 2. ovog Natječaja nalazi se u posjedu treće osobe. Početna cijena utvrđuje se u iznosu od 32.364,02 Eur u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

II.

Kupac će o svom trošku izvršiti usklađenje podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnina, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru.

Kupac će u slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama, kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

III.

U svezi priznavanja prvenstvenog prava kupnje određuje se primjena odredbe čl. 18. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 3/13 i 15/13).

IV.

Svaki sudionik u Natječaju dužan je prilikom podnošenja ponude priložiti i dokaz o uplaćenju jamčevini u iznosu od 10 % (deset posto) početne cijene. Jamčevina se uplaćuje na žiro-račun Općine Brtonigla, a ista se uključuje u iznos kupoprodajne cijene nekretnine. Ponuditelju koji nije uspio u natječaju jamčevina se vraća u roku 8 (osam) dana od dana stupanja na snagu Odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja. Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od natječaja ili ne izvrši bilo koju drugu obvezu povodom Natječaja, gubi pravo na povrat jamčevine, a pravo na sklapanje ugovora o kupnji ima sljedeći najpovoljniji ponuditelj.

V.

Za nekretnine iz točke I. ove Odluke određuje se plaćanje kupoprodajne cijene, umanjenje za uplaćenu jamčevinu, jednokratno i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana javnobilježničke ovjere Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Za nekretnine iz točke I. ove Odluke, Kupci stječu pravo vlasništva i ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti.

Troškove solemnizacije/ovjere kupoprodajnog ugovora i zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

VI.

Općina Brtonigla pridržava pravo ne odaberi najpovoljnijeg ponuditelja za nekretnine iz ovog natječaja te poništiti raspisani natječaj iz ove Odluke u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja.

Općinsko vijeće Općine Brtonigla nalaže Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Brtonigla ponovno raspisivanje Javnog natječaja za prodaju nekretnina iz točke I. ove Odluke pod jednakim uvjetima utvrđenima ovom Odlukom i natječajem ukoliko nema prispjelih ponuda ili ponuda koje nisu udovoljile uvjetima iz ovoga natječaja.

VII.

Zadužuje se Komisija za provedbu postupka natječaja za prodaju, zakup i najam nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla za provedbu postupka otvaranja ponuda, razmatranja ponuda i dokaza te utvrđivanje njihove pravovaljanosti te za prijedlog odluke o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla, sukladno Odluci o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 3/13 i 15/13).

VII.

Zadužuje se Općinski načelnik Općine Brtonigla da po stupanju na snagu Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla, sa imenovanim najpovoljnijim ponuditeljem sklopi ugovor o kupoprodaji u roku od 30 dana od stupanja na snagu navedene Odluke.

VIII.

Natječaj traje 8 (osam) dana od dana objave. Dan objave na oglasnoj ploči smatra se danom raspisivanja natječaja.

IX.

Prihvaća se prijedlog teksta natječaja KLASA: 944-05/17-50/02 URBROJ: 2105/04-01-17-2 razmatranog na 33.sjednici sjednici Općinskog vijeća održanoj dana 08.02.2017. godine.

X.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a ista će se objaviti u Službenim novinama Općine Brtonigla.

KLASA: 944-05/17-50/02

URBROJ: 2105/04-01-17-4

Brtonigla, 08.veljače 2017.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA

Predsjednik

Ezio Barnaba' v.r.

Temeljem čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN – 91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), članka 35. i st. 2 čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN – 33/01, 60/01, 129/05,109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 18/13), čl. 38 i 98. Statuta Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br. 25/09, 05/12, 03/13 i 08/13-proč.tekst), Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla 25/09, 03/13 i 15/13) i Odluke Općinskog vijeća Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigle br. 2/17), Općinsko vijeće Općine Brtonigla, raspisuje sljedeći

NATJEČAJ**za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla****I.**

Raspisuje se natječaj za prodaju nekretnina na području Općine Brtonigla putem prikupljanja pisanih ponuda, kako slijedi:

I/Brtonigla

1. k.č.br. 677/6 k.o. Brtonigla, upisane pri Općinskom sudu u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie u z.k.ul.1842, kao voćnjak, površine 310 m².
Početna cijena utvrđuje se u iznosu od 9.449,00 Eur u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.
2. 62/134 suvlasničkog dijela k.č.br.6/1 zgr. k.o. Brtonigla upisane pri Općinskom sudu u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie u z.k.ul.414, kao kuća, površine 49 m², što u naravi predstavlja II kat i mansardu površine 62,63 m². Pravo prvenstava utvrđeno je u korist suvlasnika Pere Klarića iz Brtonigle, Radini 19.

Sukladno Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Lenko Matejčić dipl.ing. građ. od 6. srpnja 2016. godine, II kat I mansarda u kući izgrađenoj na k.č.br. 6/1 zgr. K.o. Brtonigla, pod red.br. 2.ovog Natječaja, sastoji se od dn.boravka od 18,37 m2 neto korsine površine, blagovaone 7,97 m2 neto korisne površine, kuhinje neto korisne površine 3,08 m2 i kupaone neto korisne površine 2,70 m2, na II katu te hodnika sa stubištem neto korisne površine 5,90 m2 te dvije sobe sa 24, 61 m2 neto korisne površine u mansard iste zgrade. Kuća izgrađena na k.č.br. 6/1 zgr. k.o. Brtonigla sastoji se od jedne stambene jedinice, a nekretnina koja se izlaže prodaji toč. 2. Natječaja nema samostalni ulaz. Pristup predmetnom dijelu nekretnine moguć je isključivo kroz ulaz u prizemlju navedene kuće koji je u izvanknjižnom vlasništvu Pere Klarića iz Brtonigle, Radina, Radini 19. Nekretnini pod. br. 2. ovog Natječaja nalazi se u posjedu treće osobe. Početna cijena utvrđuje se u iznosu od 32.364,02 Eur u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

II.

UVJETI UREĐENJA PROSTORA

Na zemljištu izloženom ovom natječaju predviđena izgradnja odnosno privođenje namjeni, dopustiti će se sukladno namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja i drugim uvjetima građenja. Općina Brtonigla ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu navedenih uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih pravnih propisa ili podzakonskih propisa.

Kupac nekretnina prilikom ishodovanja potrebnih dozvola za gradnju dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Općine Brtonigla i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Kupac zemljišta će o svom trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu sa odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama, dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištem, kupac zemljišta izvršiti će o svom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno – kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretninama, kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba.

Općina Brtonigla ne odgovara za eventualnu neusklađenost podataka koji se odnose na površinu, kulturu ili namjenu nekretnina, a koji mogu proizaći iz katastarske, zemljišnoknjižne i druge dokumentacije i stvarnog stanja u prostoru .

III.

UVJETI NATJEČAJA

1. U Natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe.
2. Svaki sudionik u Natječaju dužan je prilikom podnošenja ponude priložiti i dokaz o uplaćenju jamčevini u iznosu od 10 % (deset posto) početne cijene nekretnina prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Jamčevina se uplaćuje na žiro-račun Općine Brtonigla na broj:HR1923800061804000002, poziv na broj: 68-7757-OIB, s naznakom «JAMČEVINA ZA NATJEČAJ – PRODAJA NEKRETNINA» u opisu uplatnice.
3. Svaki sudionik u Natječaju dužan je prilikom podnošenja ponude priložiti Potvrdu koju će pribaviti u Računovodstvu Jedinственog upravnog odjela Općine Brtonigla po kojoj je vidljivo da su podmirene sve obveze prema Općini Brtonigla s osnova svih potraživanja. Podnositelj zahtjeva uz ponudu obvezno treba priložiti isprave temeljem kojih ostvaruje prvenstveno pravo kupnje.
4. Najpovoljnijom ponudom smatra se ona koja sadrži najvišu ponuđenu cijenu. U slučaju da pravna ili fizička osoba prilikom javljanja na natječaj ostvaruje prvenstveno pravo kupnje po sljedećim kriterijima:

Prvenstveno pravo kupnje neizgrađenog građevinskog zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. trgovačka društva u vlasništvu Općine Brtonigla
2. suvlasnik;
3. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
4. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji
7. dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
8. osobe koje imaju pribavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Općine Brtonigla, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje
9. nositelj izgradnje građevine s namjenom korištenja u interesu Republike Hrvatske, Istarske županije ili Općine.

Prvenstveno pravo kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl) i stanova, mogu ostvarti osobe sljedećim redoslijedom:

1. trgovačka društva u vlasništvu Općine Brtonigla
2. suvlasnik zgrade ili stana;
3. korisnik zgrade ili stana na kojemu isti ima pravovaljani ugovor o namjnu;
4. osobe koje imaju pribavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Općine Brtonigla, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje
5. osobe ili zakonski nasljednici osoba koji su bili nositelji vlasničkih prava nad zgradom ili stanom koji se prodaje, a kojoj je isti oduzet aktima državnih tijela bivše države
6. dosadašnji posjednik zgrade ili stana uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
7. nositelj prava vlasništva ili najmoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
8. korisnik zgrade ili stana kojem ulaganja premašuju 50% procijenjene tržišne vrijednosti objekta ili stana sa priznatim ulaganjima;
9. za namjenu korištenja u interesu Republike Hrvatske, Istarske županije ili Općine.

Ugovor o kupoprodaji zaključiti sa osobom koja ostvaruje pravo prvenstva kupnje pod uvjetom da prihvati najvišu ponudenu cijenu.

5. **Natječaj traje 8 (osam) dana.** Dan objave na oglasnoj ploči smatra se danom raspisivanja natječaja.
6. Jamčevina se uključuje u iznos kupoprodajne cijene nekretnine, a ponuditelju koji nije uspio u natječaju vraća se u roku 8 (osam) dana od dana stupanja na snagu Odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.
7. Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od natječaja, ili koji ne pristupi sklapanju ugovora u danom roku, ili ne izvrši bilo koju drugu obvezu povodom Natječaja, ili ne uplati u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom gubi pravo na povrat jamčevine, a pravo na kupnju ima sljedeći najpovoljniji ponuditelj.
8. Rok za plaćanje kupoprodajne cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom čl. 361 Zakona o obveznim odnosima.
9. Za nekretnine iz toč.I ovog Natječaja plaćanje kupoprodajne cijene, umanjenje za uplaćenu jamčevinu, utvrđuje se jednokratno i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana javnobilježničke ovjere Ugovora o kupoprodaji nekretnine.
10. Kupci nekretnina iz točke I. ovog Natječaja, stječu pravo vlasništva i ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti.

IV.

POSEBNI UVJETI

1. Sudionik u natječaju prilikom podnošenja ponude mora naznačiti i priložiti:

- ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, s naznakom prebivališta odnosno sjedište,
 - oznaku nekretnine za koju se natječe,
 - ponuđeni iznos kupoprodajne cijene nekretnine,
 - dokaz o identifikaciji (dokaz o državljanstvu za fizičke osobe ili registracija poduzeća za pravne osobe) ,
 - dokaz o uplaćenju jamčevini,
 - ovjereno ovlaštenje odnosno punomoć,
 - dokaz o pravu prvenstva kupnje,
 - Potvrdu Jedinственog upravnog odjela Općine Brtonigla da nema prema Općini Brtonigla dospjelih, a neplaćenih financijskih dugovanja,
 - izjavu da je na teren izvršio uvid u nekretninu za koju se natječe i
 - izjavu da je upoznat sa svim uvjetima ovog natječaja.
2. Ponuda za natječaj predaje se putem pošte ili osobno u zatvorenoj omotnici s naznakom «ZA NATJEČAJ ZA KUPNJU NEKRETNINE; NE OTVARAJ» na adresu Općine Brtonigla, Trg Sv. Zenona 1, 52474 Brtonigla.
 3. Komisija za provedbu postupka natječaja za prodaju, zakup i najam nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla provesti će postupak otvaranja ponuda, razmatranja ponuda i dokaza i utvrđivanja njihove pravne valjanosti, te sastavljanja prijedloga odluke o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla, sukladno Odluci o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 03/13 i 15/13).
 4. Ponude na natječaj se moraju podnijeti u roku. Ponude koje su prispjele poslije roka ili su nepotpune, odbacit će se.
 5. Komisija za provedbu postupka natječaja za prodaju, zakup i najam nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla naknadno će objaviti datum i mjesto otvaranja pristiglih zahtjeva za kupnju na oglasnoj ploči u sjedištu Općine Brtonigla.
 6. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 30(trideset) dana od dana stupanja na snagu Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla.
 7. Općina Brtonigla pridržava pravo ne odabrati najpovoljnijeg ponuditelja za bilo koju nekretninu iz ovog natječaja te poništiti ovaj natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja.
 8. O rezultatima natječaja sudionici će biti obaviješteni u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Brtonigla.

KLASA: 944-05/17-50/02

URBROJ: 2105/04-01-17-5

Brtonigla, 08.veljače 2017.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA

Predsjednik

Ezio Barnaba' v.r.



Na temelju čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN-91/96, 68/98, 137/97, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), čl. 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN – 33/01, 60/01, 129/05,109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13- proč.tekst i 137/15) čl. 48. Statuta Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br.25/09, 05/12, 03/13 i 08/13-proč.tekst), Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla br.25/09, 03/13, 15/13 i 01/16), Općinsko vijeće Općine Brtonigla, na svojoj 33. sjednici održanoj dana 08. veljače 2017.godine, donosi sljedeću:

ODLUKU
o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora za nekretninu
u vlasništvu Općine Brtonigla

I.

Prihvaća se najpovoljnija i jedina pristigla ponuda za kupoprodaju nekretnine u vlasništvu Općine Brtonigla pristigle na Natječaj KLASA: 944-05/16-50/06 URBROJ: 2105/04-01-16-5 od 09. ožujka 2016. godine koji je objavljen 23. prosinca 2016. godine na oglasnoj ploči i službenim stranicama Općine Brtonigla te obavijest o raspisivanju natječaja u dnevnom listu «Glas Istre» i to ponuda:

1. Ponuditelja Demarchi d.o.o. Brtonigla, Palih boraca 2, za kupnju k.č.br.993 k.o Brtonigla upisane pri Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama - Buie u z.k. ulošku:1848 kao oranica površine 450 m², za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 25.492,50 Eur u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

II.

Na temelju ove Odluke općinski načelnik i najpovoljniji ponuditelj iz prethodne točke ove Odluke, u roku od 30 (trideset) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke, sklopiti će Ugovor o kupoprodaji nekretnine u vlasništvu Općine Brtonigla.

III.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a ista će se objaviti u Službenim novinama Općine Brtonigla.

KLASA: 944-05/16-50/06
URBROJ: 2105/04-01-17-43
Brtonigla, 08.veljače 2017.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA

Predsjednik
Ezio Barnaba' v.r.



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15), čl. 38. i 54. Statuta Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 05/12, 3/13, 8/13 - pročišćeni tekst) te čl. 23. i 24. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla broj 25/09, 3/13 i 8/13 -pročišćeni tekst), toč.XXIII. Odluke o uvjetima i kriterijima za kupnju stanova, neizgrađenog građevinskog zemljišta za gradnju obiteljskih kuća u sklopu realizacije Programa zadovoljavanja stambenih potreba građana Općine Brtonigla po povoljnijim uvjetima (Službene novine Općine Brtonigla (25/09 i 05/11) Općinsko vijeće Općine Brtonigla na svojoj 33.sjednici održanoj dana 08.veljače 2017.godine, donosi sljedeću

ODLUKU**Članak 1.**

Dozvoljava se brisanje zabilježbe prava prvokupa i nazadkupa Branku Radoševiću iz Brtonigle, Grobice 6, na nekretnini :

- 15/30 suvlasničkog dijela k.č.br.66/12 zgr. k.o. Brtonigla, opisane kao kuća, štala i dvorište, upisane pri Općinskom sudu u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, zk. uložak 2791, koje zabilježbe su upisane u korist Općine Brtonigla temeljem Ugovora o kupoprodaji KLASA:944-05/14-50/30 URBROJ:2105/04-02/01-14-1 od 06. kolovoza 2014.godine

Članak 2.

Nalaže se Općinskom načelniku Općine Brtonigla da, stupanjem na snagu ove Odluke, izda Branku Radoševiću iz Brtonigle, Grobice 6, Izjavu o brisanju zabilježbe prava prvokupa i nazadkupa na nekretninama opisanim u članku 1. ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a ista će se objaviti u Službenim novinama Općine Brtonigla.

KLASA: 944-05/17-50/03

URBROJ:2105/04-01-17-4

Brtonigla, 08.veljače 2017. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA

Predsjednik

Ezio Barnaba' v.r.

