

Urban plan

Općina Višnjan
Općinsko vijeće

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan

Službeni glasnik Općine Višnjan, br.2/20

TEKSTUALNI DIO (Odredbe za provođenje)

GRAFIČKI DIO

Višnjan, listopad 2020.

Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Višnjan
Načelnik:	Angelo Mattich
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urban Plan j.d.o.o. Pula
Direktor:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Broj ugovora:	U-3/2020
Godina izrade:	2020.
Odgovorni voditelj za izradu nacрта prijedloga plana:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
	Eli Mišan dipl.ing.arh.

Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan	Službeni glasnik Općine Višnjan, br.1/18, 2/18, 5/19-pročišćeni
Odluka Općinskog vijeća Općine Višnjan o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana:	Službeni glasnik Općine Višnjan br.2/20
Pečat Općinskog vijeća Općine Višnjan	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Višnjan:	Nenad Čendak
Javna rasprava objavljena:	9.11.2018.
Javni uvid održan:	19. – 30.11.2018.
Ponovna javna rasprava objavljena:	16.06.2020.
Ponovni javni uvid održan:	25.06. -06.07.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Načelnik: Angelo Mattich
Mišljenje na Prostorni plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19):	KLASA:350-02/18-04/04 UR.BROJ: 2163/1-20-01/9-20-17 od 28.07.2020.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog tijela:	

SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DIO:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE – IZMJENE I DOPUNE

GRAFIČKI DIO – IZMJENE I DOPUNE:

BROJ GRAFIČKOG PRIKAZA	NAZIV LISTA	MJERILO
1.	Korištenje i namjena površina	1:25000
2.A	Promet	1:25000
3.A	Uvjeti korištenja i zaštite prostora	1:25000
3.B	Prirodna baština	1:25000
4.a – 1.1.	Građevinska područja naselja	1:5000
4.a – 1.2.	Građevinska područja naselja	1:5000

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA /SINTETSKI PRIKAZ/ - VAŽEĆI ("Službeni glasnik Grada Poreča" br. 6A/02, „Službeni glasnik Općine Višnjan“ br. 2/07, 2/14, 1/16 i 2/16-pročišćeni)
NOVO – ODREDBE ZA PROVEDBU - OVE IZMJENE I DOPUNE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 3.

OBUHVAT I PLANSKA RAZDOBLJA

(1) Ovaj Plan izrađuje se za područje Općine Višnjan i primjenjivat će se na njenom teritoriju. Danom stupanja na snagu ovoga Plana na njenom teritoriju prestaju važiti svi tekstualni i grafički dijelovi PPO Poreč (Službeni glasnik, br. 7/92.).

(2) Ukupni planski period Plana iznosi dvadeset godina, dakle do godine 2020.

(3) Planom je predviđeno i nekoliko planskih perioda - novelacija Plana u okviru kojih je moguće, ali i potrebno vršiti određene izmjene i dopune Plana kao bi se ispravili ovim Planom postavljeni ciljevi u skladu s novim saznanjima i potrebama za odgovarajućim novim prostorno-planskim rješenjima. Svakih tri do pet godina, što je duljina *planskih perioda novelacija*, u okviru *ukupnog planskog perioda* biti će moguće izvršiti izmjene i dopune Plana. Planira se da će se u ukupnom planskom periodu izvršiti 4-6 novelacija.

(4) Kumuliranjem nekoliko *novelacija* i većeg broja novih saznanja, u određenom trenutku bit će potrebno izraditi i novi PPUO ne čekajući nužno završetak ovim Planom planiranog ukupnog planskog perioda od dvadeset godina.

(5) Grafički list br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" u mj. 1:25000 i grafički list br. 4: "*Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*" u mj. 1:5000 te tekst koji slijedi smatraju se temeljnim dokumentom za primjenu ovog Plana.

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

1. načela održivog razvoja,
2. načela zaštite kulturnog i prirodnog nasljeđa,
3. načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
4. načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
5. pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobraznoplanerske struke.

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

Članak 4.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

(1) Prostor Općine namijenjen je:

1. površinama za građevna područja i to za:
 - građevna područja naselja,
 - građevna područja za gospodarsku izgradnju,
 - građevna područja za sadržaje turizma;
 - građevna područja za sportske namjene u okviru naselja Višnjan;
2. površinama izvan građevnih područja i to za:
 - šumske površine, površine branjevina i šibljacka (privatne i gospodarske šume);
 - poljodjelske površine;

3. prometnim i komunalnim površinama i infrastrukturnim pojasevima i to za:
 - prometne pojaseve cesta i planirane željeznice,
 - površine groblja s mrtvačnicom uz centralno groblje u naselju Višnjan;
 - koridore i parcele ostalih infrastrukturnih sustava.

što je prikazano na grafičkom listu br. 1: *Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000*

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli, prometni pojasevi, gospodarske, izletničke, turističke, sportske i rekreacijske zone te zone javne i društvene namjene. U zonama osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodoprivrede.

(3) Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. To su prvenstveno građevna područja naselja. U zonama s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, horizontalno i vertikalno, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti. Primarno su to građevna područja naselja, koja imaju za cilj zadovoljavanje funkcija stanovanja i svih drugih spojivih funkcija sukladnih važnosti i značenju naselja kao što su rad, trgovina, zdravstvo, prosvjeta, kultura, šport, uprava, servisi i sl.

(4) Na građevnoj čestici za koju je Planom izričito navedena namjena, ne može se obavljati nikakva druga djelatnost ili izgradnja umjesto predviđene.

(5) Postojeći zakoniti korisnik prostora nakon stupanja na snagu ovoga Plana može nastaviti koristiti taj prostor na isti način i nadalje sve do konačnog privođenja zemljišta planiranoj namjeni, ukoliko to korištenje nema negativnih utjecaja na okoliš.

(6) Granice građevinskih područja određene su u pravilu granicama katastarskih čestica u kartografskim prikazima „Građevinska područja naselja“ br. 4.a - 1.1. do 4.a - 1.6. u mjerilu 1:5000.

(7) U kartografskim prikazima br.4. građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja razgraničena su na izgrađene i neizgrađene dijelove građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja. Neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja razgraničeni su na njihov neuređeni i uređeni dio.

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

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

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) zemljišta nedovoljne nosivosti,
- e) predjeli ugrožene elementarnim i drugim nepogodama,
- f) zemljište s visokim podzemnim vodama,
- g) plavljena zemljišta,
- h) šume i šumska zemljišta,
- i) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- j) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- k) područja dometa zagađenja određenim gospodarskim aktivnostima,
- l) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,

- m) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34°),
- n) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 5.

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

- a) ~~Planirana cesta Istarski ipsilon faza 1B: "Nova Vas – Višnjan s čvorom "Višnjan" A9 Čvorište Umag (D510) – Kanfanar – čvorište Pula (D66);~~
- b) Trasa «Parenčane».

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

- a) Županijska cesta Ž-5042 (~~Poreč Višnjan D-21 Karojba~~); Vranići (D 75)- Višnjan - L 50061 (Diklići) - Ž 5007 (Karojba)
- b) Županijska cesta Ž-5040 (Višnjan - Labinci -.Kaštelir - Tar);
- c) Istarski vodovod (izvorište Gradole prema Poreču i Puli);
- d) Dalekovod 110 Kv;

2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Opće odredbe

Članak 6.

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

(2) Planom su građevinska područja naselja prikazana kao:

- a) izgrađeni dio građevinskih područja naselja te
- b) neizgrađeni dio građevinskih područja naselja koji je razgraničen na uređeni i neuređeni dio.

(3) U građevnim područjima naselja nalaze se:

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

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

(5) Planirani maksimalni smještajni kapacitet unutar građevinskih područja naselja u pojedinačnim smještajnim građevinama ugostiteljsko turističke namjene iz skupine "hoteli", koje moraju odgovarati uvjetima iz posebnih propisa kojima se uređuje razvrstavanje, kategorizacija i posebni standardi za te ugostiteljske građevine:

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	MAKSIMALNI SMJEŠTAJNI KAPACITET (POSTELJA)
1	Višnjan	150
2	Barat	50
3	Bačva	50
4	Kolumbera	250
5	UKUPNO (1+2+3+4)	500
6	OSTALA GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – UKUPNO	450
7	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – SVEUKUPNO (5+6)	950

(6) Maksimalni smještajni kapacitet uključuje ukupni smještajni kapacitet unutar građevinskih područja naselja, bez smještajnog kapaciteta u privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima.

Članak 7.

(1) Zadržavaju se zakonito izgrađene stambene zgrade, koje su ostale izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njihov smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 4. stavak 8. Takve stambene zgrade sa svojom pripadajućom građevnom česticom (čija je veličina sukladna odnosima danim u Tablici 1.), smatrat će se izdvojenim dijelom građevnog područja.

(2) Stambene zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se rekonstruirati u okviru svoga zatečenog gabarita.

(3) Iznimno poradi poboljšanja uvjeta stanovanja, stambene zgrade iz stavka 1. ovoga članka mogu se i prigraditi prigradnjom do 20 m² bruto tlorisne površine, a ako su prizemne i nadogradnjom izvedbom nastanjenog potkrovlja (Pks) iznad prizemlja (P) s nadozidom do 1 m. Sve u istom materijalu i istim načinom gradnje kao zatečena građevina.

Članak 8.

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

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

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

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

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

Članak 9.

(1) Na području za koje nije planiran plan niže razine, uvjeti uređenja prostora za zgrade društvenih djelatnosti mogu se utvrditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom slučaju potrebno je izraditi detaljni plan uređenja (DPU).

2.2.1.1. Građevna čestica

Članak 10.

(1) Građevnom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javne prometne površine najmanje širine 4,0 metra. Kad se takav pristup osigurava putem u vlasništvu građana (privatni put) put može biti najviše dug 40 m. U uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne čestice. Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 metara.

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

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

potrebno je pristup riješiti sukladno pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima. Kod dvije ili više grupiranih građevnih čestica potrebno je izlaz na državnu, odnosno županijsku cestu riješiti ne pojedinačno već putem *sabirne ulice* i po mogućnosti jednim izlaskom na državnu odnosno županijsku cestu.

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

2.2.1.2. Građevna linija, regulacijska linija, udaljenost od susjeda i određenje izgrađenosti građevne čestice

Članak 11.

(1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja).

(2) Građevna linija određuje poziciju na kojoj se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,00 m, [osim izuzetka iz članka 65. i 65a. ovih odredbi za provođenje](#).

(3) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka treba odustati, ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenom dijelu naselja.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka parkirališta treba smjestiti u bočnom ili stražnjem dijelu predmetne parcele.

Članak 12.

(1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3 metra od međe susjedne građevne čestice.

(2) Udaljenost od bočnih međa mjeri se od tlocrtna projekcije zgrade na tlo.

(3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim česticama ne smije biti manja od:

- a) 6 metara u izgrađenim dijelovima naselja za stambene građevine najveće katnosti Po+P+Pk;
- b) 8 metara za sve ostale građevine.

- (4) Zgrada se može graditi na međi:
- u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske, ili rekonstrukciji postojeće građevine u istom gabaritu,
 - u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću ili planiranu susjednu građevinu na međi,
 - u slučaju izgradnje niza u planiranom građevnom području naselja, ali tada u skladu s obvezno izrađenim detaljnim planom uređenja (DPU).
- (5) U slučaju kad se zgrada gradi na postranoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugađenom i moguće je na susjednoj međi izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i bez krovnog vijenca.
- (6) Izgrađenost parcele jest zbroj površina:
- horizontalne projekcija osnovne građevine i
 - horizontalnih projekcija svih ostalih građevina na parceli.
- (7) Projekcija strehe ne ulazi u obračun ukoliko je streha istaknuta 0,5 m.

2.2.1.3. Visina

Članak 13.

(1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom nižem dijelu uz zgradu do sljemena krova.

(2) Visina do vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do vijenca.

(3) Visinom vijenca se smatra kota gornjeg ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

Članak 14.

(1) Visina zgrade, odnosno broj etaža određuje se ovim Planom obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su:

- broj etaža zgrade i
- visina do vijenca zgrade.

(2) Etaže zgrade su:

- Podrum koji se označava skraćeno s "Po";
- Prizemlje (razizemlje) koje se označava skraćeno s "P";
- Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja ili visokog prizemlja;
- Potkrovlje koje može biti:
 - nestambeno potkrovlje, koje se u navođenju katnosti zgrade ne označava i ne može imati nadozid,
 - stambeno potkrovlje uređeno za stanovanje koje se kao takovo označava oznakom "Pks" i može imati nadozid.

(3) Etaže zgrade mogu biti i:

- suteren koji se označava skraćeno sa "S",
- visoko prizemlje iznad suterena koje se označava s "VP".

(4) Podrumom zgrade (Po) smatra se najniža etaža zgrade ako je najmanje polovicom volumena ukopana u teren (više od 51%). I kuća i zgrada mogu imati samo jednu podrumsku etažu.

(5) Suterenom (visokim podrumom) zgrade (S) smatra se najniža etaža zgrade ako je ukopana u terenu između jedne četvrtine do jedne polovine svoga volumena (između 25% i 50%).

(6) Konstruktivna visina podruma zgrade (Po) smije biti najviše 2,6 m, konstruktivna visina suterena i svih ostalih etaža (VP, P, etaža /katova/ iznad prizemlja) smije biti najviše do 3,0 m. Minimalna konstruktivna visina svih etaža iznosi 2,5 m. Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija, ne može odrediti je li nešto podrumaska ili neka druga etaža.

(7) Visina nadozida pročelnog zida mjeri se od gornje kote nosive konstrukcije poda potkrovlja do gornje kote nadozidanog zida.

(8) Ako se Planom planira stambeno potkrovlje s nadozidom, koje se označava oznakom "Pks", ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:

- a) ako je nadozid do propisane visine,
- b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanog nagiba,
- c) ako su krovni prozori izvedeni kao nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), jednovodni -pokriveni plohom krova smanjenog nagiba krovne plohe, a koji dio takove krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjeg nagiba od krovišta), dvovodni istog nagiba krovnih ploha kao krovišta,
- d) ako je parapet nadozidanih prozora višiji od vijenca krovišta i
- e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.

(9) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida stambenog potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time stambeno potkrovlje (Pks) postaje puni stambeni kat (etaža) usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom stambenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.

(10) Potkrovlje može imati izlaz na balkon samo na zabatnoj, odnosno bočnoj strani građevine u protivnom ne smatra se potkrovljem u smislu ovih provedbenih odredaba, već se smatra punim katom (etažom).

(11) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti stavaka 8., 9. i 10. ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivno ovom Planu, bez obzira na eventualno poštovanu visinu zgrade do vijenca.

(12) U izgrađenom građevnom području koje je pod zaštitom, ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i odredbama nižeg prostornog plana, stambeno potkrovlje (Pks), moguće je izvesti.

(13) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini (etaži) zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine (etaže) ispod nje smatraju etažama podruma (Po) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1), itd. Različita pozicija ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određen broj razina (etaža) zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

2.2.1.4. Oblikovanje

Članak 15.

OBLIK NASELJA

(1) Gustoća naseljenosti u naseljima ne bi trebala biti veća od 40 stanovnika po hektaru.

(2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja ne smije se spajati nekoliko nasebinskih grupacija u jedno površinom veliko naselje. Osobito se moraju izbjegavati neprekinuta građevna područja duž cesta i putova. Stvaranje velikih linearnih stambenih naselja neprekinute izgradnje mora se onemogućiti prekidima građevnih područja poljodjelskim ili šumskim površinama (voćnjacima, vrtovima, gajevima i slično).

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

(4) Ne preporučuje se kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade.

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

Članak 16.

OBLIKOVANJE ZGRADA

(1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:

- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
- b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
- c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika;
- d) Preporuča se sljeme krovništa postaviti po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
- e) Preporuča se dulju stranu zgrade na nagnutom terenu, preko 15%, postaviti paralelno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
- f) Krovništa moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskog nagiba između 18° i 24° stupnja;
- g) Nagib krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 25°;
- h) Krovnište mora biti pokriveno valovitim crijepom. U okviru tradicijskih sredina gdje se zadržao još pokrov kamenim pločama kao čest preporuča se korištenje takovoga pokrova;
- i) Preporuča se izbjegavanje izrade zabatnog zida u cijelosti, već je poželjno gornji dio zabatnog zida izvesti kao krovnu plohu.

(2) Trebalo bi koristiti motiv baladure u oblikovanju novih stambenih zgrada. Na uličnom pročelju su moguće terase i iznimno balkoni, ako je zgrada udaljena od regulacijske linije najmanje 5 metara i ako je ispred zgrade predvrt.

(3) U iznimnim slučajevima moguće su zgrade i s ravnim krovom, ili drugačijim pokrovom, o čemu u tom slučaju obvezno mišljenje daje Odbor za prostorno uređenje Općine.

Članak 17.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

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

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

(4) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene, zgrada turističke namjene ili zgrade obiteljskog pansiona u građevnom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice.

Članak 18.

OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI

(1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punog kamena ili u kombinaciji sa živom ili željeznom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,5 m. Puni kameni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarne strane građevne čestice. Vrste i način postavljanja ograda uskladiti sa člancima Odluke o komunalnom redu.

(3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u gradovima, a koje je strano istarskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne svojte drveća, cvijeća i grmlja.

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

(5) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati (osobito uočljive pinije) i omogućiti nastajanje novih, kao što su, šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž cesta, staza, i sl.

Članak 19.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

(1) Unutar granice obuhvata Plana, u i izvan građevnih područja, na javnim površinama i privatnim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoji, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, Odlukom o kioscima i Planom rasporeda kioska na području Općine, te drugim odgovarajućim aktima.

(3) Kiosk se smatra, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m², koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(4) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slične zabavne radnje, prenosni WC-i i sl. Iste se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine, odredaba ove Odluke i drugih odgovarajućih odluka.

(5) Mjesto za postavljanje kioska može se koristiti do ostvarenja ovoga Plana, odnosno ovim Planom planiranog plana niže razine.

(6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

Članak 20.

KROVIŠTE

(1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom do 0,5 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

Članak 21.

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

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

2.2.1.5. Prometni uvjeti

Članak 22.

PARKIRALIŠTA – OPĆI UVJETI

(1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina, ili u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

(2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik, ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).

(3) Na vlastitoj građevnoj čestici obiteljske kuće, stambene ili višestambene građevine obvezno treba osigurati jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

(4) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa javne ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibaldište (PR). Nikako se ne dozvoljava rješavanje ovakvog slučaja "bez rješenja", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom traku ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti:

- a) nije moguće dati lokacijsku dozvolu prostora za izgradnju zgrade navedene namjene i prometnog rješenja,
- b) niti je moguće dati uporabnu dozvolu za korištenje navedene namjene u već postojećoj zakonski izgrađenoj zgradi iz ovoga stavka, koja se privodi korištenju, ili je već u korištenju. Ova se alineja ne odnosi na prostore tradicijskih, starih središta naselja.

Članak 23.

GARAŽE ZA OSOBNE AUTOMOBILE

(1) Na građevnim česticama garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice i ukupnu bruto razvijenu površinu na građevnoj čestici.

(2) Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razizemlja), ili podruma obiteljske kuće, stambene ili višestambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine.

(3) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati visinu "P". Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.

(4) Prostor ispred garaže namijenjene osobnom vozilu u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, odnosno 6,00 x 6,00 m za dvostruku garažu.

2.2.1.6. Komunalno opremanje

Članak 24.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

(1) Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne predjeli i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

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

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

Članak 25.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

(2) Zgrade (građevine) na građevnim česticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.

- (3) Vodovodna okna trebaju biti izvedena do visine zaravnatog terena.

Članak 26.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

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

(2) U naseljima izvan obuhvata planiranih prostornih planova niže razine (DPU) priključak se izvodi podzemnim kablom, a iznimno zračnim vodom.

Članak 27.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za opskrbu plinom. U Općini nema plinske mreže, pa zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika koji se treba smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, ako to propisi dopuštaju.

(2) Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu.

Članak 28.

ODVODNJA

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na gradski sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za gradsku odvodnju.

(2) Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj čestici treba izgraditi višedijelnu nepropusnu septičku jamu bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Septička jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti što zagađuju okoliš, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odredit posebne mjere zaštite okoliša.

(4) Poželjna je ugradnja i korištenje biopročistača.

Članak 29.

VODOOPSKRBA

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

(2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom: iz šterne na građevnoj čestici, ili iz najbližeg valjanoga korištenoga zajedničkoga izvora ili spremišta pitke vode.

Članak 30.

VODNOGOSPODARSTVO

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

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

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

Članak 31.

ZAŠTITA OD POŽARA

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

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

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

2.2.2. Obiteljske kuće

Članak 32.

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

(2) Pod obiteljskom kućom podrazumijeva se građevina isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici razvijene građevne bruto površine do 400 m² s najviše podrumom (Po) i dvije nadzemne etaže (P+1/i +Pks ako je nadozid do propisane visine/) i ne više od dvije samostalne stambene jedinice (stana), a u koju se površinu uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremište i sl.) ako se grade na istoj građevnoj parceli. Ako obiteljska kuća izađe iz navedenih okvira primjenjuju se pravila za stambene zgrade.

2.2.2.1. Veličina građevne čestice obiteljske kuće i veličina obiteljske kuće

Članak 33.

(1) Veličina građevne čestice za građenje obiteljske kuće ne može biti manja od:

a) U planiranim građevnim područjima naselja:

<i>Obiteljske kuće</i>	
- slobodnostojeće građevine	min 500 m ²
- dvojne građevine	min 400 m ²
- gradnja niza (tada je obvezatan detaljni plan uređenja DPU)	min 300 m ²

b) U izgrađenim građevnim područjima naselja:

<i>Obiteljske kuće</i>	
- slobodnostojeće građevine	min 350 m ²
- dvojne građevine	min 250 m ²
- gradnja u nizu (kao ugrađene zgrade)	min 150 m ²

(2) U planiranim i izgrađenim građevnim područjima naselja ukupna bruto razvijena površina obiteljske kuće može biti:

<i>Obiteljske kuće</i>	
- slobodnostojeće i dvojne građevine	min 60 m ² bruto razvijene površine max 400 m ² bruto razvijene površine
- niz i gradnja u nizu	min 60 m ² max 400 m ²

(3) U izgrađenim i planiranim građevnim područjima naselja bruto izgrađena površina građevne čestice može biti:

<i>Obiteljske kuće</i>	izgrađena g.p.	planirana g.p.
- slobodnostojeće građevine	do 45 %	prema Tablici 1
- dvojne građevine	do 50 %	prema Tablici 1
- niz i gradnja u nizu	do 65 %	do 50%

(4) Obiteljska kuća može postati stambena zgrada ako može zadovoljiti uvjete za stambene zgrade ovih Odredaba.

Članak 34.

(1) Na građevnim česticama mogu se sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće obiteljske kuće. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl.

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

2.2.2.2. Visina (etažnost) i katnost obiteljske kuće

Članak 35.

(1) Obiteljske kuće mogu se graditi najviše kao:

- a) Po+P+1+Pks odnosno, tri pune etaže, koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m, te
- b) S+VP+Pks odnosno, dvije pune etaže, koje čine suteren (visoki podrum) i visoko prizemlje te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m.

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

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

(4) Etaža obiteljske kuće koja je potpuno ili djelomično ukopana u teren, i to tako da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne pročelne zidove zgrade i nije udaljen od zgrade potpornim zidovima kako bi se oblikovala potpuna ili djelomična škarpa u kojoj zgrada stoji dijelom, ili potpuno slobodnostojeći, smatra se ili podrumom (Po) ili suterenom (S), odnosno visokim podrumom, ovisno o ukopanosti.

2.2.2.3. Smještaj obiteljske kuće na građevnoj čestici

Članak 36.

(1) Obiteljske kuće u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i gospodarske građevine prema dubini građevne čestice iza osnovne građevine.

(2) Može se dopustiti i drukčiji smještaj građevina na građevnoj čestici ako oblik terena i oblik građevne čestice te tradicijska organizacija građevne čestice ne dopuštaju način gradnje određen u prethodnom stavku ovoga članka.

(3) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice, odnosno čestice.

(4) U slučaju gradnje obiteljske kuće pri čemu su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama građene na regulacijskoj liniji i ta nova obiteljska kuća mora se graditi na regulacijskoj liniji (niz). U suprotnom, u zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Poreču.

(5) Na vlastitoj građevnoj čestici obiteljske kuće obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

2.2.3. Stambene zgrade

Članak 37.

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

(2) Pod stambenom zgradom podrazumijeva se građevina stambene ili mješovite (stambeno – poslovne ili poslovno – stambene) namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše podrumom (Po) i dvije nadzemne etaže (P+1 / i +Pks ako je nadozid do propisane visine/) s jednom do uključivo četiri samostalne uporabne cjeline, a u čiju se površinu uračunava i površina pomoćnih građevina, ako se grade na istoj građevnoj čestici.

(3) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji ili obiteljskom pansionu mogu se graditi građevine, koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:

- a) jedna osnovna zgrada stambene namjene, ili jedna zgrada mješovite namjene, te
- b) pomoćna i (ili) gospodarska građevina.

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

(5) Stambene zgrade mogu se graditi, ili postojeće zgrade rekonstruirati i kao obiteljski pansioni namijenjeni turističkom poslovanju.

2.2.3.1. Veličina i izgrađenost građevne čestice stambene zgrade

Članak 38.

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

- U planiranim građevnim područjima naselja:
Stambene zgrade
 - slobodnostojeće građevine min 500 m²
 - dvojne građevine min 400 m²
 - gradnja niza (planirani niz) min 300 m²
- U izgrađenim građevnim područjima naselja:
Stambene zgrade
 - slobodnostojeće građevine min 350 m²
 - dvojne građevine min 250 m²
 - građevine u nizu (ugrađene zgrade) min 150 m²

(2) Bruto izgrađenost građevne čestice za gradnju slobodnostojećih i dvojnih stambenih zgrada u planiranim građevnim područjima mora biti u skladu sa vrijednostima iz Tablice 1.

TABLICA 1

ODNOS VELIČINE GRAĐEVNE ČESTICE I UKUPNOG POSTOTKA BRUTO IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE ZA STAMBENU IZGRADNJU

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI		IZGRAĐENA POVRŠINA ČESTICE					POSTOTAK IZGRAĐENOSTI	
OD	DO			DONJA POV.		GORNJA POV.		SRED. VR. POVRŠIN ZGRADE.		
m ²	m ²	min	max	min	max	min	max	m ²	min %	max %
400	450	0,1300	0,3200	52,13	128,32	58,50	144,00	98,07	13,0	32,0
451	500	0,1200	0,3000	54,12	135,30	60,00	150,00	102,06	12,0	30,0
501	550	0,1100	0,2850	55,11	142,79	60,50	156,75	105,93	11,0	28,5
551	600	0,1000	0,2750	55,10	151,53	60,00	165,00	110,05	10,0	27,5
601	650	0,1000	0,2650	60,10	159,27	65,00	172,25	116,18	10,0	26,5
651	700	0,1000	0,2600	65,10	169,26	70,00	182,00	123,55	10,0	26,0
701	750	0,1000	0,2500	70,10	175,25	75,00	187,50	128,80	10,0	25,0
751	800	0,1000	0,2400	75,10	180,24	80,00	192,00	133,55	10,0	24,0
801	850	0,1000	0,2300	80,10	184,23	85,00	195,50	137,80	10,0	23,0
851	900	0,1000	0,2200	85,10	187,22	90,00	198,00	141,55	10,0	22,0
901	950	0,1000	0,2100	90,10	189,21	95,00	199,50	144,80	10,0	21,0
951	1000	0,1000	0,2030	95,10	193,05	100,00	203,00	149,05	10,0	20,3
1001	1050	0,1000	0,1950	100,10	195,20	105,00	204,75	152,43	10,0	19,5
1051	1100	0,1000	0,1930	105,10	202,84	110,00	212,30	158,70	10,0	19,3
1101	1150	0,1000	0,1900	110,10	209,19	115,00	218,50	164,30	10,0	19,0
1151	1200	0,1000	0,1850	115,10	212,94	120,00	222,00	168,55	10,0	18,5
1201	1250	0,1000	0,1800	120,10	216,18	125,00	225,00	172,55	10,0	18,0

1251	1300	0,1000	0,1750	125,10	218,93	130,00	227,50	176,30	10,0	17,5
1301	1350	0,1000	0,1700	130,10	221,17	135,00	229,50	179,80	10,0	17,0
1351	1400	0,1000	0,1700	135,10	229,67	140,00	238,00	186,55	10,0	17,0
1401	1451	0,1000	0,1700	140,10	238,17	145,10	246,67	193,39	10,0	17,0
1451	1500	0,1000	0,1700	145,10	246,67	150,00	255,00	200,05	10,0	17,0
1501	2000	0,1000	0,1700	150,00	255,17	200,00	340,00	245,00	10,0	17,0

(1) Ako je površina građevne čestice stambene zgrade veća od 2000 m², tada se primjenjuje odredba o izgrađenosti građevne čestice kao da je građevna čestica veličine 2000 m². Na takvim građevnim česticama ostatak površine je "negradivi dio građevne čestice" koji nije moguće izgraditi i potrebno ga je urediti kao povrtnjak, perivoj, vrt, ili voćnjak.

(2) Bruto izgrađenost građevne čestice u izgrađenim građevnim područjima naselja:

Stambene zgrade	izgrađena g.p.
- slobodnostojeće građevine	do 45 %
- dvojne građevine	do 50 %
- građevine u nizu (ugrađene zgrade)	do 65 %

iako se u gusto izgrađenim starim jezgrama za ugrađene zgrade može dozvoliti i bitno viši postotak što ovisi o procjeni mjerodavnih službi.

(3) Na građevnim česticama mogu se sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće stambene zgrade. U tim se slučajevima ne smije pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl.

(4) Kod već izgrađenih građevnih čestica pod najmanjom izgrađenošću građevne čestice podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

2.2.3.2. Visina (etažnost) i katnost stambene zgrade

Članak 39.

(1) Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao:

- Po+P+1+Pks odnosno, tri pune etaže, koje čine podrum, razizemlje i kat te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m, te
- S+VP+Pks odnosno, dvije pune etaže, koje čine suteren (visoki podrum) i visoko prizemlje te stambeno potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,0 m.

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

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

Članak 40.

(1) Etaža stambene zgrade koja je potpuno ili djelomično ukopana u teren tako da

(2) se okolni prirodni, ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne pročelne zidove zgrade i nije udaljen od zgrade potpornim zidovima na način da se oblikovala potpuna ili djelomična škarpa u kojoj zgrada stoji dijelom, ili potpuno slobodnostojeći, smatra se ili podrumom (Po), ili suterenom (S), odnosno visokim podrumom, ovisno o ukopanosti.

(3) Maksimalna visina vijenca stambene zgrade iznosi 9 metara.

2.2.3.3. Poslovni prostori u stambenim zgradama

Članak 41.

(1) Na građevnim česticama, u postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
- b) ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, apartmani i sl.),
- c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, mini uljare i sl.),
- d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

(2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

(3) Bučne djelatnosti (obrada drva i sl.), djelatnosti koje proizvode prašinu (obrada kamena i sl.), smrad (uzgoj krznaša i sl.) ili možebitno opasne djelatnosti (proizvodnja pirotehničkih sredstava i sl.) moraju biti smještene u gospodarskim zonama na propisanoj udaljenosti od susjednih građevina, kojima bi navedene djelatnosti mogle biti štetne ili opasne.

2.2.3.4. Smještaj stambenih zgrada na građevnoj čestici

Članak 42.

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

(2) Može se dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici ukoliko oblik terena i oblik građevne čestice te tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovoga članka.

(3) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 3,0 m od susjedne građevne čestice, odnosno čestice.

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

Članak 43.

(1) Na vlastitoj građevnoj čestici stambene zgrade koja se gradi s namjenom obiteljskog pansiona obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i svaku smještajnu jedinicu.

2.2.4. Višestambene zgrade

Članak 44.

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

(2) Pod pojmom "višestambene zgrade" podrazumijeva se stambena zgrada (tipa "kolektivnog stanovanja") s pet do osam stambenih jedinica u koje se ulazi iz jedne zajedničke zatvorene vertikalne komunikacije. Može biti namijenjena turističkom poslovanju (apartmani) i (ili) stalnom stanovanju i (ili) radu.

(3) Višestambene zgrade se unutar obuhvata ovog Plana mogu graditi jedino ukoliko je takva mogućnost gradnje planirana prostornim planom užeg područja (UPU).

(4) Neposrednom provedbom ovog Plana nije dozvoljena gradnja višestambenih zgrada.

(5) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi najviše kao:

- a) Po+P+2 odnosno, četiri pune razine (etaže), koje čine podrum (Po), prizemlje (razizemlje) (P) i dva kata (+2), te
- b) Po+P+1+Pks odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum (Po), prizemlje (razizemlje) (P) i jedan kat (+1), te stambeno potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine od 1 metra (Pks).

(6) Maksimalna visina vijenca višestambene zgrade iznosi 11 m.

(7) Pri gradnji nove višestambene zgrade ili većoj rekonstrukciji postojeće (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost višestambenih zgrada, stambenih zgrada (ili zgrada), ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovništa veće zgrade, ali ne manja od:

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

gdje je

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

H_1 visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

H_2 visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj,

(8) Ako su zgrade iz ovoga stavka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnog sljemena.

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

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

(11) Za građevine iz ovoga članka navedeni postotak izgrađenosti građevne čestice u Tablici 1 članka 38 za pojedinu veličinu građevne čestice smije se povećati do 10%. Veličina građevne čestice smije biti do 2000 m².

2.2.5. Pomoćne i gospodarske građevine

Članak 45.

(1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim obiteljskim kućama i stambenim zgradama, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice, mogu se uz osnovnu građevinu graditi i:

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

Ad a) pomoćne građevine u domaćinstvu

(2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za automobile, poljodjelske i slične strojeve (visina ovisi o stroju), drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava, septičke jame i kućni bazeni. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade.

- Septičke jame ne smiju se u planiranom građevnom području graditi na manjoj udaljenosti od 3,0 m od susjedne građevne čestice, a u izgrađenom građevnom području otvor septičke jame ne smije biti na manjoj udaljenosti od 3,0 m od međe susjedne građevne čestice.
- Otvoreni kućni bazeni mogu se graditi do minimalno 1,0 m od međe susjedne građevne čestice.

Ad b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe:

(3) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja: šupe, staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl.

(4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja. U sklopu građevnih područja naselja za koja nije ovim Planom predviđena izrada prostornih planova užih područja, odlukom Općinskog vijeća, mogu se graditi i gospodarske građevine u domaćinstvu s izvorom zagađivanja za vlastite potrebe: staje, svinjci, kokošinjci, pčelinjaci, kuničnjaci i sl. na način kojim one svojim postojanjem i radom ne ugrožavaju čovjekovu okolinu u naselju niti ugrožavaju svoje susjede, a što se određuje općinskom Odlukom o komunalnom redu.

Ad c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima

(5) U okviru građevnih područja naselja mogu se graditi građevine za proizvodnju manjeg obima. Potreba izrade procjene utjecaja na okoliš određuje namjene koje se ne mogu izgrađivati u građevnim područjima naselja već u za to planiranim građevnim područjima za gospodarsku izgradnju. U građevnim područjima naselja nije moguće obavljati niti djelatnosti iz stavka 3. članka 41. ovih odredaba.

(6) Građevina iz stavka 5. ovoga članka može imati ukupno do 400 m² bruto razvijene površine svih zgrada na građevnoj čestici, ako se planira veća građevina ili ako se to planira u budućnosti razvojem, izgradnja se mora smjestiti u gospodarsku zonu. Tlocrtna površina zgrada smije biti do 250 m². Udaljenost od bočnih međa mora biti najmanje 4,0 m. Udaljenost od regulacijske linije najmanje 5,0 m. Visina do vijenca 6,0 m, a visina do sljemena krova 7,5 m. Nagib krovne plohe do 20°. Na vlastitoj parceli moraju biti zadovoljene parkirališne potrebe, kao što moraju biti zadovoljeni i uvjeti odvijanja prometa dovoza i odvoza, a sve u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama. Bruto izgrađena površina građevne čestice treba biti u skladu s Tablicom 1.

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

(8) U sklopu građevnih područja naselja za koja nije ovim Planom predviđeno donošenje prostornih planova užih područja, odlukom Općinskog vijeća u odabranim naseljima (dijelovima naselja), izvan predjela zaštite krajobraza mogu se graditi gospodarske građevine za poljodjelsku proizvodnju (preradu) manjeg obima preko vlastitih potreba sa i bez izvora onečišćenja (tovilišta, štale, peradarnici, prerada vlastitih poljodjelskih proizvoda /maslina, grožđa, smokava/ i sl.). Izgradnja mora biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i standardima.

(9) Ako se građevina iz stavka 5. i 8. ovoga članka gradi u predjelu (zoni) posebnih ograničenja za korištenje, gdje se za sve gradnje (a ne samo za gospodarske), zahtjeva suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine potrebno je zatražiti i njihovu suglasnost.

Članak 46.

- (1) Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne etaže .
- (2) Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom do vijenca od 3,0 metra s tim da visina od kote konačno zaravnatog terena do sljemena krova ne prelazi visinu sljemena ulične jednostambene zgrade, a ne više od 5,0 m,
- (3) Odnos prema susjednoj građevnoj čestici za: pomoćne građevine u domaćinstvu i gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja je:
 - a) najmanja udaljenost je 4,0 m od međe građevne čestice susjedne jednostambene zgrade, a ako se građevina gradi od vatrostalnog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici,
 - b) najmanja udaljenost je 5,0 m od međe susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugog zapaljivog materijala,
 - c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do iznad ravnine višeg krova,
 - d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu.
 - e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,0 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
 - f) tavan se može koristiti samo za spremanje ljetine i sličnih proizvoda vlastitog poljodjelskog gospodarstva.
- (4) Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljeni od te građevne čestice, odnosno čestice najmanje 3,0 m.
- (5) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 3,0 m krov mora imati oluke.

Članak 47.

- (1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,0 metara od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici, odnosno 15,0 metara od stambene ili javne zgrade na susjednoj građevnoj čestici.
- (2) Postojeće
 - a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
 - b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe,
 - c) koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

Članak 48.

(1) U gospodarskim građevinama u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja - tovišta (uzgoj i tov stoke i peradi) na jednoj građevnoj čestici, odnosno u sklopu jednog poljodjelskog domaćinstva, ukupan broj tovljenika treba biti u skladu s općinskom Odlukom o komunalnom redu.

Članak 49.

(1) Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih i manjih poslovnih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne /gustirne, šterne/ i sl.) najmanje 30,0 m vodeći računa o smjeru toka podzemnih voda, obliku terena i sastavu tla.

(2) U uvjetima uređenja prostora za gradnju gospodarskih građevina u domaćinstvu za proizvodnju manjeg obima preko vlastitih potreba, u kojima se obavljaju djelatnosti koje onečišćuju okoliš, odredit će se posebne mjere zaštite čovjekove okoline u skladu s važećim propisima i standardima.

(3) Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 5,0 m od susjedne građevne čestice ako su okrenuti toj građevnoj čestici, a najmanje 3,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

Članak 50.

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

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

(2) Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižeg vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

Članak 51.

REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM (DIJELOVIMA) NASELJIMA

(1) U okviru zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje", radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 52. ovih provedbenih odredaba.

Članak 52.

(1) Tlorisne i visinske veličine i vanjski izgled građevine koja se rekonstruira i uređuje, obvezno moraju ostati potpuno istovjetni stanju kao prije rekonstrukcije. Unutrašnjost građevina, ako je nužno, može pretrpjeti bitne promjene.

(2) Mogu se obavljati sljedeći građevni zahvati:

- a) konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnoga gabarita građevine i čestice zgrade,

- b) preinake unutrašnjeg prostora bez povećanja volumena (promjena instalacija, promjena namjene prostora; izgradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.),
- c) popravak postojećeg krovišta (ravnog i kosog) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
- d) izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo u svrhu poboljšanja fizike zgrade,
- e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,0 metar za prizemnice i katnice, ali samo u svrhu poboljšanja fizike zgrade,
- f) uređenje građevne čestice postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi osiguranja terena),
- g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da nezadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko tehničke mjere, a po nalogu nadležnih inspekcijskih službi,
- h) izgradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, izgradnja cisterni (gustirni, šterni) za vodu građevina i za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj čestici,
- i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
- j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

2.3. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

Članak 53.

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

- a) gospodarska zona „Višnjan – Milanezi“,
- b) gospodarska zona "Gambetić",
- c) gospodarska zona "Radovani".

(2) U navedenim gospodarskim zonama smiještaju se i djelatnosti navedene u stavku 3. članka 41. uz izradu studije zaštite okoliša za građevine i djelatnosti definirane Prostornim planom Istarske županije.

(3) Izgradnja unutar građevinskih područja iz stavka (1) ovog članka pod točkama b) i c) moguća je neposrednom provedbom ovog Plana, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13) i Prostornog plana šireg područja dok je za izgradnju unutar građevinskog područja gospodarske zone Višnjan - Milanezi potrebna izrada urbanističkog plana uređenja.

(4) Izdvojena građevinska područja izvan naselja planirana za razvoj gospodarskih djelatnosti prikazana su u kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i u kartografskim prikazima br. 4: "Građevna područja naselja ". Izdvojena građevinska područja izvan naselja planirana za razvoj gospodarskih djelatnosti prikazana su kao izgrađeni te neizgrađeni – neuređeni i neizgrađeni - uređeni dio građevinskog područja.

Članak 54.

- (1) U gospodarskim zonama planiranim ovim Planom predviđa se smještaj:
 - a) manjih prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije, uljare i sl.),
 - b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje sve zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u okviru građevnih područja naselja.
- (2) Pogoni iz stavka 1. ovog članka, s obzirom na veličinu, ali i s obzirom na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.
- (3) Građevine iz stavka 1. ovog članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
 - a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
 - b) građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine 5,0 m ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izdana lokacijska dozvola.

Članak 55.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Najmanja površina građevne čestice može biti 800 m². Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 50%.
- (2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju treba biti što pravilniji, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u poželjnom 1:2 do 1:3 te najmanje širine fronte 20 metara.
- (3) Granica obuhvata građevnog područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji određena je u načelu međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik, stoga će rubne čestice nužno djelomice imati nepravilne obodne međe.

Članak 56.

USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE

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

Članak 57.

VISINA GRAĐEVINA

- (1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih građevina određuje uz tehnološke zahtjeve, topografija tla, visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (vinarije ili visine raznih spremišta-silosa na pr.), a treba je odrediti na temelju analize slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

(2) Upravna građevina, ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije etaže iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,5 m.

(3) Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 7,0 metara.

(4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 0,7 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

(5) Visina krovnog sljemena smije iznositi najviše 10,0 metara mjereno od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj višoj strani.

Članak 58.

OBLIKOVANJE

(1) Krovšte mora, u pravilu, biti koso, nagiba 15-20°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

(2) Uređenje okoline i vrta gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto sa nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored ili visoku živicu.

(3) Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograda prema susjednim građevnim česticama je metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najviše 1,80 m ako su providne odnosno 1,30 m ako su neprovidne. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim zonama je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.

(4) Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema pozitivnim zakonskim propisima pravilnicima i normama.

Članak 59.

PROMETNI UVJETI

(1) Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske.

(2) Parkirališta se planiraju na samim građevnim česticama.

(3) Na gospodarskoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za vozila minimalno na slijedeći način:

- za poslovnu namjenu uredskog tipa jedno parkirno mjesto na min. 40m² korisne površine odnosno min. 25 parkirnih mjesta na 1000m² korisne površine
- za poslovnu namjenu trgovačkog tipa jedno parkirno mjesto na 25m² korisne površine odnosno min. 40 parkirnih mjesta na 1000m² korisne površine

- za poslovnu namjenu proizvodnog tipa jedno parkirno mjesto na 60m² odnosno min. 16 parkirnih mjesta na 1000m² korisne površine od čega najmanje 30% površine za smještaj kamiona
- za osnovnu ili pomoćnu namjenu ugostiteljskog karaktera jedno parkirno mjesto za 4 do 6 sjedala

2.4. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA TURISTIČKU IZGRADNJU

Članak 60.

(1) Položaj izdvojenih građevinskih područja izvan naselja planiranih za turističku izgradnju, , određuje ovaj Plan, a prikazana su u kartografskom prikazu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i u kartografskim prikazima br. 4: "Građevna područja naselja". Izdvojena građevinska područja za turističku izgradnju prikazana su kao izgrađeni te neizgrađeni – neuređeni i neizgrađeni - uređeni dio građevinskog područja.

(2) Smještaj i izgradnja građevina namijenjenih turističkoj namjeni u načelu je riješen u građevnim područjima za turističku namjenu. Osim u građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene (za turističku izgradnju) izdvojenim izvan naselja, izgradnja pojedinačnih smještajnih građevina ugostiteljsko turističke namjene planira se i unutar građevinskih područja naselja, kako je iskazano tablicom u članku 6. stavak 5. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Višnjan.

(3) Građevna područja za turističku namjenu smještena su unutar turističke zone.

(4) Planirane su turističke zone:

- turističko-znanstvena zona "Tičan" u okviru koje je planirano građevno područje za smještaj i za izgradnju zvezdarnice, a cijela turistička zona služi znanstvenom i izletničkom turizmu.,
- turistička zona – geno park "Stancija Boškarin".

(5) U građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene Tičan ne omogućava se izgradnja smještajnih građevina ugostiteljsko turističke namjene već isključivo građevina u funkciji kompleksa zvezdarnice, pri čemu one mogu imati prostorije za prihvata i boravak gostiju – znanstvenika, studenata, učenika i ostalih korisnika.

(6) Planirani maksimalni smještajni kapacitet u građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene (za turističku izgradnju):

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MAKSIMALNI SMJEŠTAJNI KAPACITET (postelja)	MAKSIMALNA POVRŠINA (ha)	GUSTOĆA (postelja/ha)	VRSTA UGOSTITELJSKOG SMJEŠTAJA		
					Hotel (T1)	Turističko naselje (T2)	Kamp (T3)
1	Stancija Boškarin – Turistički punkt	150	1,93	78		x	
	UKUPNO	150	1,93	78		X	

(7) Planirani ukupni maksimalni smještajni kapacitet u Općini Višnjan je 1.100 postelja, od čega 150 u građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene (za turističku izgradnju), a 950 unutar građevinskih područja naselja. Pri tome se u iskazani smještajni kapacitet ne ubraja smještajni kapacitet u građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene Tičan, privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima.

Članak 61.

Briše se

Članak 62.

Briše se

Članak 63.

(1) Ukupna izgrađenost građevnog područja za izletničko-rekreacijsku i turističku izgradnju smije biti najviše 25%.

2.5. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA ŠPORT I REKREACIJU

Članak 64.

(1) U granicama planiranog građevnog područja za šport "Pineta" smještenog u okviru naselja Višnjan predviđa se izgradnja:

- a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima),
- b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
- c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja)

(2) Planira se izgrađenost građevnog područja od najviše 15%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% svoje površine namijenjeno nasadima.

(3) Visina zgrada iz stavka 1. ovoga članka:

- a) ad. alineja b) - smije biti najviše P + P_{ks}, odnosno razzemlje (prizemlje i potkrovlje, koje treba imati nadozid do propisane visine od 1,0 m, odnosno ukupne visine do vijenca 4,5 m mjereno na višoj strani zgrade,
- b) ad. alineja c) - smije biti najviše P,

(4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno tradicijskoj arhitekturi kraja.

(5) Kod zatečenih športskih površina preuzima se zatečeno stanje izgrađenosti.

3. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 65.

~~(1)~~ U građevnom području naselja Višnjan uz obiteljske kuće i stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene javnim i društvenim ~~+~~, poslovnim ~~te komunalno – servisnim sadržajima~~, ~~što podrazumijeva građevine namijenjene:~~

- ~~a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),~~
- ~~b) zdravstvu,~~
- ~~c) socijalnoj zaštiti,~~
- ~~d) kulturi i fizičkoj kulturi,~~
- ~~e) upravi,~~
- ~~f) poslovanju, uslugama, trgovini, administraciji i sl.~~

(2) Građevine javne i društvene namjene se osim unutar građevinskog područja naselja Višnjan mogu graditi i unutar granica građevinskih područja ostalih naselja.

(3) Unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Višnjan (u neizgrađenom uređenom dijelu) planira se gradnja vatrogasnog doma sa pratećim sadržajima, reciklažnog dvorišta, te građevina komunalno servisne namjene.

(4) Ukupna bruto razvijena površina prostorija pratećih sadržaja u vatrogasnom domu (ugostiteljstvo, rekreacija i sl.) ne može biti veća od 15% ukupne bruto razvijene površine građevine vatrogasnog doma.

(5) Reciklažno dvorište je, sukladno Zakonu o održivom gospodarenju otpadom („Narodne novine“, br. 94/13, 73/17, 14/19, 98/19), nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada.

(6) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji građevine iz stavka 1. i 2. ovoga članka ~~alineje a) — f)~~, potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² bruto (ili proporcionalno) razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

a)	obrazovanju (predškolske i školske ustanove)	5-10 parkirališnih mjesta,
b)	zdravstvu	10 parkirališnih mjesta,
c)	socijalnoj zaštiti	10 parkirališnih mjesta,
d)	kulturi i fizičkoj kulturi	5 parkirališnih mjesta,
e)	upravi, administraciji	10 parkirališnih mjesta,
f)	poslovanju	15 parkirališnih mjesta,
g)	uslugama	12 parkirališnih mjesta,
h)	trgovini	20 parkirališnih mjesta
i)	ugostiteljstvu	25 parkirališnih mjesta (ili 1,5 parkirališno mjesto/ stol)
j)	hotelu/apartmanskoj zgradi	25 parkirališnih mjesta (ili 1,5 parkirališno mjesto/apartman)
k)	društveni dom	10 parkirališnih mjesta,

(7) Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa najmanje širine od 1,5 metara.

(8) Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu obvezno je osigurati vrtno- parkovne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 65 %.

(9) Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj je građevina javne i društvene i poslovne namjene, može biti najviše 65%. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao zelena površina.

(10) Osim lokacijskih uvjeta iz st.6. i 9. ovog članka za gradnju društvenih domova u građevinskim područjima naselja se propisuju lokacijski uvjeti kako slijedi:

1. Veličina građevne čestice:
 - od minimalno 800 do maksimalno 3000m².
2. Koeficijent iskorištenosti građevnih čestica:
 - maksimalno 2
3. Tipologija građevina : slobodnostojeće. Sportsko rekreacijske građevine kao prateći sadržaj graditi će se kao građevine niskogradnje.

4. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4m.
5. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja i iznosi najviše 10,0m
6. Najveći broj etaža: tri nadzemne, te jedna ili više podzemnih etaža.
7. Položaj građevnog pravca: na udaljenosti od minimalno 3,0m od regulacijskog pravca. Maksimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca posebno se ne propisuje.
8. Gradnja ograda i pomoćnih građevina:
 - Građevna čestica se može ograditi. Visina ograde odrediti će se projektnom dokumentacijom prilagođeno namjeni građevina.
 - Pomoćne građevine: dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaže, cisterna za vodu i sabirna jama zapremine do 27 m³, slobodnostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica, tlocrtne površine do 20 m², izvan tlocrtnih gabarita postojeće zgrade, spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad). Pomoćne građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela, a njihova se površina uračunava u koeficijent izgrađenosti građevne čestice. Pomoćne građevine (garaže, nadstrešnice)

Članak 65a.

(1) Za gradnju vatrogasnog doma sa pratećim sadržajima, reciklažnog dvorišta, te građevina komunalno servisne namjene koje će se neposrednom provedbom ovog Plana graditi u neizgrađenom uređenom dijelu izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Višnjan ovim se Planom utvrđuju slijedeći lokacijski uvjeti:

1. Veličina građevne čestice:
 - od minimalno 500 do maksimalno 8000m².
2. Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevnih čestica:
 - najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,65,
 - najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2
3. Tipologija građevina : slobodnostojeće. Sportsko rekreacijske građevine kao prateći sadržaj vatrogasnog doma graditi će se kao građevine niskogradnje. Za reciklažno dvorište se preporuča gradnja kontejnerskog tipa.
4. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4m.
5. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja i iznosi najviše 12,0m
6. Najveći broj etaža: dvije, te jedna ili više podzemnih etaža, osim izuzetka vatrogasnog tornja koji unutar najviše visine može imati veći broj etaža.
7. Položaj građevnog pravca: na udaljenosti od minimalno 3,0m od regulacijskog pravca. Maksimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca posebno se ne propisuje.

8. Gradnja ograda i pomoćnih građevina:
 - građevna čestica se može ograditi. Visina ograde odrediti će se projektnom dokumentacijom prilagođeno namjeni građevina.
 - građevna čestica reciklažnog dvorišta se u svrhu sprečavanja raznošenja otpada u okoliš mora odgovarajuće ograditi. Ograda može biti najviše visine od 3,0m.
 - pomoćne građevine: unutar neizgrađenog uređenog dijela izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Višnjan dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaže, cisterna za vodu i sabirna jama zapremine do 27 m³, slobodnostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica, tlocrtne površine do 20 m², spremnik za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad). Pomoćne građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela, a njihova se površina računa u koeficijent izgrađenosti građevne čestice. Pomoćne građevine (garaže, nadstrešnice) mogu imati jednu nadzemnu etažu i najvišu visinu od 4,5m.
9. Hortikulturno uređenje: najmanje 20% površine građevne čestice (osim građevnih čestica infrastrukturnih sustava) mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
10. Promet u mirovanju: u okviru građevne čestice sukladno normativu iz članka 65. ovih odredbi za provođenje za upravu i administraciju, odnosno dozvoljene prateće djelatnosti. Smještaj vatrogasnih vozila planirati u garaži ili na otvorenom sve prema kapacitetu koji će se utvrditi projektnom dokumentacijom.
11. Uvjeti gradnje infrastrukturnih građevina odrediti će se prema specifičnosti zahvata u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.
12. Ostali lokacijski uvjeti za gradnju sadržani su u ostalim poglavljima Odredbi za provedbu Plana.
13. Ostali uvjeti koje mora ispunjavati reciklažno dvorište propisani su Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13, 73/17, 14/19, 98/19) i Pravilnikom o gospodarenju otpadom (NN 23/14 i 51/14).
14. Svako obavljanje djelatnosti mora biti u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite u Istarskoj županiji.

4. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Članak 66.

- (1) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja kao što su:
 - a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
 - b) građevine zdravstvenih, rekreacijskih namjena,
 - c) građevine namijenjene obrani,
 - d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljodjelsku i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajobraza.

(2) Izvan građevnog područja, osim građevina određenih stavkom 1. ovoga članka, a u skladu s člankom 88 ovih Odredaba, može se odobriti izgradnja i građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju izgradnju izvan građevnog područja, kao što su:

- a) građevine na poljoprivrednim površinama:
 - a1/ poljoprivredne građevine: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, vinogradarsko-vinarski, povrtlarski i voćarski pogoni, uljare
 - a2/ ostale gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje:
 - 1. uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi
 - 2. poljoprivredne kućice
 - 3. spremišta za alat i sl.,
 - 4. ostale poljoprivredne građevine
 - a3/ stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima
- b) građevine koje služe rekreaciji, a koriste prirodne izvore:
 - b1/ lovačke kuće ,
 - b2/ kampovi kao rekreacijski sadržaji,
 - b3/ zgrade uz prostore za konjičke sportove i uzgoj konja,
 - b4/ streljana na glinene golubove.

(3) Površine za kamp kao rekreacijski sadržaj iz članka 66., stavak 2., alineja b, točka b2), koji se može urediti izvan građevnog područja, ne može promijeniti namjenu i postati građevno područje.

- (4) Građenje izvan građevnog područja mora biti uklopljeno u krajobraz tako da se:
 - a) očuva obličje terena, kakvoća i cjelovitost poljodjelskoga zemljišta i šuma,
 - b) očuva prirodni prostor pogodan za rekreaciju, a gospodarska namjena usmjeri na predjele koji nisu pogodni za rekreaciju,
 - c) očuvaju kvalitetni i vrijedni vidici,
 - d) osigura što veća površina građevne čestice, a što manja površina građevnih cjelina,
 - e) osigura infrastruktura, a osobito zadovoljavajuće riješi odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpada s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način.

Članak 67.

POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE

(1) Poljoprivredne građevine: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme, vinogradarsko-vinarski, voćarski i povrtlarski pogoni te uljare se mogu graditi unutar svih površina poljoprivredne namjene iz kartografskog prikaza br. 1.

(2) Farmama, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla (goveda, ovce, koze, svinje, perad, razna divljač i dr.).

(3) Uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi u smislu odredbi ovog Plana se smatraju malim gospodarskim građevinama u funkciji poljoprivrede.

(4) Na osobito vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom najmanja površina kompleksa koji omogućuju gradnju poljoprivrednih građevina iznosi:

- za staklenike i plastenike s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 20.000 m²,
- za farme za uzgoj stoke kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 100.000 m²,
- za vinogradarsko-vinarske, voćarske i povrtlarske pogone te uljare kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 100.000 m².

(5) Na vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom najmanja površina kompleksa koji omogućuju gradnju poljoprivrednih građevina iznosi:

- za staklenike i plastenike s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 10.000 m²,
- za farme za uzgoj stoke kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 50.000 m²,
- za peradarske farme kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 20.000 m²,
- za vinogradarsko-vinarske, voćarske i povrtlarske pogone te uljare kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 20.000 m²,

(6) Na ostalim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom najmanje površina kompleksa koji omogućuju gradnju poljoprivrednih građevina iznosi:

- za staklenike i plastenike s pratećim gospodarskim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 5.000 m²,
- za farme za uzgoj stoke kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 10.000 m²,
- za peradarske farme kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 5.000 m²,
- za vinogradarsko-vinarske voćarske i povrtlarske pogone te uljare kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 10.000 m².

(7) Kod odobravanja gradnje poljoprivrednih građevina iz ovoga članka određuje se kompleks poljoprivrednog zemljišta za koji se veže građevina na jedinstvenoj tehnološkoj celini. Poljoprivredne građevine iz ovog stavka smatraju se zgradama kompleksa te se iz njega ne mogu izdvajati.

(8) Kod odobravanja gradnje poljoprivrednih građevina iz ovog članka određuje se kompleks poljoprivrednog zemljišta. Poljoprivredni kompleks i poljoprivredna građevina koja se gradi u okviru poljoprivrednog kompleksa zajedno čine funkcionalnu i tehnološku cjelinu.

(9) Staklenici i plastenici bez pratećih objekata mogu se graditi i na površinama manjim od površina navedenim u prethodnim stavcima.

Članak 67 a.

(1) Položaj poljoprivredne građevine na katastarskoj čestici određuje se tako da se sačuva prikladnost preostalog dijela katastarske čestice za poljoprivrednu obradu i da se, osim kod određivanja smještaja staklenika i plastenika, zahvati poljoprivredno zemljište što manjeg boniteta.

(2) Udaljenost farmi od građevinskih područja, javnih i ostalih cesta, ovisno o broju uvjetnih grla, mora biti:

Uvjetna grla (broj)	Udaljenost od građevinskog područja (m)	Udaljenost od autocesta i državnih cesta (m)	Udaljenost od ostalih javnih cesta
od 10 do 50	300	50	25
od 50 do 150	400	100	50
od 150 do 500	500	150	75
preko 500	600	200	100

(3) Poljoprivredne građevine, osim staklenika i plastenika, ne smiju se graditi u zaštitnim pojasevima razvrstanih cesta.

(4) Sukladno odredbama Zakona o cestama (NN 84/11,22/13,54/13,148/13 i 92/14) prije izgradnje staklenika i plastenika u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta potrebno je ishodovati suglasnost nadležne uprave za ceste.

(5) Poljoprivredne građevine moraju biti udaljene od ostalih nerazvrstanih cesta koje su određene u kartografskim prikazima Plana najmanje 10 m, a od ostalih postojećih nerazvrstanih cesta, poljskih i šumskih putova najmanje 3 m.

(6) Farme moraju biti udaljene od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje 15m. Iznimno, staklenici i plastenici mogu biti udaljeni od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje 6 m.

(7) Građevni pravac za poljoprivredne građevine određuje se na onoj strani građevine s koje se ostvaruje pristup s prometne površine.

(8) Smatra se da poljoprivredna građevina ima osiguran pristup s prometne površine ukoliko takav pristup ima katastarska čestica odnosno kompleks zemljišta na kojima se nalazi odnosno planira graditi ta poljoprivredna građevina.

(9) Najveća površina pojedinih poljoprivrednih građevina iznosi:

- 10.000 m² za staklenike i plastenike,
- 3.000 m² za farme, vinarsko – vinogradarske, povrtlarske i voćarske građevine te uljare.

(10) Ukupna tlocrtna površina poljoprivrednih građevina, osim staklenika i plastenika bez pratećih građevina, ne može biti veća od 10% kompleksa poljoprivrednog zemljišta ($k_{ig} = \max. 0,1$), a koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 0,15.

(11) Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti za staklenike i plastenike bez pratećih građevina može iznositi do 0,8.

(12) Za staklenike i plastenike s pratećim građevinama koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti za prateće građevine određuje se primjenom stavka 10 ovoga članka, a za same staklenike i plastenike primjenom odredbi stavka 11 ovoga članka.

(13) Poljoprivredne građevine mogu imati samo jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu, osim staklenika i plastenika koji mogu imati samo jednu nadzemnu etažu, te spremišta za krmnu hranu kod farmi za uzgoj stoke, koja mogu imati dvije nadzemne etaže.

(14) Staklenici i plastenici mogu imati ukupnu visinu do 6 m.

(15) Ostale poljoprivredne građevine mogu imati visinu do 5 m i ukupnu visinu od do 8 m, osim spremišta za krmnu hranu kod farmi za uzgoj stoke, koja mogu imati visinu do 6 m i ukupnu visinu do 8 m, te posebnih tehnoloških građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji kao što su silosi za žitarice, silosa za krmnu hranu, nosivi elemenata vjetroelektrana za vlastite potrebe, spremnici za vodu, koji mogu imati ukupnu visinu do 12 m.

(16) Poljoprivredne građevine ne smiju se graditi od priručnih i otpadnih materijala. Vanjski zidovi gospodarskih zgrada koji su izgrađeni od betonskih blokova, plinobetona, opeke i sličnih materijala, moraju biti ožbukani.

(17) Uz poljoprivredne građevine, u okviru propisanog najvećeg tlocrta građevine i izgrađenosti mogu se graditi pomoćne građevine u funkciji poljoprivredne djelatnosti (spremnici za vodu, sabirne jame, gnojnice, spremišta i dr.) uz uvjet da udaljenost gnojišta i sabirnih jama granice susjednih katastarskih čestica koje ne čine kompleks zemljišta na kojem se gradi poljoprivredna građevina, ne može biti manja od 10m, a gnojišta i sabirne jame moraju biti izvedeni kao vodonepropusni, odnosno sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05 i 2/11).

(18) Prostori uz poljoprivredne građevine za stočarsku ili peradarsku proizvodnju mogu biti ograđeni, s time da se ograde izvode u materijalu, visini i obliku koji su primjerni funkciji, a ne smiju se izvoditi od otpadnih materijala, a ograde uz druge građevine ne mogu imati visinu veću od 1,6 m.

(19) Poljoprivredne građevine mogu se priključivati na infrastrukturne i komunalne instalacije (niskonaponska električna mreža, vodovod i dr.) ukoliko za to postoje uvjeti, a mogu koristiti i vlastite izvore opskrbe električnom energijom i vodom.

(20) Farme moguće je graditi na mjestima koja nisu izložena pogledu s glavnih cesta i vidikovaca. Ne smiju se graditi u predjelima zaštite (osobito ne u zaštićenim dolinama), na mjestima gdje bi mogle narušiti sliku krajobraza i tamo gdje bi mogle dovesti do onečišćenja vodotoka.

(21) U odobrenju za gradnju farme odredit će se uvjeti:

- a) za opskrbu vodom,
- b) za djelotvorno sabiranje, odvodnju i prečišćavanje otpadnih voda i mjere zaštite okoliša,
- c) za odlaganje i otpremanje otpada,
- d) za sadnju zaštitnog drveća.

(22) Osnovna namjena, na temelju koje je podignuta postojeća zakonito sagrađena građevina iz ovoga članka, a koja ne zadovoljava uvjete iz ovoga članka, može promijeniti svoju osnovnu namjenu u skladu s ovim odredbama, a građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima, ali niti dijelom ne može dobiti stambenu namjenu.

OSTALE GOSPODARSKE GRAĐEVINE U FUNKCIJI POLJOPRIVREDNE PROIZVODNJE

Članak 67 b.

(1) Pod ostalim gospodarskim građevinama u funkciji poljoprivredne proizvodnje prema odredbama ovog Plana se podrazumijevaju uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi, poljoprivredne kućice, spremišta alata i ostale poljoprivredne građevine.

(2) Ostale gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se mogu graditi unutar površina vrijednih i ostalih obradivih tla iz kartografskog prikaza br.1.

Članak 67c.

UZGOJNI POGONI S MANJE OD 10 UVJETNIH GRLA STOKE ILI PERADI

(1) Za uzgojne pogone s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od:

- 50.000 m² na vrijednim obradivim tlima,
- 10.000 m² na ostalim obradivim tlima.

(2) Uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla moraju biti udaljeni od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje 10 m.

(3) Građevni pravac određuje se na onoj strani građevine s koje se ostvaruje pristup s prometne površine, a smatra se da građevina ima osiguran pristup s prometne površine ukoliko takav pristup ima katastarska čestica odnosno kompleks zemljišta na kojima se nalazi odnosno planira graditi.

(4) Najveća površina pojedine građevine iznosi 100 m².

(5) Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig iznosi 0,1, a koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 0,15.

(6) Građevina može imati najvišu visinu do 5 m i ukupnu visinu do 8 m.

(7) Građevine se ne smiju graditi od priručnih i otpadnih materijala. Vanjski zidovi koji su izgrađeni od betonskih blokova, plinobetona, opeke i sličnih materijala, moraju biti ožbukani.

(8) Građevine se mogu priključiti na komunalnu i ostalu infrastrukturu ukoliko za to postoje uvjeti, a može koristiti i vlastite izvore opskrbe električnom energijom i vodom.

Članak 68.

POLJOPRIVREDNE KUĆICE

(1) Na kompleksu poljoprivrednog zemljišta većem od 5000 m² može se izgraditi poljoprivredna kućica do 24m².

(2) Poljoprivredna kućica može se graditi samo kao prizemnica.

(3) Na poljoprivrednim površinama manjim od površine određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljoprivrednih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

(4) Poljoprivredna kućica mora biti građena na način da:

- a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
- b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
- c) krov mora biti dvostrešan, između 18° i 24° stupnja nagiba,
- d) krovište se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida.

(5) Tlocrtna projekcija poljoprivredne kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine, obvezno usporedno sa slojnicama terena.

(6) Poljoprivredna se kućica ne može priključiti na komunalnu infrastrukturu (struja, voda i sl.)

Članak 69.

SPREMIŠTA ALATA

(1) Na kompleksu poljoprivrednog zemljišta većem od 5000 m² moguće je graditi prizemna spremišta alata čija površina ne može biti veća od 24m². Spremište mora biti pokriveno kosim krovom. Potrebno je koristiti autohtone materijale i načela tradicijskoga oblikovanja. Nije dopuštena upotreba metala, betona i gotovih betonskih građevnih tvorevina te salonita i lima. Spremište treba biti na što neupadljivijem mjestu. Preporučuje se da bude uz rub šume, uz skupinu drveća, zaklonjeno od pogleda s ceste, ali ne uz potok ili bujicu.

(2) Spremište za alat ne može se priključiti na komunalnu infrastrukturu (struja, voda i sl.).

Članak 69.a

(1) Na kompleksima poljoprivrednog zemljišta može se graditi samo jedna od građevina iz članka 68. i 69. sa maksimalnom površinom do 24m².

Članak 70.

OSTALE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE

(1) Na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi, uzgajališta puževa, glista, žaba i drugih sličnih životinja, ukoliko je to dozvoljeno posebnim propisom. Mogu se graditi samo ako nisu na vizualno istaknutim pozicijama vidljivim s razvrstanih cesta, ako nisu u predjelima zaštićenih krajobraza i ako njihova izgradnja nije u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

(2) Uzgajališta iz prethodnog stavka ovog članka se mogu graditi unutar površina vrijednih i ostalih obradivih tla iz kartografskog prikaza br.1. na kompleksu poljoprivrednog zemljišta većem od 5000m², a prema ostalim uvjetima gradnje ovim Planom propisanim za poljoprivredne kućice.

Članak 70a.

STAMBENO-GOSPODARSKE GRAĐEVINE ZA VLASTITE POTREBE I TURIZAM NA SEOSKIM GOSPODARSTVIMA

(1) Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim domaćinstvima mogu se graditi na zemljišnom kompleksu sastavljenom od vrijednih obradivih tla i/ili ostalih obradivih tla, a ukupna površina zemljišnog kompleksa ne smije imati površinu manju od 20000 m² uz uvjet da vlasnik takvog zemljišnog kompleksa od 20000m² ima na području Općine Višnjan još najmanje dodatnih 10000 m² poljoprivrednog zemljišta.

(2) Ukoliko se stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim domaćinstvima planiraju uz farme minimalna površina zemljišnog kompleksa iznosi 50000m².

(3) Uz uvjete iz stavka 1. ovoga članka domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim domaćinstvima (agroturizmom), moraju ispuniti i slijedeće minimalne prostorne normative za utvrđivanje samostalnog kompleksa:

- moraju imati najmanje 1000 m² obradivog zemljišta po prijavljenoj smještajnoj jedinici (postelji),
- a domaćinstva kojima je osnovna djelatnost uzgoj domaćih životinja moraju imati najmanje 1 stočnu jedinicu + 1 ha zemljišta van samostalnih stambeno-gospodarskih objekata i kompleksa na 10 prijavljenih smještajnih jedinica (postelji).

(4) Stambene jedinice unutar predmetnih kompleksa, kao i smještajne jedinice agroturizma smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih kompleksa.

(5) Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima nisu mješovite namjene, nego su u funkciji poljoprivrede, pa se zemljišni kompleks za građenje stambeno-gospodarskih zgrada za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima, nakon izgradnje zgrada sukladno ovim odredbama i odobrenju za građenje, više ne može dijeliti u manje zemljišne čestice.

Članak 70b.

(1) Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima predstavljaju kompleks zgrada koji se sastoje najmanje od:

- stambene zgrade i
- gospodarskih zgrada.

(2) Seljačko domaćinstvo koje gostima pruža usluge smještaja može prostor za smještaj imati unutar stambene zgrade ili unutar jedne ili više zgrada za smještaj, a seljačko domaćinstvo koje gostima priprema i pruža usluge prehrane, pića i napitaka mora u sklopu stambene zgrade, jedne od zgrada za smještaj gostiju ili zasebne građevine imati ugostiteljske sadržaje odgovarajućeg kapaciteta opremljene i uređene za pripremu i konzumiranje hrane sukladno propisima o pružanju ugostiteljskih usluga u seoskom domaćinstvu, a može i na otvorenom prostoru imati pomoćne građevine i naprave za pripremu hrane na tradicionalan način (peka, gradele, krušna peć i sl.)

(3) Uz zgrade iz stavka 1. i 2. ovoga članka mogu se graditi pomoćne građevine .

(4) Zgrade iz stavaka 1. do 3. ovoga članka moraju prostorno i organizacijski činiti jedinstvenu cjelinu – kompleks. Niti jedna zgrada cjeline - kompleksa iz ovog stavka ne smije biti u zaštitnom pojasu razvrstane ceste prema propisima o cestama, niti može biti na udaljenosti manjoj od 10 m od ostalih nerazvrstanih cesta, koje su određene u kartografskim prikazima Plana, niti na udaljenosti manjoj od 3 m od ostalih postojećih nerazvrstanih cesta, poljskih i šumskih putova, niti na udaljenosti manjoj od 3 m od ostalih katastarskih čestica koje ne čine kompleks zemljišta na kojem se te zgrade grade.

(5) Koeficijent izgrađenosti (kig) zemljišnog kompleksa za stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima može se kretati do najviše 0,05 za nadzemni dio, odnosno 0,075 za podzemni dio , a kis do 0,175 dok odnos veličine izgrađenog dijela stambene i turističke (ugostiteljske) namjene u odnosu na gospodarsku namjenu ne smije biti manji od 1 : 2.

(6) Stambene zgrade se unutar kompleksa grade prema uvjetima kako slijedi:

- broj nadzemnih etaža - najviše dvije
- najviša visina - 6 m
- ukupna visina - 8 m
- zgrade treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- zgrade koje nemaju mogućnost neposrednog priključka na vodoopskrbni i elektroenergetski sustav moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom i sl.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat, ili drugo).

(7) Gospodarska zgrada u građevinskim kompleksima stambeno-gospodarskih zgrada gradi prema uvjetima kako slijedi:

- broj etaža - najviše jedna podzemna i jedna nadzemna
- najviša visina - 5 m
- ukupna visina - 8 m
- zgrade treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- zgrade koje nemaju mogućnost neposrednog priključka na vodoopskrbni i elektroenergetski sustav moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom i sl.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat, ili drugo).

Članak 71.

LOVAČKI DOMOVI

(1) Lovački domovi mogu se graditi, ili obnavljati postojeći.

(2) Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga Plana sukladno odredbama koje određuju dimenzije (gabarite) obiteljskih kuća, te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade. Mogu ih isključivo podizati šumarije, planinarska i lovačka društva.

(3) Mogu ih isključivo podizati lovačka društva na vlastitim parcelama u okviru lovnih područja.

Članak 72.

KAMPOVI KAO REKREACIJSKI SADRŽAJI IZVAN GRAĐEVNOG PODRUČJA

(1) Kampovi kao rekreacijski sadržaji koji se mogu graditi izvan građevnog područja smiju imati samo prijemnu kancelariju (portu) do 6.0 m² ukupne površine i 2,6 metra visine i to kao montažnu građevinu (kiosk) te sanitarnu grupu. Može se riješiti i nadstrešnica za spremanje obroka. Nije dozvoljena nikakva druga izgradnja. Ova kategorija kampa koja se može organizirati izvan građevnog područja ne može se prenamijeniti u građevno područje.

(2) Kampovi kao rekreacijski sadržaji iz stavka 1. ovoga članka ne moraju nužno biti u okviru građevnog područja za turističku izgradnju, ali moraju biti u okviru planirane turističke zone u okviru koje je planirano i građevno područje za turističku izgradnju.

Članak 73.

STRELJANA NA GLINENE GOLUBOVE

(1) U Općini Višnjan postoji streljana na glinene golubove. Ona se može rekonstruirati ili proširiti da bi zadovoljila standarde.

Članak 74.

ZGRADE ZA KONJIČKI SPORT

(1) Zgrade za konjički sport mogu izgrađivati isključivo konjička društva u okviru turističke zone i SRC-a.

(2) Prostorije društva i štala za konje trebaju tvoriti fizičku i oblikovnu cjelinu. Dozvoljena je izgradnja samo razizemlja s visinom vijenca do 4,0 metra i nagibom krovišta do 20°. Pokrov treba biti crijep.

(3) Građevnu dozvolu za izgradnju može dobiti samo prethodno već registrirano konjičko društvo.

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

Članak 75.

JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

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

(2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili poduže parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

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

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

Članak 76.

INFRASTRUKTURNI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.

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

(3) Za građevine i sustave od državne i županijske važnosti potrebno je prije pokretanja postupka lokacijske dozvole napraviti sva potrebna istraživanja i usklađivanja interesa i prava svih činitelja u prostoru.

(4) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i turističku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.

(5) Štiti se koridor trase «Parenčane» u skladu s PP Istarske županije.

Članak 77.

CESTOVNI PROMET

(1) Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjerna površina" i na grafičkom listu br. 2a: "Promet" u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje, izgradnje u okviru njih i uređenja propisan je Zakonom, uredbama, pravilnicima i standardima.

Članak 78.

CESTOVNI POJASEVI

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

(2) U pojasu javnih cesta u građevnom pojasu naselja, mogu se graditi uslužne građevine u prometu:

- a) benzinske postaje,
- b) praonice vozila i servisi vozila,
- c) ugostiteljski sadržaji, u svrhovitoj vezi s prethodne dvije točke ovoga stavka.

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

- 5 m za stambenu zgradu;

- 9 m za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti, [osim izuzetka iz članka 65 i 65a. ovih odredbi](#);
- 9 m za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;
- 15 m za pčelinjak;
- 20 m za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja;

(4) Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar.

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

(6) Zaštitni pojas zemljišnog pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka izgradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa ceste u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(7) Zaštitni pojas mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa sa svake strane i iznosi za županijske ceste 15m, a za lokalne ceste 10m.

(8) U zaštitnom pojasu javne ceste zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje 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.

(9) 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.

(10) Komunalnu infrastrukturu je potrebno planirati u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta.

(11) Projektu dokumentaciju za gradnju građevina unutar zaštitnog pojasa županijskih i lokalnih cesta potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(12) Širina koridora prometnica izvan granica građevinskih područja prema rješenju iz prostornog plana šireg područja iznosi za autocestu 200m, a za županijsku cestu 70m.

(13) Kada državna, županijska i lokalna cesta prolazi kroz građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijske linije od osi ulice mora iznositi najmanje:

a)	za državnu cestu	10 metara,
b)	za županijske	9 metara,
c)	kod lokalne	5 metara.

(14) Najmanje širine iz prethodnog stavka ~~7.~~ mogu biti i drugačije određene sve sukladno uvjetima pravne osobe koja upravlja javnom cestom ~~veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje prostornim planom užeg područja.~~

(15) Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica ne može biti manja od 3,5 metra, a u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m. Na strani na kojoj se neće izvoditi nogostup manje od 3,0 m.

(16) U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima.

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

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

(19) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:

- a) na preglednom dijelu ulice pod uvjetom da se svakih 150 m ugradi ugibalište,
- b) slijepim ulicama čija duljina ne prelazi 100 metara na preglednom, odnosno 50 metara na nepreglednom dijelu,
- c) u jednosmjernim ulicama,
- d) u izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa.

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

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

- a) za jednosmjerni automobilski promet iznosi 4 m,
- b) širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi 6,0 m,
- c) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 3,5 m.

(22) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama. Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj građevnoj čestici obvezno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

Članak 79.

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

Članak 80.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: "Pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:25.000.

(2) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure, osobito tradicijske vizure istarskog krajobraza. O tome svoj sud daju relevantne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli i sl.)

(3) Za isti ili slično pokriven prostor smije biti postavljen samo jedan antenski stup GSM mreže. Jedan antenski stup GSM mreže koji pokriva određeni prostor treba koristiti više korisnika.

Članak 81.

ELEKTROOPSKRBA

(1) Položaj dalekovoda i njihovih pojaseva određen je na grafičkom listu br. 2c: "Elektroopskrba" u mjerilu 1:25.000.

(2) Postavljanje elektroopkrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine zaštitnih pojaseva moraju biti u skladu sa zakonom, pravilnicima i normama.

(3) Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

(4) Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini, osigurati zaštitne pojaseve i to:

a)	110 kV ZDV (43+43 m)	86 m,
b)	35 kV ZDV (30+30 m)	60 m,
c)	10 kV ZDV (16+16 m)	32 m.

(5) Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

Članak 82.

VODOOPSKRBA

(1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2d: "Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda" u mjerilu 1:25.000.

(2) Vodoopkrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i sl., a koje promjene nesmiju narušiti opću koncepciju Plana.

(3) Pri planiranju cestovne mreže je potrebno osigurati koridore za gradnju vodoopkrbne mreže.

(4) Pri rekonstrukciji vodoopkrbne mreže, dozvoljava se izmještanje postojećih cjevovoda u profile prometnice, u zelene i druge javne površine.

(5) Izgradnja magistralnih vodoopkrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu sa posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.

(6) Ako na dijelu građevnog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama. Uvjetima uređenja prostora za izgradnju građevina stanovanja, kada se iste grade u područjima gdje nema pitke vode određuje se obvezna izgradnja cisterni. Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

Članak 83.

ODVODNJA

(1) U Općini samo naselje Višnjan ima dijelom kanalizacioni sustav.

(2) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno sa možebitnim pročištačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju. Ukoliko se treba izgraditi pročištač unutar građevnog područja ili u njegovoj neposrednoj blizini treba izraditi odgovarajuću studiju utjecaja na okoliš.

(3) Položaj trasa kanalizacionih vodova određen je na grafičkom listu br. 2d: "Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda" u mjerilu 1:25.000.

Članak 84.

BUJICE I LOKVE

(1) Položaj lokava, koje se zaštićuju, određen je na grafičkom listu br. 2e. "Vodnogospodarski sustav" u mjerilu 1:25.000.

Članak 85.

GROBLJA

(1) Planom nisu planirana nova groblja, već je ostavljena mogućnost proširenja postojećih.

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

Članak 86.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

- (1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,
 - a) krajobraznih vrijednosti,
 - b) prirodnih vrijednosti i
 - c) kulturno povijesnih cjelina
- (2) Povijesne naseobinske, graditeljske i vrtno-perivojne cjeline, prirodni i kultivirani krajobrazi, kao i pojedinačne građevine spomeničkih obilježja s pripadajućim česticama, te fizičkim vizualno istaknutim okolišem, moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:
 - a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
 - b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
 - c) Zadržavanje povijesnih trasa putova;
 - d) Očuvanje povijesnih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka i izdvojenih sklopova) u njihovu izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
 - e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
 - f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kuća), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
 - g) Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);

- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 87.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Ovim Planom utvrđuje se, na temelju Zakona o zaštiti prirode (NN 30/94 i 72/94), pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu:

- a) U kategoriji *Zaštićeni krajolik* zaštićuju se:
 1. cijela Općina ;
 2. kao "*osobito vrijedan predio*" štite se kultivirane poljodjelske površine sjeverno od naselja Višnjana u okviru vizurnog polja što ga određuju obodne šume u pogledu sa županijske ceste Ž-5040 u dolasku iz pravca Labinaca.
- b) U kategoriji Spomenik prirode zaštićuje se:
 1. kraške jame Golubinke, Jamine, Pavlovica i Strašnica i njihov neposredan okoliš;
 2. jedan primjerak hrasta medunca smješten uz županijsku cestu Ž-5042 pored odvojka za lokalitet Tićan.
 3. kraške lokve: Bačva (Bačvanka), Deklevi, Markovac (lokva Rupa), Rapavel (lokva Korneda), Sinožići (lokva Paškvanka), Smolići, Višnjana (dvije lokve);
 4. izvor "Badavca" i izvor Fabci i njihov neposredan okoliš;
 5. kraški dolci: Funtanela, Ščikovac, Palovac i Jezero;

(2) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanom dijelu Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3a: "Uvjeti korištenja i zaštitu prostora" u mjerilu 1:25000, grafičkom listu br.3b: "Prirodno nasljeđe" u mjerilu 1:25000 i grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje" u mjerilu 1:5000.

Članak 88.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Izvan planiranih građevinskih područja za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski sagrađenih građevina iz članka 66. stavak 2. alineja a/ i b/ u predjelima zaštićenog krajobraza, a to je cijela Općina, potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnost mjerodavnih: Uprave za zaštitu prirode i okoliša te Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel. Gradnju je potrebno temeljiti na zakonima, uredbama, pravilnicima i standardima u dijelovima koji su mjerodavni za izgradnju u područjima zaštićenog krajobraza. Projekti moraju imati obrađen segment utjecaja na okoliš osobito u krajobraznom smislu. Na melioriranim i reguliranim površinama rijeke Mirne nije dozvoljena nikakva izgradnja (osim zadržavanja postojećih zakonito izgrađenih građevina i njihove rekonstrukcije u okviru postojećih gabarita).

(2) Iz odredbe stavka 1. ovoga članka izuzimaju se poljodjelske kućice i spremišta za alat za koje nije potrebno u elaboratu imati segment utjecaja na okoliš.

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

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

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

(5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu „osobito vrijednog predjela“ kultiviranog krajolika navedenog u članku 87. stavak 1., alineja a) točka 2/ mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja. Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

- a) popisati čestice i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
- b) voditi popisnik neiskorištenog poljodjelskog zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
- c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
- d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

Članak 89.

ČUVANJE SLIKE NASELJA

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

- a) čuvanje prepoznatljive i svojstvene siluete istarskih gradića na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika koja ne smije biti poremećena nikakvim drugim visokim gradnjama (kao što je to slučaj sa silosom u Višnjanu. Niti u kojem slučaju nije moguće da ove vizure pokvare bilo kakve građevine (antenski stupovi GSM mreže, visoke građevine, silosi i sl.)
- b) tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama,
- c) horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području,
- d) zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno),
- e) krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešna nagiba između 18° i 24°,
- f) krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama,

- g) ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde,
- h) u vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svojte cvijeća i grmlja, primjerene kraju,
- i) u predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća svojstvenog kraju i ukrasnog grmlja,
- j) autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.,
- k) treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

Članak 90.

MJERE ZAŠTITE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

- (1) Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju.
- (2) Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“39/13) smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.
- (3) Vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su poljoprivredno zemljište obrađivati primjenjujući potrebne agrotehničke mjere ne umanjujući njegovu vrijednost.
- (4) Način provođenja agrotehničkih mjera propisan je posebnim propisom.
- (5) U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba odbaciti razvitak konvencionalne, a promovirati razvitak ekološke poljoprivrede.
- (6) Minimalni zahtjevi ekološke proizvodnje bilja i uzgoja životinja propisani su posebnim propisom.

Članak 91.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

- (1) Planom su utvrđene šumske predjeli. Prema namjeni i značaju dijele se na:
 - a) gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
 - b) ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.

Članak 92.

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

- b) izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskog zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- c) pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
- d) vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

6.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 93.

OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz zakonskih propisa, pravilnika i norma.

(2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

- a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,
- b) građevnim sklopovima,
- c) arheološkim lokalitetima,
- d) građevnim česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
- e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na elementima kulturne baštine: popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim građevnim česticama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.

(4) U skladu s važećim zakonima, pravilnicima i normama za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- a) posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole)
- b) prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole)
- c) nadzor u svim fazama radova (na koje se odnose posebni uvjeti i prethodna odobrenja) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(5) Građevine kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se one koje su u ovom Planu popisane kao:

- a) registrirane (R) i
- b) predložene za registraciju (PR)
- c) evidentirane kao potencijalna arheološka nalazišta (Ev)

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

(7) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovog Plana, uz ranije registrirane (R) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenja Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su na kartama i tablicama označeni za zaštitu (PR, Ev), a sukladno njihovoj predloženoj razini zaštite. Do donošenja odgovarajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

Članak 94

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis spomenika i drugih vrednijih kulturno-povijesnih elemenata, u kojemu je utvrđen odgovarajući spomenički status (R, PR i Ev), kao i razina zaštite.

(2) Pojedinačne građevine, sklopovi, čestice i predjeli zaštite, koji se ovim Prostornim planom smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim priložima i pojedinačno su iskazani u tablicama.

TABLICA 30

PREGLED REGISTRIRANIH KULTURNIH DOBARA S OVIM PLANOM POPISANIM I VALORIZIRANIM NOVIM KULTURNIM DOBRIMA PREDLOŽENIM ZA REGISTRACIJU

- R- Kulturno dobro upisano u Registar nepokretnih kulturnih dobara
- PR Predlaže se *ovim planom* registracija kulturnog dobra
- +++ Predlaže se zaštita na državnoj razini (01)
- ++ Predlaže se zaštita na županijskoj razini (02)
- + Zaštita na općinskoj razini (03-04), zaštita PPUO
- Ev Evidentirano arheološko kulturno dobro koje je potrebno istražiti

1. Povijesna naselja i dijelovi naselja		
1.1.	Gradsko seoskih obilježja	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1.	<i>Povijesna jezgra Višnjana</i>	R 325
1.2.	Seoskih obilježja	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1.	<i>Dio povijesnog naselja Anžići (33-01)</i>	PR ++
2	<i>Dio povijesnog naselja Bačva (33-02)</i>	PR ++
3	<i>Dio povijesnog naselja Barat (33-03)</i>	PR ++
4	<i>Dio povijesnog naselaj Barići (33-04)</i>	PR ++
5	<i>Dio povijesnog naselja Bucalovići (33-05)</i>	PR ++
6	<i>Dio povijesnog naselja Diklići (33-06)</i>	PR ++
7	<i>Dio povijesnog naselja Fabci (33-07)</i>	PR ++
8	<i>Dio povijesnog naselja Kolumbera (33-08)</i>	PR ++
9	<i>Dio povijesnog naselja Košutići(33-09)</i>	PR ++
10	<i>Dio povijesnog naselja Kurjavići (33-10)</i>	PR ++
11	<i>Dio povijesnog naselja Legovići (33-11)</i>	PR ++
12	<i>Dio povijesnog naselja Markovac (33-12)</i>	PR ++
13	<i>Dio povijesnog naselja Prhati (33-13)</i>	PR ++
14	<i>Dio povijesnog naselja Pršurići (33-14)</i>	PR ++
15	<i>Dio povijesnog naselja Radovani (33-15)</i>	PR ++
16	<i>Dio povijesnog naselja Radoši(33-16)</i>	PR ++
17	<i>Dio povijesnog naselja Rapavel (33-17)</i>	PR ++
18	<i>Dio povijesnog naselja Sinožići (33-18)</i>	PR ++
19	<i>Dio povijesnog naselja Srebrnići (33-19)</i>	PR ++
20	<i>Dio povijesnog naselja Štuti (33-20)</i>	PR ++
21	<i>Dio povijesnog naselja Zoričići (33-21)</i>	PR ++
22	<i>Dio povijesnog naselja Žužići (33-22)</i>	PR ++

2.0. Povijesne građevine i sklopovi		
2.1.	Sakralne građevine – crkve i kapele	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Crkva sv. Jakova, Bačva (41-01)	R 82
2	Župna crkva Karmelske Gospe, Bačva (41-02)	PR ++
3	Crkva sv. Blaža, Barat (41-03)	PR ++
4	Crkva sv. Matije, Cerion, groblje (41-04)	PR ++
5	Crkva sv. Jelene, Markovac (41-05)	PR ++
6	Crkva sv. Jurja, Radovani (41-06)	PR ++
7	Crkva sv. Ivana, Sv. Ivan (41-07)	PR ++
8	Župna crkva sv. Kvirika i Julite, Višnjan (41-08)	PR ++
9	Crkva sv. Antuna, Višnjan (41-09)	R103
10	Crkva sv. Marije Magdalene, groblje Višnjan (41-10)	PR ++
11	Crkva sv. Roka, Višnjan (41-11)	PR ++
12	Crkva sv. Duha, Vrhjani (41-12)	PR ++
13	Crkva sv. Marka i Panteleona, Tičan (41-13)	PR ++
	Sakralne građevine - kapelice - poklonci	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Kapelica poklonac, Markovac (42-01)	PR +
2	Kapelica poklonac, (42-02)	PR +
3	Kapelica poklonac, (42-03)	PR +
4	Kapelica poklonac, (42-04)	PR +
2.2.	Stambene građevine	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Stancija Tičan (45-01)	PR ++
2	Kaštel-dvorac Sveti Ivan od Šterne (45-02)	PR ++
2.3.	Građevine javne namjene	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Zgrada željezničke stanice <i>Parenzane</i> , Farini (44-01)	PR ++
2	Zgrada željezničke stanice <i>Parenzane</i> , Stancion	PR ++
3	Sinčićeva palača, Višnjan (44-03)	PR ++
4	Nekadašnja škola, Vranići (44-04)	PR ++
3.0. Elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima		
3.1.	Tehničke i građevine niskogradnje s uređajima	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Trasa željezničke pruge <i>Parenzane</i>	PR ++
4.0. Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe		
4.1.	Groblja i grobne građevine	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Groblje Bačva (51-01)	PR ++
2	Groblje Cerion (51-02)	PR ++
3	Groblje Sveti Ivan od Šterne (51-03)	PR ++
4	Groblje Višnjan (51-04)	PR ++

4.2.	Mjesto i obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Spomenik NOB-a, Anžići (53-01)	PR +
2	Spomenik NOB-a, Tičan (53-02)	PR +
5.0. Arheološki lokaliteti i zone		
5.1.	Arheološki lokaliteti	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Crkva sv.Agneze, Anžići - Muntejana (21-01) (Urediti kao arheološki park)	PR ++
2	Vila Rustika, Fabci (21-02)	PR ++
3	Figere, uz trasu Parenzane (21-03)	PR ++
4	Korlevići (21-04)	PR ++
5	Kaštel Sveti Ivan od Šterne (21-05)	PR ++
6	Gradina Montemez (21-06)	PR ++
7	Petrovac (21-07)	PR ++
6.0. Područja kultiviranog krajobraza i prostornih sklopova		
6.1.	Područja kultiviranog krajobraza	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
1	Cijela Općina temeljem PP Istarske Županije	PR ++
6.2.	Područja kultiviranog krajobraza	dokument zaštite / prijedlog za zaštitu i
	<i>Potezi vrijedniza panoramske vrijednosi krajobraza -</i>	
1	Padine koje uokviruju Višnjan sa zapada, juga i istoka	PR +
2	Padine s južne strane Markovca	PR +
3	Padine oko Svetog Ivana od Šterne	PR +
4	Područje oko stаницe Tičan	PR +
5	Padine s jugozapadne strane Barata	PR +
6	Područje oko crkve sv.Duha, Vrhjani	PR +

Članak 95.

MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

(1) Određene su zone zaštite:

A/ Zona stroge zaštite:

- a) pojedinačna kulturna dobra visoke vrijednosti kod kojih je postupak zaštite usmjeren na potpuno očuvanje izvornosti kulturnog dobra, njegovog povijesnog i prostornog neposrednog okoliša. Intervencije su moguće isključivo u obliku rekonstrukcije temeljem istražnih radova i detaljne konzervatorske dokumentacije.
- b) isti postupak primjenjuje se i na zaštićene cjeline.

B/ Zona umjerene zaštite

- a) pojedinačna kulturna dobra ili cjeline ambijentalne vrijednosti u režimu zaštite koja uvjetuje očuvanje izvornih svojstvenosti pojedinih kulturnih dobara ili cjelina s ograničenom mogućnošću građevnih intervencija.
- b) isti se kriteriji režima umjerene zaštite odnose i na zonu neposredne okolice visokovrijednih kulturnih dobara, odnosno kulturnih dobara uz poštivanje postojećih ambijentalnih vrijednosti i atraktivnosti prostora.

C/ Zona zaštite sklopa - kao složenog oblika zaštite u sebi sadržava:

- a) zonu stroge zaštite koja obuhvaća kulturno dobro i njegovu neposrednu okolinu (u načelu njegovu građevnu česticu /e/) i
- b) zonu kontaktnog prostora na koju se proširuje režim stroge zaštite.

(2) Sklop predstavlja jedinstvenu oblikovnu cjelinu građevine ili građevina naselja i izvornog, ili modificiranog neposrednog okolnog prirodnog prostora (kontaktnog prostora) u kojemu je dotična građevina, ili su građevine naselja tijekom vremena nastale. Smatra se vrlo važnim zaštititi i građevinu (građevine) i prostor u kojemu je ona nastala, ili su one nastale, kao jednu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu, odnosno sklop, u izvornom smislu.

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

(4) Zone zaštite, odnosno, prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite, prostorno su određene na grafičkom listu br. 3a: "Uvjeti za korištenje i zaštitu prostora" u mjerilu 1:25000 te na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje", prikazu na katastarskim podlogama i u mjerilu 1:5000.

(5) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani (Ev) na temelju povremenih pojedinačnih nalaza, a za sada ne postoje utvrđene granice zaštite ne propisuju se direktivne mjere zaštite. Prilikom izvođenja građevnih radova u blizini nalazišta, lokalna tijela uprave zadužena za poslove graditeljstva dužne su upozoriti izvoditelje radova na mogućnost nalaza i pojačani oprez. U slučaju da se kod izvođenja građevnih radova na bilo kojem lokalitetu (i na onima koji nisu poznati ni evidentirani kao arheološka zona) pojave nalazi, izvoditelj je dužan odmah privremeno obustaviti radove i obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Poreču zbog nadzora i utvrđivanja uvjeta za daljnju gradnju.

(6) Lokalitet crkve Sv. Agneze (6. st.) potrebno je urediti i prezentirati kao arheološki park zbog izuzetne vrijednosti spomenika.

(7) Na uzvisinama unutar cijelog područja obuhvata Plana u pravilu treba očekivati arheološke nalaze prapovijesnih gradina. Prilikom planiranja infrastrukture ili izgradnje na takvim mjestima potrebno je izvršiti stručnu arheološku reambulaciju područja u suradnji s Konzervatorskim odjelom u Puli ili Zavičajnim muzejom Poreča.

(8) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena spomenička svojstva (prema popisnoj listi) kao najmanje granica zaštite utvrđuje se pripadna građevna čestica ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na zaštićene prostore, prostorne sklopove i građevine (građevne čestice) koji su: zaštićene (R) ili su ovim Planom predviđene za zaštitu (PR).

(9) Za sve ostale građevine zaštićene na lokalnoj razini (na razini Općine) mjere zaštite i obnove provode tijela lokalne uprave na temelju općih preporuka i odredbi ovoga Plana, a osobito se primjenjuju slijedeće planske mjere:

- a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);

- b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice (fiskalne povoljnosti, oslobođenje od komunalnih doprinosa i sl.) nužno je poticati obnovu i održavanje vrijednih starih, umjesto izgradnje novih kuća;
- c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (R, PR) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču iz državnog proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

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

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

(12) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na (ne)mogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene, s tim da se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva.

(13) Poljske poljoprivredne kućice treba ponajprije raditi od kamena (tradicija kažuna), u krajnjem slučaju kao zidane zgrade.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 96.

~~(1) Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije. Do tada je prihvaćeno postojeće privremeno odlagalište otpada.~~

~~(2) U sklopu radnih zona predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada.~~

~~(3) Mjerama poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.~~

(1) Općina Višnjan se, putem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, opredijelila za uspostavu cjelovitog održivog sustava gospodarenja otpadom u skladu s Planom gospodarenja otpadom RH u Republici Hrvatskoj za razdoblje 2017.- 2022. godine ("Narodne novine" br. 3/17) te Zakonom o održivom gospodarenju otpadom ("Narodne novine" br. 94/13, 73/17, 14/19, 98/19) kako bi se osiguralo:

- smanjenje potencijala otpada na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih tvari i energije,
- obrađivanje samo onog otpada koji preostaje nakon svih mjera izbjegavanja i recikliranja,
- ponovna upotreba otpada za istu namjenu uz obradu,
- ponovna upotreba bez obrade,
- odlaganje minimalnih količina ostatnog otpada.

(2) Ovim se Planom u okviru neizgrađenog uređenog izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Višnjan planira gradnja reciklažnog dvorišta.

(3) Reciklažno dvorište je građevina za gospodarenje otpadom u kojoj se u ograđenom prostoru odvojeno prikupljaju i privremeno skladište manje količine posebnih vrsta otpada (problematici otpad, papir, drvo, staklo, metal, plastika, tekstil i krupni (glomazni) otpad, jestiva ulja i masti, boje, deterdženti, lijekovi, baterije i akumulatori te električna i elektronička oprema).

Članak 97.

OTPADNE VODE

~~(1) Planiraju sustavi odvodnje otpadnih voda s BIO pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u podzemlje ili čak njihovo korištenje u poljodjelstvu za sva naselja. Treći stupanj pročišćavanja bit će potrebno uspostaviti ako se pokvari kakvoća vode na izvorištima. Planirano rješenje ovim Planom shematskog je karaktera. U svom kvantitativnom izrazu izgradnja kapaciteta odredit će se kad se budu odredili i stvarni kapaciteti sukladno planovima investitora. Područje obuhvata plana se nalazi unutar II, III i IV zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05 i 2/11).~~

(2) Odvodnja otpadnih voda na području Općine Višnjan vrši se u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05 i 02/11).

(3) Prema članku 67. Zakona o vodama (NN br: 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14) postupanje s otpadnim vodama na području jedinice lokalne samouprave određeno je odlukom o odvodnji otpadnih voda. U skladu s čl. 67. Zakona o vodama pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda odnosno na drugi način sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda predmetne općine.

(4) Sustav odvodnje otpadnih voda definiran je kao razdjelni što znači da je potrebno posebno obraditi odvodnju oborinskih i sanitarno-tehničkih otpadnih voda u skladu sa važećim Zakonom o vodama, osim u područjima povijesne jezgre naselja gdje nije moguće izgraditi razdjelni sustav, dopušta se djelomično mješoviti sustav, vodeći računa o Pravilniku o граниčnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14 i 27/15).

(5) Planskim rješenjem dan je načelni položaj mreže javne odvodnje otpadnih voda, dok će se točan položaj utvrditi u postupku izdavanja akata provedbe plana.

(6) Obavezno je da turističke zone i gospodarske zone imaju svoje sustave otpadnih voda s BIO pročišćavanjem. Za turističko-znanstvenu zonu Tićan ekonomska studija će obzirom na njeni veličinu odrediti sustav odvodnje (BIO ili septičku jamu).

(7) Nadalje, vrijede obaveze:

- a) Kad se na dijelu građevinskog područja izgradi javna kanalizaciona mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine se moraju priključiti na nju.
- b) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji javna kanalizaciona mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
- c) Tamo gdje se neće biti moguće priključiti na kanalizacioni sustav ili do njegove izgradnje:
 - na dijelu općine koji je unutar zona sanitarne zaštite izvorišta Gradole zabranjeno je upuštanje otpadnih voda u tlo, te se preporuča da se otpadne vode iz domaćinstva prikupljaju u vodonepropusne septičke trokomorne jame ili jednokomorne sabirne jame bez ispuštanja izlaznog efluenta u tlo, odnosno sa pražnjenjem istih pomoću autocisterni i odvozom na odgovarajući uređaj za biološku obradu

- na dijelu Općine koji je izvan zona sanitarne zaštite izvorišta Gradole otpadne vode moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati metodom autopurifikacije u septičkim jamama.
 - d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacionih sustava s BIO pročišćavanjem) prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem se nalazi recipijent odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Općinskog vijeća.
 - e) Režimi ponašanja u zonama sanitarne zaštite izvorišta Gradole, propisani su nadalje relevantnim Zakonima, propisima i standardima.
- (8) Odvodnja otpadnih voda provodi se sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05 i 2/11).

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 98.

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

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

Članak 99.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim zonama, i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
 - b) Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
 - c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.), posebno na području Općine u zoni sanitarne zaštite izvorišta, gdje je način upotrebe pesticida propisana relevantnim Zakonima, Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05 i 2/11) ostalim propisima i standardima.

Članak 100.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

- (1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- a) Potrebno je osigurati trasu istarskog "Y"-a nepropusnim slojem (folijom) kako bi se u slučaju havarija mogao prikupiti prolivena materija i kako bi se zaštitile podzemne vode.
 - b) Na djelotvorni način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
 - c) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.).

- d) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.
- e) Planirati rasvjetu prostora oko lokacije turističko-znanstvene zone "Tićan" kako bi se spriječio utjecaj odsjaja na istraživanje neba teleskopom.

Članak 101.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

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

Članak 102.

MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno primjenjivati slijedeće:
 - a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se vrši.
 - b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra, ili manje u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi):
 - ili mora biti odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara,
 - ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.
 - c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksplozive planirati na mjestima sukladnim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
 - d) Prilikom gradnje, ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno posebnom propisu.
 - e) Potreba ishođenje posebnih uvjeta u pogledu zaštite od požara propisana je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13), Zakonom o gradnji (NN 153/13), Pravilnikom o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluju u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja, odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11) i Zakonom o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10).

- (2) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju:
- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
 - Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
 - ~~- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07),~~
 - Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13)
 - Zakon o eksplozivnim tvarima te proizvodnji i prometu oružja (NN ~~178/04, 109/07, 67/08 i 144/10~~ 70/17),
 - Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13 i 87/15)
 - ~~- Zakon o normizaciji (NN 80/33),~~
 - Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevnosti mjera zaštite od požara (NN 56/12 i 61/12)
 - Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
 - vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed
 - slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 metara planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila
 - 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),
 - predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu
 - 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 od požara u skladištima (NN 93/08)
 - Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09, ~~41/09 i 66/10~~)
 - Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05)
 - Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 33/14)
 - 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 115/11)
 - Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Višnjan
 - ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

(3) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.

(4) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode sukladno Zakonu, za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.

- a) Na poljoprivrednim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje specifičnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
- b) Na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

Članak 103.

~~MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI~~ ~~MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA~~

~~(1) Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama.~~

~~(1) Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća temelje se na „Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Višnjan“, a detaljniji zahtjevi zaštite i spašavanja u njezinom posebnom izvatku naslovljenom kao „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Višnjan“.~~

~~(2) Aktima kojima se odobrava građenje potrebno je pridržavati se slijedećih podzakonskih propisa koji reguliraju područje civilne zaštite u prostornom planiranju:~~

- ~~- Zakon o sustavu civilne zaštite (NN 82/15 i 118/18),~~
- ~~- Pravilnika o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14)~~
- ~~- Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16)~~
- ~~- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).~~

~~Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva~~

Članak 103a.

~~(1) Temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite (NN 82/15 i 118/18) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN broj 69/16), planovima nižeg reda obvezno je planirati instalaciju sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva (sirena i sl.) u područjima planiranim za gradnju objekata koji će koristiti, skladištiti ili manipulirati s velikim količinama opasnih tvari (obveznici su izrade izvješća o sigurnosti), kao i u slučaju ugroze uzrokovane domino efektom.~~

~~(2) Temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite (NN 82/15 i 118/18) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN broj 69/16), obvezuju se vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri, hoteli, kampovi, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke 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.~~

Mjere zaštite i spašavanja

Članak 103b.

(1) Temeljem Procjene ugroženosti potrebno je predvidjeti mjere zaštite i spašavanja za moguće vrste opasnosti i prijetnji koje mogu izazvati katastrofe i/ili velike nesreće, te na taj način ugroziti stanovništvo, materijalna i kulturna dobra te okoliš i to:

- mjere zaštite i spašavanje od potresa,
- mjere zaštite i spašavanje od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, tuča, snježne oborine i poledica),
- mjere zaštite i spašavanje od tehničko-tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u gospodarskim objektima i u prometu,
- mjere zaštite i spašavanja od epidemioloških i sanitarnih opasnosti, neseća na odlagalištima otpada te sanacija.

(2) Za svaku mjeru zaštite i spašavanja potrebno je predvidjeti i mjere civilne zaštite koje se odnose na provedbu sklanjanja, evakuacije i zbrinjavanja ugroženog stanovništva i materijalnih dobara, a koje moraju biti sukladne Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) te Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća Općine Višnjan.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. IZRADA PROSTORNIH PLANOVA

Članak 104.

(1) Na području Općine Višnjan na snazi su slijedeći prostorni planovi užeg područja:

- Urbanistički plan uređenja „Gospodarska zona Višnjan-Milanezi“ („Službeni glasnik Općine Višnjan“, 3/07)
- Urbanistički plan uređenja dijala naselja Barat („Službeni glasnik Općine Višnjan“, 3/15)

(2) Ovim se Prostornim planom utvrđuje potreba izrade urbanističkog plana uređenja za naselje Višnjan.

(3) Obuhvati urbanističkih planova uređenja ovog članka prikazani su kartografskom prikazu listu br. 3a: Uvjeti korištenja i zaštitu prostora u mjerilu 1:25000 i listu br. 4: Građevna područja naselja u mjerilu 1:5000.

(4) Obuhvate urbanističkih planova uređenja prikazane na odgovarajućim kartografskim prikazima ovog Plana je u postupku propisanom Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13) moguće smanjiti ili povećati kao što se može odrediti i obuhvat urbanističkog plana uređenja koji nije prikazan u odgovarajućim kartografskim prikazima ovog Plana.

(5) Unutar područja za koja je ovim Planom predviđena izrada urbanističkih planova uređenja ovaj se Plan provodi neposredno, osim u slučajevima kada je to suprotno Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornom planu šireg područja i odredbama ovog Plana.

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

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 105.

(1) Izvan područja za koja je ovim Planom predviđena izrada urbanističkih planova uređenja ovaj se Plan provodi neposredno, osim u slučajevima kada je to suprotno Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13) i Prostornom planu šireg područja.

9.3. REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

Članak 106.

(1) Moguća rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada odnosi se na zakonski izgrađene građevine, a čija je namjena protivna ovom Planu.

(2) Moguća rekonstrukcija (građevno preustrojstvo) postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta života i rada određena je člancima 51 i 52 ovih provedbenih odredaba.

Članak 107.

(1) Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započela u vrijeme izrade ovoga Plana, a bez uredno pribavljene lokacijske i/ili građevne dozvole smatraju se nedozvoljenom izgradnjom i moraju se odmah ukloniti o trošku vlasnika ako je njihova namjena u suprotnosti s ovim Planom. Ako su te zgrade (građevine) izgrađene u predjelima gdje je ovim Planom predviđena takva namjena, tada izdavanje lokacijske i građevne dozvole treba uvjetovati preinakama kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga Plana.

Članak 108.

10. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

(1) Iznimno od odredbi poglavlja 2.2.5. Pomoćne i gospodarske građevine na katastarskoj čestici 2319/8 k.o. Višnjan, koja je sastavni dio građevinskog područja naselja Milanezi, dozvoljava se izgradnja poslovne građevine sukladno lokacijskoj dozvoli klasa: UPII-350-05103-0111170 od 31. ožujka 2004.g. Ukoliko se predmetna građevina, u skladu sa lokacijskom dozvolom, ne izgradi u roku od 5 god, katastarska čestica se isključuje iz građevinskog područja naselja.