

Na temelju članka 24. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), čl. 37. Statuta Grada Vodnjana (Službene novine br. 4/02 – pročišćeni tekst, 1/03, 2/03, 4/03, 4/04, 4/05 i 1/07), te članka 3. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Vodnjana za razdoblje 2006. – 2009. (Službene novine Grada Vodnjana br. 5/05), na prijedlog Gradskog poglavarstva, Gradsko vijeće Grada Vodnjana na sjednici održanoj 31. srpnja 2007. godine, d o n o s i

Odluku o donošenju

Prostornog plana uređenja Grada Vodnjana

I Opće odredbe

čl. 1.

Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđuje uvjete za uređenje gradskoga područja, svrsishodno korištenje i namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode u Gradu. Plan sadrži osnove razvitka u prostoru, ciljeve prostornog uređenja, namjenu prostora, mjerila, smjernice, mjere i uvjete za korištenje, zaštitu i uređivanje prostora i dr.

čl. 2.

Plan se donosi za dugoročno razdoblje, s planskim predviđanjima do 2015. godine, s time da se za određene elemente (prometni, energetska, telekomunikacijski i komunalni sustav) planiranje vrši za duže vremensko razdoblje, do 2020. godine.

čl. 3.

Elaborat Plana ovjerava se pečatom i potpisom predsjednika Vijeća Grada Vodnjana, a sadrži:

Tekstualni dio

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja općine u odnosu na prostor i sustave Istarske županije i Republike Hrvatske
- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru (tablica 1. i 2.)
- 1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke
 - 1.1.2.1. Klimatske osobnosti
 - 1.1.2.2. Geologija
 - 1.1.2.3. Hidrologija i hidrogeologija
 - 1.1.2.4. More
 - 1.1.2.5. Pedologija
 - 1.1.2.6. Površinski pokrov
 - 1.1.2.7. Fauna
 - 1.1.2.8. Prirodni resursi
 - 1.1.2.9. Demografija
 - 1.1.2.10. Naselja
 - 1.1.2.11. Gospodarstvo
 - 1.1.2.12. Društvene djelatnosti i javne funkcije
 - 1.1.2.13. Prometni i infrastrukturni sustavi

-
- 1.1.2.13.1. Cestovni promet
 - 1.1.2.13.2. Pomorski promet
 - 1.1.2.13.3. Telekomunikacijski promet
 - 1.1.2.13.4. Vodoopskrba i odvodnja
 - 1.1.2.13.5. Energetika
 - 1.1.2.14. Sustav zbrinjavanja otpada
 - 1.1.2.15. Krajobrazne osobnosti
 - 1.1.2.16. Prirodne osobnosti i zaštićeni dijelovi prirode
 - 1.1.2.17. Kulturna baština
 - 1.1.2.18. Posebne vrijednosti okoliša
 - 1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova
 - 1.1.4. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Istarske županije
- 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
 - 3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja: poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine)
 - 3.2.2. Naselja
- 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
 - 3.3.1. Gospodarske djelatnosti
 - 3.3.1.1. Turizam i ugostiteljstvo
 - 3.3.1.2. Malo poduzetništvo i obrtništvo
 - 3.3.1.3. Poljoprivreda, šumarstvo, lovstvo i ribarstvo
 - 3.3.2. Javne i društvene djelatnosti
 - 3.3.2.1. Javna uprava
 - 3.3.2.2. Predškolski odgoj
 - 3.3.2.3. Osnovno školstvo
 - 3.3.2.4. Javne ustanove
 - 3.3.2.5. Kultura, sport i rekreacija
- 3.4. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite prostora

-
- 3.4.1. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i prostorne cjeline (prirodni resursi, krajobraz, prirodne vrijednosti i kulturno – povijesne cjeline)
 - 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
 - 3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav (ceste, željeznice, zračne, morske i riječne luke, javne telekomunikacije, produktovodi)
 - 3.5.1.1. Ceste
 - 3.5.1.2. Morske luke
 - 3.5.1.3. Javne telekomunikacije
 - 3.5.2. Energetski sustav
 - 3.5.2.1. Elektroenergetski sustav
 - 3.5.2.2. Plinoopskrba
 - 3.5.2.3. Korištenje obnovljenih izvora energije
 - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja, uređenje vodotoka i voda, melioracijska odvodnja)
 - 3.5.3.1. Vodoopskrba
 - 3.5.3.2. Odvodnja
 - 3.5.3.3. Navodnjavanje i uređenje vodotoka
 - 3.6. Postupanje s otpadom
 - 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Mjere očuvanja biološke različitosti
 - 3.7.2. Mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti
 - 3.7.3. Mjere očuvanja posebnih vrijednosti prirode
 - 3.7.4. Mjere očuvanja i revitalizacije kulturne baštine
 - 3.7.5. Mjere očuvanja kakvoće okoliša
 - 3.7.5.1. More
 - 3.7.5.2. Zrak
 - 3.7.5.3. Tlo i podzemne vode
 - 3.7.5.4. Buka
 - 3.7.5.5. Ionizirajuće i neionizirajuće zračenje
 - 3.7.5.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE ODREDBE

- 1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području Grada Vodnjana
- 2. Uvjeti za uređenje prostora
 - 2.1. Građevine od važnosti za Državu i Istarsku županiju
 - 2.2. Građevinska područja naselja
 - 2.3. Izgrađene strukture van naselja
- 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti
- 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti
- 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometa i drugih infrastrukturnih sustava
- 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno - povijesnih cjelina
- 7. Postupanje s otpadom
- 8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 9. Mjere provedbe plana
 - 9.1. Obveza izrade prostornih planova
 - 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
 - 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Kartografski prikazi

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- 2.1 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
VODOOPSKRBA I ODVODNJA
- 2.2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
TELEKOMUNIKACIJA, ELEKTROENERGETIKA, PLINOOPSKRBA I PROMET
- 3.1. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA
- 3.2. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA
PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE
- GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA
 - 4.1. GRAD VODNJAN, SAN ANTONIO, TP BARUTANE, TP VISANEL, IP BRONZA, GOSPODARSKA NAMJENA KONTEJNERI, SANTA LUCIA, VODNJAN SJEVER i CALDARIVA i JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA CALDERIVA
 - 4.2. BETIGA-BARBARIGA, MANDRIOL, MURAGE, BARBARIGA-LA TORRE, UGOSTITELJSKA NAMJENA TP SV. ANDRIJA, IP COMUNAL GRANDE, BARBARIGA ZAPAD 1 i 2, PORTO MARICCIO, UVALA PORTO MARICCIO i GOLF PORTO MARICCIO
 - 4.3. ST. NEGRIN
 - 4.4. GOLUBOVO, BATVAČI i ST. CIVITICO
 - 4.5. MEDNJAN, TP ST. CANESTRIN i IP MEDNJAN
 - 4.6. KRNJALOŽA i TP BARETINI - KRNJALOŽA
 - 4.7. BARETINI, IP CESTARSKA KUĆA i GOSPODARSKA NAMJENA BARETINI - ULJARA
 - 4.8. IP ST. TURNINA, TP GAJANA, SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA i POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
 - 4.9. MALA GAJANA
 - 4.10. GAJANA i TRŠIĆANI
 - 4.11. ŠALVELA
 - 4.12. ST. SV. CECILIJA
 - 4.13. KACANA
 - 4.14. MAJMAJOLA, PIŠTEDEI, FALAŠ i JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA KUŽINIĆI
 - 4.15. FRLINI
 - 4.16. GURAN i POSLOVNI PARK TISON
 - 4.17. GALIŽANA, DEMORI, KANTJER, ST BRUSIĆI, ST DEGHEGHI, TP VRIGOLAN i INDUSTRIJSKA ZONA GALIŽANA
 - 4.18. MONTECCHI, DURIN i SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – SVETI SILVESTAR
 - 4.19. KANAL i INFRASTRUKTURNI OBJEKT KARPI
 - 4.20. FONDOLE i TP FONDOLE
 - 4.21. ST. VALDENAGA
 - 4.22. ŠPRAH i ST. KANAL
 - 4.23. ST. PIANELLA, ST. KONTRADA i POSEBNA NAMJENA BRADAMANTE (VALMARIN)
 - 4.24. ST. PETRIS, ŠIJANA VERNAL i JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA PERTIS
 - 4.25. TP ST. SAVOLAGA
 - 4.26. PEROJ, KLOBUK, TURISTIČKA NAMJENA DRAGONERA, UVALA RUPINA, UVALA PORTIĆ, TP KOMUNAL i IP SV. FOŠKA

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana (u daljnjem tekstu: Plan) je dugoročni i koordinirajući planski dokument koji se donosi za razdoblje s planskim predviđanjima do 2015. godine, s time da se za određene elemente (prometni, energetske, telekomunikacijski i komunalni sustav) planiranje vrši za duže vremensko razdoblje, do 2020. godine.

Članak 2.

Prostornim planom uređenja Grada Vodnjana utvrđuju se dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno - ekonomskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni
- sustav naselja s razmještajem stanovništva i funkcijama u tim naseljima
- prostorni raspored gospodarskih i društvenih djelatnosti
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina te njihovo povezivanje sa sustavom susjednih područja
- mjere zaštite i očuvanja prirodnih i kulturno - povjesnih vrijednosti
- mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
- mjere unapređenja i zaštite posebno vrijednih dijelova okoliša
- mjere unapređenja i zaštite čovjekove okoline.

Članak 3.

Ovim Planom utvrđuje se koncepcija i organizacija prostora na području Grada Vodnjana, smjernice i mjere za provođenje Plana i izradu prostornih planova užeg područja, te prava i obaveze subjekata u planiranju na području Grada Vodnjana.

Članak 4.

Zaštićeno obalno područje mora (u daljnjem tekstu ZOP) koje sukladno Uredbi o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora, NN 128/04 (u daljnjem tekstu Uredba) obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1 000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte, prikazano je na grafičkom prikazu 1. grafičkog dijela Plana u mj. 1:25 000 (Korištenje i namjena površina) i na zbirci kartografskih prikaza br. 4 - Granice građevinskih područja naselja u mj. 1:5 000.

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA VODNJANA

Članak 5.

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

načela održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
načela zaštite kulturne baštine i osobito vrijednih dijelova prirode,
načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
načelo zaštite integralnih vrijednosti prostora i zaštite i unapređenja stanja okoliša,
načela osiguranja boljih uvjeta života,
pravila urbanističke, prostorno - planerske i krajobrazno - planerske struke

Uređivanje prostora unutar obuhvata Plana kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod same površine zemlje, kao i na moru i morskome dnu, može se obavljati isključivo sukladno ovom Planu, Uredbi, posebnim propisima, kao i na temelju onih odredbi planova užih područja koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

Članak 6.

Planom se određuje namjena površina i to:

1. Površine građevinskih područja naselja

- građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja

Grad Vodnjan, San Antonio, Betiga - Barbarigam, Mandriol, Murage, Barbariga - La Torre, St. Negrin, Golubovo, Batvači, St. Civitico, Mednjan, Krnjaloža, Baretini, Mala Gajana Gajana, Tršićani, Šalvela, St. Sv. Cecilija, Kacana, Majmajola, Pištredi, Falaš, Frlini, Guran, Galižana, Demori, Kantjer, St. Brusići, St. Deghenghi, Montecchi, Durin, Kanal, Fondole, St. Valdenaga, Šprah, St. Kanal, St. Pianella, St. Kontrada, St Petris, Šijana Vernal, Peroj, Klobuk

2. Izgrađene strukture van naselja**Površine građevinskih područja za gospodarsku namjenu:**

- proizvodna namjena:
 - pretežito industrijska (I1): Vodnjan Sjever - Kontejneri
 - pretežito zanatska (I2): Vodnjan Sjever, Santa Lucia, Calderiva, Galižana
- ugostiteljsko turistička namjena:
 - turistička naselja i hoteli (T1,T2): Barbariga Zapad I i II, Porto Mariccio, Dragonera
 - hoteli (T1): Peroj Portić
 - turistički punktovi
 - izletnički punktovi
 - turistička – luka posebne namjene
- poslovna namjena (K): poslovni park Tison
- posebna namjena (N): Bradamante (Valmarin)

Građevinska područja javne i društvene namjene:

- socijalna namjena (D2): Stancija Petris
- zdravstvena namjena(D3): Calderiva i Kužinići

3. Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina:

- prometni koridori cesta i željezničkih pruga
- površine luka javnog prometa i luka posebne namjene
- koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture
- koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje
- koridori i građevine energetskog sustava

4. Površine sportsko rekreacijske namjene

- građevinsko područje golf igrališta (R): golf igrališta Porto Mariccio i golf vježbalište Murage
- građevinsko područje sportske rekreacije (R): streljište - lovačko društvo
- građevinsko područje polivalentnog sportsko rekreacijskog centra (R6): Betiga i Barutane
- zone opće rekreacije (R)

5. ostale površine izvan građevinskih područja:

- poljodjelske površine (osobito vrijedno obradivo tlo, vrijedno obradivo tlo, ostalo obradivo tlo, postalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište)
- šumske površine (šume gospodarske namjene, šume posebne namjene: Canal Grande i La Torre Barbariga, zaštitne šume)
- mjesna groblja - Vodnjan, Galižana, Peroj
- površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E3)
- pojas mora namjenjen rekreaciji (rekreacijski pojas mora)

Razgraničenje pojedinih zona i lokacija u grafičkom dijelu plana prolazi u načelu granicom odgovarajuće katastarske čestice i detaljno se utvrđuje planom užeg područja. U slučaju odstupanja, a nije utvrđena obveza izrade plana užeg područja namjena odgovarajuće katastarske čestice jednaka je namjeni zone ili lokacije unutar koje se nalazi pretežiti dio odnosno k.č.

Namjene iz stavka 1., točke 1., 2. i 4. te alineja 1. i 2., iz točke 3. prikazane su na kartografskom prikazu 1. grafičkog dijela Plana u mj. 1:25 000 i na zbirci kartografskih prikaza br. 4- Granice građevinskih područja naselja u mj. 1:5 000 (Knjiga II), a iz točke 3. u odgovarajućim kartografskim prikazima 2. grafičkog dijela Plana, sva u mj. 1:25 000, kao i u poglavlju 3. Tekstualnog obrazloženja Plana.

Članak 7.

Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelske površine, šumske površine, rekreacijski pojas mora, područje pomorskih plovnih puteva, površine luka javnog prometa i luka posebne namjene, koridori i građevine namijenjene prometu, telekomunikacijama, vodoopskrbi, odvodnji i energetici, površine mjesnog groblja, površine za eksploataciju mineralnih sirovina i površine unutar turističkih i izletničkih punktova.

Prevladavajuća namjena utvrđena je kod prostora gdje je jedna od funkcija dominantnija prostornim obuhvatom i iznosi više od 51% površine određene zone; to su građevinska područja naselja (stanovanje i središnje funkcije naselja - javne i društvene djelatnosti), građevinska područja turističkih zona (turizam i ugostiteljstvo), građevinska područja gospodarske namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske), građevinska područja mješovite namjene te zone rekreacije (građevine i uređeno zemljište u funkciji sporta i rekreacije). U prostorima prevladavajuće namjene mogu se razvijati i druge namjene osim prevladavajuće ako su iste sukladne Uredbi i ako takve neće umanjiti mogućnost razvoja novih ili uvjete rada postojećih građevina prevladavajuće namjene, sukladno drugim odredbama ovog Plana.

Granice građevinskog područja utvrđene su na zbirci kartografskih prikaza br.4 - Granice građevinskih područja naselja u mj. 1:5 000 (Knjiga II).Unutar granica građevinskog područja utvrđeni su izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja sukladno čl. 4 Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora, NN 128/04 i odredbama Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 - pročišćeni tekst - u daljnjem tekstu: PPIŽ).

2.0 UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

Članak 8.

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornih planova užeg područja koji se izrađuju sukladno ovom Planu.

Članak 9.

Osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- gradivi dio građevne čestice (veličina i površina građevine),
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, i drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

Osnovni elementi uvjeta gradnje mogu se planovima užeg područja detaljnije odrediti prema specifičnostima pojedine mikrolokacije.

Opće odredbe

Pojedini pojmovi upotrebjeni u ovim Odredbama imaju slijedeća značenja :

Članak 10.

Građevinom se, u smislu ovih odredbi, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici, funkcionalno i/ili konstruktivno povezanih, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

Članak 11.

Postojećom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je izgrađena u prostoru na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, drugim odgovarajućim aktom u vrijeme izgradnje građevine, odnosno koja se temeljem samog Zakona smatra postojećom i legalnom.

Građevine izgrađene suprotno propisima, za koje ne postoji rješenje o zadržavanju u prostoru odnosno građevine za koje postoji rješenje o zadržavanju u prostoru a za njih nije u zakonskom roku ishoda građevna dozvola, ne smatraju se postojećim građevinama već bespravnim građevinama koje se moraju uskladiti sa Odredbama ovog Plana.

Članak 12.

Slobodnostojeće građevine su građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granicu susjednih čestica.

Vezane građevine su poluugrađene i ugrađene građevine (dvojne građevine, nizovi).

Poluugrađene građevine su građevine koje su jednom stranom vezane uz susjedne građevine, odnosno, imaju zajedničku jednu cijelu ili dio jedne strane.

Ugrađene građevine su građevine koje su dvijema stranama vezane uz susjedne građevine, odnosno, imaju zajedničke minimalno cijele dvije ili dijelove dviju stranica.

Članak 13.

Pod građevinama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se građevine i prostori koje su u cijelini ili većim dijelom namijenjene stanovanju (više od 51%) i zadovoljavaju uvjete utvrđene posebnim propisima.

Građevine stambene namjene su: obiteljska kuća, višeobiteljska građevina i višestambena građevina.

Obiteljskom kućom, prema ovim odredbama, smatra se građevina isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici, razvijene građevinske (brutto) površine do 400 m² s najviše podrumom i dvije nadzemne etaže i ne više od dva stana, a u koju površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaže, kotlovnica, drvarnica, spremišta i sl).

Definicija kuće za povremeno stanovanje, prema ovim odredbama, odgovara definiciji obiteljske kuće.

Višeobiteljskom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 2 a najviše 3 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, pri čemu se apartman smatra poslovnom jedinicom.

Višestambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju, a koja ima 4 do najviše 6 funkcionalnih jedinica.

Poslovnom građevinom, u smislu ovih odredbi, smatra se građevina koja je u cijelini ili većim dijelom (preko 51 % brutto razvijene površine) namijenjena obavljanju djelatnosti poslovne namjene (neproizvodne, tercijarne, uslužne djelatnosti i sl.).

Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelosti ili pretežno namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene. Kada se odredbama ovog Plana ili prostornog plana užeg područja uvjetuje izgradnja građevine gospodarske namjene ista ne može imati prostore namijenjene drugoj namjeni osim ako je ta namjena prostornim planom užeg područja pobliže definirana.

Gospodarskom građevinom, prema ovim odredbama, smatraju se građevine za stočarsku i peradarsku proizvodnju, ribnjaci i građevine za drugu sličnu proizvodnju, skladišta za repromaterijal i proizvode, građevine za doradu i konfekcioniranje poljoprivrednih proizvoda, spremišta za poljoprivredne strojeve i alat, pčelinjaci, staklenici, plastenici i sl.

Manjim gospodarskim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se:

- građevine za stočarsku i peradarsku proizvodnju, ribnjaci i građevine za drugu sličnu proizvodnju, skladišta za repromaterijal i proizvode, te građevine za doradu i konfekcioniranje poljoprivrednih proizvoda tlocrtne površine građevine do 20 m², s jednom etažom visine do 4 m,

- spremišta za poljoprivredne strojeve i alat, te građevine na pčelinjacima tlocrtne površine građevina do 20 m² s jednom etažom, visine do 4 m,

- staklenici i plastenici tlocrtne površine do 100 m².

Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, konoba, ljetna kuhinja, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumске etaže, maksimalnu visinu do sljemena 4 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m² (uključujući vijence i sve moguće ostale istake). Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, septička jama i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno

zaravnatog terena uz građevinu viša od 1 m. Pomoćnom građevinom smatra se i građevina u funkciji poljoprivredne i stočarske djelatnosti kada se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji građevine osnovne namjene.

Članak 14.

Izgrađenost građevne čestice (kig - koeficijent izgrađenosti), prema ovim odredbama, je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže). Izgrađenost građevne čestice iskazuje se kao koeficijent izgrađenosti.

U izgrađenost građevne čestice ubraja se vertikalna projekcija svih izgradnji vidljivih na zemljištu i to osnovne građevine, građevine za smještaj vozila i pomoćnih građevina. U izgrađenosti građevne čestice, prema ovim odredbama, ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okoliša građevne čestice, kao što su cisterne i septičke jame, otvoreni bazeni, otvoreni sportski tereni i dr.

Iskoristivost građevne čestice (iskazuje se kao: kis - koeficijent iskorištenosti) prema ovim odredbama je odnos građevinske (brutto) površine građevine i površine građevne čestice.

Pod gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice unutar kojeg se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici osim izgradnje koja predstavlja uređenje okućnice.

Članak 15.

Regulacijskim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati jedan ili više regulacijskih pravaca.

Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju dio građevine ili najmanje dvije najistaknutije točke pročelja.

Članak 16.

Maksimalna visina građevina jest visina koja se mjeri od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do najviše kote poda potkrovlja odnosno vijenca. Kod građevina koje imaju najvišu etažu s kosim odgledima maksimalna visina se mjeri od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do unutarnjeg presjecišta vertikalne ravnine zida pročelja i podgleda krovne plohe koja se sječe s tim zidom.

Konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa maksimalne širine 5 metara za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne

površine i garaže, te vanjske stepenice maksimalne širine 1,5 metara uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

Članak 17.

Nadzemnom etažom građevine, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1 m na ravnom terenu

Nadzemnom etažom građevine, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2 m na kosom terenu.

Pod nagibom terena podrazumijeva se prosječan pad terena, između apsolutno najviše i najniže točke na građevnoj čestici i to neovisno o tome, da li je teren konačno zaravnat u padu ili terasasto. Ravan teren je teren nagiba manjeg od 10° ili 18%. Kosi teren je teren nagiba većeg od 10° ili 18%.

Nadzemnom etažom građevine, prema ovim odredbama, smatra se i potkrovlje namijenjeno stanovanju ili poslovnoj djelatnosti.

Potkrovljem, u smislu ovih odredbi, smatra se dio građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i kod koje se spoj zida (odnosno nadozida) na kosi dio krovne konstrukcije nalazi na visini manjoj od 0,6 m.

Strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne elemente za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom.

Maksimalni broj nadzemnih etaža jest maksimalni broj nadzemnih etaža u svim presjecima građevine.

Podzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1 metar.

Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2 metra.

Članak 18.

Rekonstrukcija, prema ovim odredbama, je izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

Adaptacija, prema ovim odredbama, je sanacija i svako drugo izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu, ali kojim se radovima ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Održavanje, prema ovim odredbama, je izvođenje radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je građevina izgrađena.

Članak 19.

Pod interpolacijom, prema ovim odredbama, smatra se izgradnja:

- a) građevina koje su s dvijema ili trima stranama vazane uz susjedne postojeće građevine,
- b) građevina koje su samo jednom stranom vezane uz susjedne postojeće građevine.

Pod pojmom ugrađena građevina i poluugađena građevina, prema ovim odredbama, smatra se izgradnja:

- a) građevina koje su s dvijema ili trima stranama vazane uz susjedne postojeće i planirane građevine – ugrađene građevine,
- b) građevina koje su samo jednom stranom vezane uz susjedne postojeće i planirane građevine – poluugađene građevine.

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 20.

Na području obuhvata Plana utvrđene su slijedeće građevine i zahvati od važnosti za RH, a koji se nalaze na području Grada Vodnjana:

1. Građevine sustava odvodnje otpadnih voda s više od 25.000 ES - Sustav Pula (sjever) s pročišćivačem Peroj (postojeći i djelomično novi),
2. Građevine za transport plina - Plinovodi (planirani) - magistralni plinovod za međunarodni transport DN 600 radnog tlaka 110 bara Sjeverni Jadran -Terminal Pula (podmorska dionica), a izvest će se kao DN 450/82, magistralni plinovod za međunarodni transport DN 500 radnog tlaka 75 bara Pula - Labin - Kršan - Viškovo, magistralni plinovod (županijski) DN 300 radnog tlaka 25-50 bara Vodnjan - Umag, te terminal (MRS) "Industrijska zona Guran - Vodnjan" (poslovni park Tison),
3. Prijenosni dalekovod 2X220 kV i trafostanica 220/110 kV "Vodnjan - Guran".
4. Luka posebne namjene – marina Barbariga (Porto Mariccio) s max 350 vezova standarda plovila 12 m.
5. Golf igralište s 18 +9 rupa "Barbariga" kod Peroja (Porto Mariccio)
6. Željeznička pruga 1. reda Pula - Pazin - Lupoglav, sa kolodvorima Vodnjan i Galizana i novoplaniranim ranžirnim kolodvorom Galizana
7. Državna cesta D-3 (autocesta) - Istarski ipsilon, s čvorovima u dvije razine "Vodnjan - sjever" i "Vodnjan - jug", postojeća državna cesta Pula - Vodnjan
8. Magistralni TK kabeli Pula - Rovinj - Poreč - Umag i Pula - Pazin

Na području obuhvata Plana utvrđene su slijedeće građevine i zahvati od važnosti za Istarsku županiju, a koji se nalaze na području Grada Vodnjana:

- županijska cesta Ž 5115 Pula - Fažana - Peroj - TN Barbariga (postojeća i dio nove dionice - obilaznica Peroja)
- županijska cesta ŽC 5190 Žminj – Svetivinčenat- Vodnjan, ŽC 5118 Guran –

-
- Barban, ŽC 5101 Guran – Divšići- Barban,
 - čvor Veli Vrh-Galižana
 - cestarska kuća Bale - Barbariga
 - Vodnjan – Marana - obilaznica Fažana (nova)
 - 35 i 110 kV energetska mreža (postojeća i planirana) i TS 35/20/10 (postojeća) odnosno 110/20 kV (planirana)
 - dio vodoopskrbnog sustava "Vodovod Pula" (postojeći i planirani)
 - dio sustava odvodnje otpadnih voda povezanog na pročišćivač Peroj (postojeći i planirani)
 - planirano eksploatacijsko polje tehničkog kamena "Kontrada - Gajana"
 - planirana podzemna eksploatacijska polja kremenog pijeska "Pinezići" i "Savolaga"
 - planirani centar za gospodarenje otpadom Ripina Vala
 - luka posebne namjene - sportska luka (LS) : Portić

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

Članak 21.

Naselja se mogu izgrađivati samo na građevinskom području naselja.

Građevinsko područje je prostor namijenjen izgradnji i razvoju naselja a ovim se Planom prikazuje dvojako - kao neizgrađeni i izgrađeni dio. Istovjetni uvjeti uređivanja prostora primjenjivati će se kako za neizgrađeni tako i za izgrađeni dio građevinskog područja. U građevinskom području Grada Vodnjan određeni su negradivi dijelovi građevinskog područja kao područja u kojima se ne mogu graditi građevine visokogradnje. Negradivi dijelovi građevinskog područja namijenjeni su isključivo uređivanju zelenih parkovnih površina, sportskih i rekreativnih površina, vrtova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnim građevinama i vodovima.

Iznimno dijelovi naselja Vodnjan i Galižana koji su registrirani kao povijesne cijeline uređivati će se prema posebnim odredbama definiranim ovim Planom do donošenja prostornih planova užeg područja.

Veličina, prostorni raspored i oblik građevinskih područja naselja i dijelova naselja određeni su u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina, a detaljne granice utvrđene su na kopijama katastarskog plana u M 1:5 000 – Granice građevinskih područja naselja, KNJIGA II.

Članak 22.

Temelj za dimenzioniranje građevinskih područja naselja je projekcija stanovništva Grada Vodnjana u 2010. godini utvrđena Prostornim planom Istarske Županije pri čemu se, za pojedina naselja, vodilo računa i o ekspanzionalnom porastu stanovništva vezano za ubrzani gospodarski razvoj (očekivani ubrzani razvitak gospodarskih djelatnosti), relevantnim podacima registra stanovništva pri Uredu državne uprave u Istarskoj županiji - matičnom uredu, kao i statističkim podacima popisa stanovništva 2001.g. koji se odnose na korisnike stanova za povremeno korištenje.

Članak 23.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, građevine mješovite namjene (stambeno - poslovne građevine odnosno poslovno stambene), građevine javnih namjena, poslovne građevine, građevine ugostiteljstva i turizma, građevine i površine za sport i rekreaciju, prometne, komunalne, građevine infrastrukture i druge građevine u skladu s odredbama ovog Plana pod uvjetom da ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.

Članak 24.

Uređenje građevinskog područja podrazumijeva pripremu (pripremu zemljišta, izradu prostornih planova, idejna rješenja i rješavanje imovinsko-pravnih poslova) i opremanje. Kategorije uređenosti građevinskog zemljišta su:

- I. Minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pripremu i pristupni put
- II. Minimalno uređeno građevinsko zemljište unutar ZOP-a, koje obuhvaća pristup na građevnu česticu, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta, a sukladno Uredbi
- III. Optimalno uređeno građevinsko zemljište, obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu

IV. Visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja: pristupni put, vodoopskrba, odvodnja otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetika, telekomunikacije te propisani broj parkirališnih mjesta.

Sva građevinska područja moraju imati I. kategoriju uređenosti, građevinska područja unutar ZOP-a minimalno II. kategoriju uređenosti (minimalno pristup na građevnu česticu, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) a građevinska područja koja se nalaze unutar II. vodozaštitne zone III. kategoriju uređenosti.

Članak 25.

Ovim se Planom daje prednost u opremanju komunalnom infrastrukturom već izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja.

Članak 26.

Svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s Zakonom, ovim Planom i ostalim dokumentima prostornog uređenja.

OPĆI UVJETI GRAĐENJA I UREĐIVANJA GRAĐEVNIH ČESTICA

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 27.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu parcelu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišnoknjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju posebne odredbe ovoga Plana, osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevnih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice (granične linije) građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1: 4.

Članak 28.

Najmanja veličina građevne čestice ovisno o vrsti građevine određuje se kako slijedi:
kod obiteljskih kuća i kuća za povremeno stanovanje najmanje 320 m² za slobodnostojeće građevine, 240 m² za poluugrađene građevine i 200 m² za ugrađene građevine
kod višebiteljskih građevina najmanje 600 m²
kod višestambenih građevina najmanje 800 m²
kod građevina javne i društvene namjene najmanje 600 m²
kod građevina gospodarske namjene - poslovne namjene 600 m²
kod građevina gospodarske namjene - ugostiteljski objekt za smještaj (iz skupine Hoteli) osim autokampa i kuće za odmor, najmanje 800 m²
kod građevina gospodarske namjene - ugostiteljski objekt za smještaj – autokamp najmanje 20 000 m²

Izuzetno kod interpolacije i gradnje u zaštićenim urbanim cjelinama naselja Vodnjan i Galižana veličina građevnih čestica može biti i manja. U zbijenim dijelovima ostalih postojećih naselja (izgrađeni dio građevinskog područja utvrđen ovim Planom) veličina građevnih čestica može biti manja isključivo kod obiteljskih kuća koje se grade kao ugrađene građevine.

Veličina građevnih čestica za ugostiteljske objekte za smještaj izvan skupine Hoteli određuje se prostornim planovima užeg područja.

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 29.

Unutar granica građevinskih područja naselja prostor je namjenjen prvenstveno stanovanju, a zatim i svim drugim sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za višim standardom života, radom, kulturom, odmorom itd.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi višeobiteljske i višestambene građevine koje mogu imati prostorije namjenjene vršenju javnih i poslovnih djelatnosti a koje ne utječu štetno na okoliš i ne ugrožavaju odvijanje osnovne (stambene) namjene, te graditi javne i poslovne građevine istih djelatnosti, koje mogu imati prostorije namjenjene stanovanju.

U ZOP-u gradnja se planira i namjena utvrđuje sukladno Uredbi (čl.5., čl.6.,čl.7.,čl.8. i čl.12 Uredbe).

Članak 30.

U naseljima za koje nije donesen plan užeg područja ne smiju se obavljati slijedeće poslovne djelatnosti:

- industrijske i obrtničke: proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala.
- ugostiteljske i turističke: diskoteke i zabavni parkovi.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 31.

Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se ne smiju narušavati bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl.) na susjednim građevnim česticama.

Članak 32.

Gradivi dio osnovne građevine

Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojećih građevina vrste obiteljska kuća i višeobiteljska građevina određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 3 m za građevine s jednom nadzemnom etažom, 4 m za građevine s dvije nadzemne etaže, odnosno 5 m za sve ostale građevine.

Gradivi dio građevne čestice ostalih slobodnostojećih građevina određuje se tako da je građevina od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 5 m (za sve građevine bez obzira na broj etaža). Izuzetno kod slobodnostojećih građevina infrastrukture (trafostanice s jednom nadzemnom etažom) gradivi dio građevne čestice može se odrediti i na manjoj udaljenosti ali ne manje od 2 m.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine - poluugrađene građevine može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna odnosno prometna površina.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine može se odrediti do granica susjedne građevne čestice namijenjene izgradnji građevine visokogradnje, ukoliko se prema toj parceli ne izvode otvori, te ukoliko se takvom izgradnjom ne narušavaju bitni zahtjevi za građevinu u postojećim susjednim objektima.

Gradivi dio pomoćne građevine

Gradivi dio pomoćne građevine koja se gradi izvan površine gradivog dijela osnovne građevine određuje se: -unutar površine uz regulacijski pravac i međa sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6 m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac.

-unutar površine uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6 m računajući od iste granice duž čitave te granice.

Članak 33.

Izvan granice gradivog dijela čestice mogu se izvoditi elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i slični arhitektonski elementi do najviše 50 cm istaka, a sve u okviru građevinske čestice .

Kod izgradnje na regulacijskom pravcu na udaljenosti do 1 m izvan granice gradivog dijela čestice mogu se, pored prethodnog, izvoditi i balkoni, loggie i sl. arhitektonski elementi na visini većoj od 4,5 m od najviše nivelete dijela prometnice uz građevnu česticu i uz uvjet da se ne umanjuje slobodni profil prometnice minimalne širine 5.5 m.

Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme ne mogu se postavljati iznad kolnika, a svojim postavljanjem ne smiju ometati nesmetan prolaz vozila, pješaka i

općenito, ne smiju ugrožavati sigurnost prometa. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 34.

Građevni pravac određuje se, imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, neposredan pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te posebice građevni pravac susjednih postojećih ili planiranih građevina, na način da se prati slijed okolne izgradnje.

Članak 35.

Uvjetima gradnje (planom užeg područja ili lokacijskom dozvolom) može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i posebne građevne pravce za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje. Više građevnih pravaca moguće je odrediti u slučaju kada je građevina sastavljena od više djelova i u slučajevima kada se gradi više građevina na istoj građevnoj čestici.

Članak 36.

Građevni pravac građevina stambene namjene određuje se na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacione linije.

Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina stambene namjene može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacione linije u slijedećim slučajevima:

ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacione linije,
ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacione linije, ukoliko se objekt gradi u okružju postojećih ili planiranih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevne linije veća od 15 m od regulacione linije,
kod rekonstrukcije postojećih građevina,
kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna rastojanja građevne od regulacione linije.

Članak 37.

Građevni pravac građevina ostale namjene određuje se ovisno o namjeni i vrsti građevina, potrebi racionalnog korištenja prostora, neposrednom pristupu sa javne prometne površine, konfiguraciji zemljišta te posebice o građevinskim pravcima susjednih postojećih ili planiranih građevina, nastojeći pratiti slijed okolne izgradnje.

U područjima gdje nisu utvrđene prometnice u skladu sa odredbama ovoga Plana potrebno je pri određivanju građevnog pravca osigurati koridor prometnice.

Članak 38.

Kod građevina koji se grade kao građevine u nizu (vezane građevine), građevni pravac se određuje na udaljenosti maksimalno 15 m udaljenosti od regulacione linije, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 metra.

Kod interpolacija građevina se građevni pravac određuje tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina. Građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jednog od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između dviju pravaca susjednih građevina.

Članak 39.

Kod garaža koje se grade na zasebnim građevnim parcelama za garaže, građevni pravac se određuje na prostoru od regulacione linije do najviše šest metara udaljenosti od te linije.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE**Članak 40.**

Izgrađenost građevne čestice određuje se najvećim koeficijentom izgrađenosti (kig) i najvećim koeficijentom iskorištenosti (kis) pri čemu kod svake građevine moraju biti zadovoljena oba parametra.

Koeficijent izgrađenosti je ovim odredbama izražen u postotnim dijelovima, a koeficijent iskorištenosti kao omjer.

Članak 41.

Kod obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina najveća izgrađenost građevne čestice iznosi:

a/ za slobodnostojeće građevine

“kig” za građevne čestice površine od 320 m² do 500 m²
jednak je zbiru 160 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²
a “kis” iznosi 1.00,

“kig” za građevne čestice površine od 500 m² do 800 m²
jednak je zbiru 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²
a “kis” iznosi 0.85,

“kig” za građevne čestice iznad 800 m²
jednak je zbiru 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²
a “kis” iznosi 0.70,

b/ za poluugrađene građevine:

“kig” za građevne čestice površine od 240 m² do 400 m²
jednak je zbiru 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²
a “kis” iznosi 1.35 ,

“kig” za građevne čestice površine iznad 400 m²
jednak je zbiru 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²
a “kis” iznosi 1.20,

c/ za ugrađene građevine:

- “kig” za građevne čestice površine od 200 m² do 350 m²
jednak je zbiru 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
a “kis” iznosi 1.80

- “kig” za građevne čestice površine iznad 350 m²
jednak je zbiru 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
a “kis” iznosi 1.60

Izuzetno, kod interpolacija poluugrađenih i ugrađenih građevina na građevnim česticama unutar registriranih urbanih cjelina naselja Vodnjan i Galizana i unutar urbane cjeline naselja Peroj na postojećim građevnim česticama površine do 200 m², najveći koeficijent izgrađenosti može iznositi 80% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne narušava bitne zahtjeve za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl.) na susjednim građevnim česticama.

Kod višestambenih građevina izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0.3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0.8.

Kod ostalih građevina (izvan ZOP-a) najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi maksimalno 0,5, a koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi maksimalno 1.50.

Članak 42.

U ZOP-u, u neizgrađenim dijelovima izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) i neizgrađenim dijelovima površina ugostiteljsko turističke namjene unutar naselja, izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0.3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0.8.

Članak 43.

Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je najveća računski dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE**Članak 44.**

Najviša dozvoljena visina građevine, mjeri se od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do horizontalne ravnine vanjskog presjecišta najviših krovnih ploha na istom mjestu ili do visine vijenca ukoliko zgrada ima vijenac.

Maksimalna dozvoljena visina obiteljskih kuća i građevina za povremeno stanovanje iznosi 7,5 metara.

Maksimalna dozvoljena visina višeobiteljskih i višestambenih građevina iznosi 10 metara.

Kod svih gore navedenih građevina iznad maksimalne dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,50 metara do visine sljemena.

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

Članak 45.

Kod ostalih građevina sveukupna maksimalna visina građevine može iznositi najviše 16,0 m, dok kod višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora maksimalna visina građevine može iznositi sveukupno najviše 10,0 m.

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

Članak 46.

Za utvrđivanje maksimalne visine svih građevina unutar ZOP-a, iznad visine 12,0 m, na razini prostornih planova užih područja, potrebno je izvršiti detaljnu krajobraznu analizu i valorizaciju, sukladno odredbama i metodologiji iz PPIŽ-a.

Članak 47.

Kod izgradnje u zaštićenim urbanim cjelinama ili uz pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine maksimalna ili obavezna visina građevine određuje se prostornim planom užeg područja, odnosno sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, te se može se odrediti i obavezni broj etaža, koji može biti veći ili manji od onog određenog ovim odredbama, ali ne veći od građevine s najvećim brojem etaža u neprekinutom uličnom nizu.

Kod izgradnje građevina izvan zaštićene urbane cjeline naselja Vodnjan a unutar građevnog područja naselja Vodnjan i San Antonio, maksimalna visina svih građevina ograničava se na 7.5 m.

Članak 48.

Za postavljanje privremenih građevina za vremenski ograničene potrebe (javne manifestacije, sajmovi, izložbe ili sl.) neprekinutog trajanja do 15 dana, odnosno tijekom godine do ukupno 60 dana, ne primjenjuju se odredbe ovog Plana glede visine takvih privremenih građevina. Privremene građevine postavljaju se temeljem posebnih propisa Grada Vodnjana.

Ukoliko se takve građevine i naprave postavljaju na području zaštićene povjesne cjeline Vodnjan i na području prostornih međa kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

BROJ ETAŽA**Članak 49.**

Obiteljske kuće i građevine za povremeno stanovanje mogu imati najviše 2 nadzemne etaže, te jednu podzemnu etažu, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Višeobiteljske i višestambene građevine mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te 1 ili više podzemnih etaža.

Članak 50.

Kod ugostiteljskih građevina za smještaj te ostalih građevina gospodarske, poslovne i društvene (javne) namjene broj etaža građevine određuje se prostornim planom užeg područja ili lokacijskom dozvolom pri čemu ukupan broj nadzemnih etaža ne može biti veći od 5 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Članak 51.

Pomoćne građevine i građevine za smještaj vozila koje se grade na građevnoj čestici a koje nisu sastavni dio osnovne građevine mogu imati najviše 1 nadzemnu etažu i 1 podzemnu etažu.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE**Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje****Članak 52.**

Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštovanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti u suglasju s istim.

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na određenom području te primjenjivati proporcije i materijale karakteristične za klimu i tradiciju istarskih naselja.

Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj parceli, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina.

Novo intervencije u izgrađenim jezgrama naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim elementima naselja. Potrebno je sačuvati karakteristike građevnih čestica jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtne građevne čestice i oblikovanje vanjskog ruba područja, te je stoga potrebno:

1. Uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevnim česticama, te na taj način sačuvati karakteristični ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline.

2. Izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje građevnih čestica.

U naselju se moraju čuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevinskih materijala. Lokalni građevinski materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina.

3. Oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini.

4. Oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji bitno određuju karakteristični rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu.

5. Vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrane oblikovati uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

6. Postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja.

7. Dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja.

Kod postojećih izgrađenih naselja i dijelova naselja, ističu se homogene i nehomogene cjeline. Planovima užeg područja utvrđuje se razgraničenje između zona.

U homogenim morfološkim cjelinama kod rekonstrukcije i izgradnje zgrada i uređenja prostora, potrebno je naročito uvažavati:

- karakteristike građevnih čestica izgrađenog građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihovi međusobni odnosi,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja kao raspored vrata i prozora,
- građevinske materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova

U područjima nehomogenih cjelina gradi se pod slijedećim uvjetima:

- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju prostora i zgradama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama zgrada u morfološki prepoznatljive cjeline,
- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna, tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenosti zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom te naročito kvalitetnom oblikovanju zgrada, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

Kod planiranja, projektiranja i izgradnje novih dijelova naselja i novih zgrada naglasak je na kvalitetnoj i prepoznatljivoj arhitekturi.

Urbanističko i arhitektonsko stvaranje provesti oblikovanjem volumena zgrada u proporcijama uličnog niza, kroz formiranje arhitektonske kompozicije iz volumena međusobno povezanih u skladnu cjelinu.

Nove zgrade funkcionalno i oblikovno saživjeti sa postojećim urbanim prostorom, dajući mu urbanu matricu formiranu suvremenim urbanističkim i arhitektonskim izrazom, odgovarajućim vremenu nastajanja.

Poželjna je primjena tradicionalnih materijala i arhitektonskih elemenata ili njihova dizajnerska reinterpretacija. Kao karakteristični naročito se ističu elementi zaštite od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole, tende, trijemovi i sl., arhitektonski elementi kao kolonade, natkrivene ili nenatkrivene terase, te od materijala kamen i specifični opekarski proizvodi kao kanalice.

Krovovi mogu biti kosi oblikovani jednom ili više kosih krovnih ploha, nagibom krovnih ploha prema pokrovu odnosno važećim tehničkim propisima.

Preporučuje se pokrov kanalicom, naročito u kontaktnoj zoni sa zgradama tradicionalne arhitekture

Uvažavanjem specifičnosti svake građevine i postojeće okolne izgradnje može se oblikovati i druga vrsta krova. U skladu s principima arhitektonskog oblikovanja, ukoliko oblikovanje zgrade zahtijeva definiranje volumena ili pojedinih dijelova volumena, drugačijom vrstom krova od prethodno opisanog, dopuštena je primjena drugačijeg oblikovanja krovova odgovarajućim materijalima, ali cjelokupni postupak mora imati uporište prvenstveno u kvaliteti arhitektonske kompozicije.

Krovovi mogu, u skladu s namjenom građevine, biti oblikovani i kao prohodne krovne terase. Izvedba zatvorenog pristupa takvoj terasi stubištem ne smatra se etažom. Na manjem dijelu krovne terase moguća je izvedba pergola i takve pergole se ne smatraju etažom.

U cilju korištenja dopunskih izvora obnovljive energije, moguća je na dijelu krova izvedba pomoćnih konstrukcija za postavljanje kolektora čija površina ukupno ne može biti veća od 10% površine krova, a ukoliko se solarni kolektori konstruktivno ugrađuju u krovnište sukladno odredbama ovog plana, istima može biti pokrivena cijela krovna površina.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 53.

Unutar ZOP-a na građevnim česticama ugostiteljsko turističke namjene i na građevnim česticama namijenjenim izgradnji višestambenih građevina najmanje 40% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Članak 54.

Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Vodonepropusne sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne bez ispusta i preljeva, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima. Septičke jame moraju biti vodonepropusne, višekomorne sa preljevom, ispustom i upojnim bunarom.

Gradnja pomoćnih građevina

Članak 55.

Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i građevina za povremeno stanovanje grade se:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju pomoćne građevine

Planovima užeg područja smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih izgradnji višestambenih i ostalih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje mogu biti višetažne ili na parkirališnim prostorima. Minimalan broj parkirališnih mjesta kod ovih građevina određuje se po Uvjetima za smještaj vozila iz odredbi ovoga Plana.

Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice.

Članak 56.

Smještaj vozila kod građevinskih čestica namijenjenih gradnji građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s javne prometne površine određuje se unutar građevinske čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu.

Parkiranje korisnika pojedinih zgrada : stambenih ili poslovnih / stanara odnosno zaposlenika pojedine zgrade / obavezno se rješava osiguranjem odgovarajućeg broja parkirnih mjesta u odnosu na broj stanova u zgradi odnosno brutto razvijenoj površini poslovnog prostora u zgradi, bilo da se projektiraju i izvode otvorena parkirališta ili garaže kao pomoćni objekti, anex-i glavnom objektu ili garaže u samom objektu, što se obavezno utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske / građevinske dozvole a kontrola realiziranog provodi u postupku izdavanja uporabne dozvole .

Članak 57.

Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju poljoprivrednih građevina

Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12 metara.

Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom.

Iznimno od odredbi stavaka 1. i 2. ove točke, u uvjetima interpolacije ili rekonstrukcije, na građevnim česticama gdje zbog oblika ili veličine čestice nije moguće izgradnju prilagoditi potrebnim uvjetima, udaljenosti mogu biti manje od propisanih, ali ne manje od 1/2 propisane udaljenosti.

U građevinskim područjima naselja se pomoćne građevine u kojima se drže životinje mogu graditi sukladno općinskom aktu koji regulira pitanje komunalnog reda.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Članak 58.

Za građevnu parcelu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:
stambena namjena

minimalno jedno garažno mjesto ili parkirno mjesto po stambenoj / funkcionalnoj jedinici (stanu, apartmanu i sl)

poslovna namjena

ugostiteljsko turistička namjena-smještajni kapaciteti

minimalno jedno parkirno mjesto po smještajnoj jedinici (hotelskoj sobi, apartmanu, kamp mjestu)

ugostiteljsko turistička namjena-ostali objekti

- minimalno dva parkirna mjesta + jedno parkirno mjesto na 4 sjedišna mjesta ili stajanja

ostale namjene

kod ostalih namjena obvezna je izgradnja parkirnih mjesta po slijedećem standardu:

- poslovni prostori i prostori društvenih djelatnosti –minimalno jedno parkirno mjesto + jedno parkirno mjesto na svakih 50 m² bruto razvijene površine korisnog prostora

- prodajni prostori i prostori proizvodnih djelatnosti i sl.- minimalno dva parkirna mjesta + jedno parkirno mjesto na svakih 50 m² bruto površine prodajnog ili radnog prostora

Ako se u okviru građevne čestice ne može osigurati broj parkirnih mjesta prema odredbama ovoga Plana, ograničava se djelatnost po kapacitetu odnosno smanjuje se gradivi dio čestice i izgrađenost građevne čestice na obim i veličinu za koju se može osigurati parkirni prostor na građevnoj čestici .

Članak 59.

Iznimno kod prostornih cjelina ugostiteljsko turističke namjene s više građevina jedinstvenog urbanističkog koncepta, potreban broj parkirališnih mjesta može se planom užeg područja odrediti na posebnim građevnim česticama namijenjenim izgradnji parkirališta ili višetažnih skupnih garaža.

Članak 60.

Iznimno kod interpolacija i prilikom zahvata u prostoru unutar granica zaštićenih urbanih cijelina naselja Vodnjan, Galižana i urbane cijeline naselja Peroj, gdje su oblik i površina građevne čestice takvi da se ne može riješiti smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, potreban broj parkirališnih mjesta određuje se, planom užeg područja, na posebnim građevnim česticama namijenjenim izgradnji skupnih garaža i parkirališnih prostora, ali na udaljenostima koje ne prelaze 400 m od takve građevne čestice.

GRADNJA OGRADA**Članak 61.**

Građevna čestica može biti ograđena.

Ograde oko građevne čestice namijenjene izgradnji građevina treba riješiti kao zidane, žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0 m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 2,0 m. Kod građevinskih građevna čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena prijeći visinu od 2,0 m.

Visina ograde mjeri se od kote konačno zaravnatog terena i to:

-kod ograde na regulacijskoj liniji od terena uz ogradu izvan građevne čestice

-kod ostalih ograde (prema susjednim česticama) od terena uz ogradu unutar građevne čestice.

Dio seoske građevne čestice koji je organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

Članak 62.

Kod interpolacija u povijesnim jezgrama ili zaštićene građevine kulturne baštine može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne može izvoditi.

Članak 63.

Ograda svojim položajem, oblikom i veličinom ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine te time utjecati na sigurnost prometa.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu

Članak 64.

Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu i komunalnu infrastrukturu odredit će se sukladno uvjetima iz čl.24. ovih Odredbi uz primjenu odgovarajućih važećih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke.

Posebne uvjete kojima će se odrediti mogućnost, mjesto i način priključivanja građevine na komunalne infrastrukturne građevine odredit će se u postupku izrade prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole.

Mjesto i način priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu**Članak 65.**

Neposredni pristup dviju građevnih čestica za izgradnju obiteljske kuće i kuće za povremeno stanovanje osigurava se pristupnom prometnicom – javnom prometnom površinom minimalnog prometnog profila od 3,0 m i slobodnog profila 4,0 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica, mjereno po pristupnoj prometnici, nije veća od 30,0 m.

Članak 66.

Neposredni pristup građevnim česticama za izgradnju građevina osigurava se pristupnom prometnicom - javnom prometnicom profila 7.0 m s okretištem na kraju u skladu sa posebnim propisima i standardima, ako ukupna dužina pristupne prometnice od spoja sa javnom prometnicom, mjereno po pristupnoj prometnici, nije veća od 150,0 m, od čega je kolnik 5,5 m i nogostup minimalne širine 1,5 m.

Članak 67.

Kolni pristup do građevnih čestica, namijenjenih gradnji građevina, s mreže javnih prometnica, koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina - javna prometnica, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, mora biti minimalne širine 8 metara s dvije prometne trake i dva minimalna nogostupa širine 1,25 m. Takav kolni prilaz - javna prometnica ne smije imati okretište, već mora biti povezana sa drugom javnom prometnicom.

Članak 68.

Iznimno pristup jednoj građevnoj čestici može se osigurati i pješačkim prolazom, odnosno stubištem, kao javnom prometnom površinom slobodnog profila minimalne širine 1,2 m i visine 2,5 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine u povijesnim jezgrama i drugim izgrađenim ili planiranim građevinskim područjima, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina u povijesnim jezgrama.

Članak 69.

Kod interpolacija i prilikom zahvata u prostoru unutar povjesnih cjelina naselja Vodnjan, Galižana, Peroj i zbijenim dijelovima ostalih naselja, gdje su zatečeni oblik i površina građevne čestice takvi da se kolni pristup ne može riješiti u skladu sa odredbama ovoga Plana, kolni se pristup može riješiti i javnom prometnicom manjeg profila uz primjenu odgovarajućih posebnih propisa i računskih dokaza (jednosmjerni sustav prometa).

Članak 70.

U slučaju kada su između građevne čestice i javno prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i drugo) kolni i pješački pristup se omogućava preko tih javnih površina.

Članak 71.

Kod građevnih čestica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometne površine višeg reda određene posebnim propisom koje prolaze kroz građevinska područja naselja, a ne pripadaju sustavu javnih cesta, kolni pristup ne može biti neposredno s javnih prometnih površina višeg reda.

Kod građevnih građevna čestica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometne površine nižeg reda i to u kategoriji sabirnih prometnica određenih posebnim propisom, temeljem prostornog plana užeg područja ili lokacijske dozvole za prometnice, kolni pristup ne može biti neposredno sa sabirnih prometnica.

Članak 72.

U građevinskom području naselja, gdje je postojeći kolni pristup do izgrađenih građevina ranije određen s javne prometne površine višeg reda, ako se interpolira građevinska čestica odnosno rekonstruira postojeća građevina u već izgrađenom području, prilikom izdavanja lokacijske dozvole za tu interpoliranu građevinu odnosno rekonstrukciju postojeće građevine, odredit će se kolni pristup s drugih prometnica, ako prostorne mogućnosti i funkcije postojeće građevine to omogućavaju. Ako, pak, ne postoje prostorne mogućnosti ili funkcija postojeće građevine to ne omogućava, kolni pristup odredit će se s prometnica višeg reda, ali na način da motorno vozilo nesmetano i bez zaustavljanja pristupi građevnoj parceli.

Članak 73.

Dužina kolnog pristupa iznosi najmanje 6,0 m. Kolni pristup mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj parceli odvija privredna djelatnost pa kolni pristup koriste teretna vozila i druga vozila većih gabarita.

Izuzetno, kolni pristup putem kojeg bez zaustavljanja vozilo može pristupiti sa prometnice višeg reda i sabirnih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6,0 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj parceli tako locirana da se ne može ostvariti pristup te dužine.

Članak 74.

Kod građevnih čestica uz ostale prometnice nižeg reda dozvoljava se kolni pristup neposredno s prometnice, osim na samom križanju.

Kod građevnih čestica uz križanje ulica, kolni pristup mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5,0 metara.

Izuzetno, kolni pristup može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom pristupu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.

Članak 75.

Do donošenja plana užeg područja, odnosno akta o uvjetima uređivanja prostora za prometnice (za područja za koja prema Zakonu nije obavezno donošenje plana užeg područja) i provedbe parcele prometnice u katastru, u koridorima prometnica ne mogu se utvrđivati uvjeti gradnje i uređenja prostora za građevine visokogradnje osim za građevine infrastrukture i za postojeće građevine temeljem odredbi o rekonstrukciji postojećih građevina čija je namjena protivna namjeni određenoj Planom.

Građevinska područja unutar postojećih stambeno turističkih naselja**Članak 76.**

Građevinska područja postojećih stambeno turističkih naselja Barbariga-Betiga i Peroj uređivati će se sukladno Općim odredbama ovog Plana za Građevinska područja naselja (točka 2.2 ovih Odredbi), a detaljni uvjeti za uređenje prostora utvrđivati će se prostornim planovima užeg područja. Pri tome će se uvjeti gradnje određivati ovisno o namjeni pojedinog zahvata u prostoru.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA**Članak 77.**

Na području Grada Vodnjana izvan naselja mogu se graditi građevine i poduzimati drugi zahvati unutar granica utvrđenih građevinskih područja slijedeće namjene:

gospodarska namjena

- pretežito industrijska
- pretežito zanatska

poslovna namjena

- pretežito uslužna
- pretežito trgovačka
- komunalno servisna

ugostiteljsko turistička namjena

- hoteli

-
- turistička naselja
 - turistički punktovi
 - izletnički punktovi
 - luka nautičkog turizma –luka posebne namjene
- javna i društvena namjena
- socijalna
 - zdravstvena
- sportsko rekreacijska namjena
- golf igrališta
 - golf vježbališta
 - polivalentni sportsko rekreacijski centri
 - sportsko rekreacijska zona za potrebe lovačkog društva
- posebna namjena

Građevinska područja izvan naselja uređivati će se, te uvjeti za uređenje prostora utvrđivati prostornim planovima užeg područja. Pri tome će se uvjeti gradnje određivati ovisno o namjeni pojedinog zahvata u prostoru.

Zone poslovne i zone gospodarske namjene

Članak 78.

Građevinska područja poslovne namjene i gospodarske namjene uređivati će se, te uvjeti za uređenje prostora utvrđivati prostornim planovima užeg područja. Pri tome će se uvjeti gradnje određivati ovisno o namjeni pojedinog zahvata u prostoru.

Članak 79.

Građevine poslovne namjene, gospodarske i ugostiteljsko turističke (osim građevina ugostiteljsko turističke namjene unutar turističkih i izletničkih punktova) mogu se graditi prema slijedećim općim uvjetima:

- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš
- najmanja veličina građevne čestice iznosi 800 m²
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi 5,0 m ali ne manje od H/2
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3 a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,2 (izvan ZOP-a)
- unutar ZOP-a najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3 a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8
- maksimalna visina građevine iznosi 16 m
- ukupan broj nadzemnih etaža ne može biti veći od 5
- najmanje 30% površine građevne čestice potrebno je ozeleniti i parkovno urediti (unutar ZOP-a minimalno 40%)
- potreban broj parkirnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici
- sve građevine moraju biti građene tako da se spriječi izazivanje požara, eksplozije i ekoakcidenata

Razgraničenje po pojedinim namjenama i detaljni uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate u građevinskom području gospodarske namjene i mješovite namjene odredit će se u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja.

Zone sportsko rekreacijske namjene

Članak 80.

Zone rekreacije

Zone opće rekreacije prostiru se uz obalu i između turističkih kompleksa komercijalnog i odmarališnog turizma. Zone opće rekreacije obuhvaćaju i dijelove akvatorija uz obalu koje je namijenjeno kupanju i sportovima na vodi. Na tim je djelovima obale pojas obalnog mora namijenjen za kupanje i rekreaciju širok je 300 m.

U zonama opće rekreacije (planska oznaka "R") uređivati će se putovi, trim staze, klupe za sjedenje i boravak, nadstrešnice, kupališta, informativne table, putokazi i sanitarni čvorovi.

Unutar tih zona moguće je graditi i komunalne građevine, ali isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevat će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.

Sve gore navedeni građevine svojom izgradnjom ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost iskrčenja autohtonih i homogenih šumskih površina u svrhu izgradnje gore navedenih građevina.

Unutar zona rekreacije u pojasu najmanje 70 m od obalne crte izgradnja se planira sukladno Uredbi.

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene

Ovim se planom utvrđuju građevinska područja za slijedeće sportsko rekreacijske zone:

-Golf igralište Barbariga - Porto Mariccio i golf vježbalište Murage (R1) kao zone rekreacije namijenjene izgradnji golf igrališta, vila na golf igralištu i pratećih građevina infrastrukture golf igrališta (golf klub, servisni objekt golf igrališta, nadstrešnice vježbališta - driving rangea, te infrastrukturnih i vodnogospodarstvenih građevina).

-Polivalentni sportsko rekreacijski centri Betiga i Barutane (R6).

-Sportsko rekreacijska zona za potrebe lovačkog društva: Sveti Silvestar - streljište za glinene golubove (RL)

Unutar građevinskih područja sportsko rekreacijske namjene mogu se graditi otvoreni i zatvoreni tereni za sport i rekreaciju, građevine prateće namjene (klubski prostori, svlačionice, tehnički prostori i slične građevine u funkciji osnovne namjene), građevine pomoćne namjene (manji uslužni i ugostiteljski sadržaji do maksimalno 200 m² bruto površine), golf igrališta i golf vježbališta sa pripadajućim pratećim građevinama.

Izgrađenost građevne čestice za sportsko - rekreacijsku namjenu (osim golf igrališta): najveći kig iznosi 0.3, a najveći kis iznosi 0.6.

Područja izgradnje ugostiteljskih objekata za smještaj - vila unutar obuhvata golf igrališta Porto Mariccio utvrđuju se ovim Planom u sveukupnoj zbirnoj maksimalnoj veličini od 14 ha, a ukupni kapacitet ograničava se na maksimalno 600 postelja. Točan položaj, oblik, veličina i kapacitet pojedinačnih područja utvrditi će se planom užeg područja.

Razmještaj područja izgradnje ugostiteljskih objekata za smještaj - vila unutar obuhvata golf igrališta prikazan je na kartografskom prikazu br. 1 i br. 4.2 ovog Plana samo načelno, te će se točan položaj istih utvrditi prostornim planom užeg područja.

Za ugostiteljske objekte za smještaj na golf igralištima (vile) primjenjuju se slijedeći opći uvjeti gradnje: najveći kig iznosi 0.3 a najveći kis iznosi 0.6, maksimalna visina građevina iznosi 7.0 m do vijenca a maksimalni ukupni broj etaža iznosi dvije etaže.

UVJETI GRADNJE I UREĐIVANJA PROSTORA VAN GRAĐEVNIH PODRUČJA

Članak 81.

Izvan građevinskog područja mogu se graditi :

- građevine prometne i druge infrastrukture
- građevine obrane
- građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina
- gospodarske građevine na poljoprivrednom zemljištu
- stambeno - gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima
- groblja

Članak 82.

Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se rekonstruirati postojeće građevine radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada .

Izvan građevinskog područja mogu se vršiti zahvati u morskim područjima (akvatorij) i uređivati plaže, uz primjenu krajobraznih zahvata ali bez mogućnosti bilo kakve gradnje.

Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama i u skladu sa posebnom odlukom Grada Vodnjana, mogu se postavljati manji prenosivi kiosci i slične naprave.

Izvan građevinskih područja naselja, prema ovim odredbama, ne postoji mogućnost gradnje novih stambenih građevina ili prostorija stambene namjene u okviru građevine neke druge osnovne namjene.

Članak 83.

Izvan građevinskih područja a unutar ZOP-a i obalnog područja utvdenog PPIŽ-om i ovim Planom kao krajobrazna cjelina - Istarsko priobalje, isključuje se mogućnost izgradnje gospodarskih građevina, malih

gospodarskih građevina i stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima.

GOSPODARSKE GRAĐEVINE

Gospodarske građevine na poljoprivrednom zemljištu

Članak 84.

Gospodarskim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se:

- tovališta (farme) stoke, peradi, divljači i drugih životinja,
- vinogradarsko – vinarski i voćarski pogoni,
- pčelinjaci,
- platenici i staklenici.

Građevine iz prethodnog stavka, prema ovim odredbama, smatraju se pratećim građevinama te se naknadno ne mogu izdvajati iz poljoprivrednih kompleksa (zemljišnih čestica).

Članak 85.

Pojedinačne gospodarske građevine mogu se graditi samo na pojedinačnim česticama poljodjelskog zemljišta čija je površina veća od 5 000 m², te sukladno i drugim uvjetima iz ovog Plana i PPIŽ-a kao plana šireg područja.

Članak 86.

U cilju omogućavanja kvalitetnije obrade zemljišta i proizvodnje poljoprivrednih i stočarskih proizvoda, a uz istovremenu zaštitu poljoprivrednog zemljišta i stanovništva u naseljima, određuju se oblici, veličine i karakter gospodarskih građevina koje se mogu graditi na područjima poljoprivredne namjene (izvan granica ZOP-a i izvan obalnog područja), kao i uvjeti njihove gradnje.

Osobito vrijedno obradivo tlo (P1) obuhvaća prvenstveno površine za uzgoj višegodišnjih kultura (vinogradi, voćnjaci, maslinici), kao i meliorirane, odnosno navodnjavane poljoprivredne površine.

Na osobito vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom mogu se planirati slijedeći zahvati u prostoru: staklenici i platenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 20 000 m², farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 100 000 m², ribnjaci sa pripadajućim gospodarskim objektima na kompleksima ne manjim od 200 000 m², vinogradarsko - vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 100 000 m².

Na ovim se vrstama obradivih tala isključuje mogućnost izgradnje stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima, kao i izgradnje malih gospodarskih objekata (pomoćnih građevina za držanje alata i strojeva, poljoprivredne opreme i sl.)

Vrijedno obradivo tlo (P2) obuhvaća prvenstveno poljoprivredne površine namijenjene uzgoju žitarica, industrijskih kultura, povrtlarskih kultura te krmnog bilja, a u načelu je grupirano oko ruralnih naselja u relativno homogenom obliku (ruralno područje naselja).

Na vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom mogu se planirati slijedeći zahvati u prostoru: staklenici i platenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10 000 m², farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50 000 m², peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20 000 m², vinogradarsko - vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 20 000 m².

Na ovim se vrstama obradivih tala izuzetno daje mogućnost izgradnje stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima, te malih gospodarskih građevina.

Ostalo obradivo tlo (P3 i Po) obuhvaća izdvojene obradive površine manjeg gospodarskog značaja, koje su prvenstveno namijenjene izgradnji stambeno - gospodarskih kompleksa za vlastite potrebe ili za agroturizam.

Na ostalim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom mogu se planirati slijedeći zahvati u prostoru: staklenici i platenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 5 000 m², farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 10 000 m², peradarske farme na kompleksima ne manjim od 5 000 m², vinogradarsko - vinarski pogoni na kompleksima ne manjim od 10 000 m².

Na ovim se vrstama obradivih tala naglašava mogućnost izgradnje stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima, te malih gospodarskih građevina.

Poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju funkcionalno - prostornu cjelinu, a koja se naknadno ne može dijeliti niti se može vršiti promjena namjene iz poljoprivredne u neku drugu namjenu utvrđenu ovim Planom.

Članak 87.

Tovilišta (farme) i slične građevine, mogu se graditi uz uvjete gradnje kako slijedi:

Tovilišta	Najmanja udaljenost od javne razvrstane ceste	Najmanja veličina čestice	Najmanja udaljenost od građevinskog područja
Uvjetna grla	m	m ²	m
10 – 150	50	3000	200
preko 150	100	6000	500

Maksimalna izgrađenost čestica do 6 000 m² iznosi 30% a čestica preko 6000 m² 20% uz uvjet da maksimalna tlocrtna površina pojedinih tovilišta ne može biti veća od 3 000m².

Građevine iz stavka 1. ove točke mogu biti najveće dozvoljene visine 6 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

Članak 88.

Pčelinjacima, prema ovim odredbama, smatraju se košnice (minimalno 100 stacionarnih košnica) i pomoćni objekti na pčelinjaku. Pomoćni objekti na pčelinjaku su najveće dozvoljene tlocrtnne površine do 40 m² i najviše dozvoljene visine do 4,0 m, uz najviše 1 nadzemnu etažu.

Pčelinjaci se ne smiju graditi na česticama manjim od 1000 m², te na udaljenosti manjoj od 5 m od granice čestice, odnosno 100 m od lokalne ceste, 200 m od županijske ceste i 300 m od državne ceste.

Staklenicima i plastenicima, prema ovim odredbama, smatraju se građevine lagane montažno - demontažne konstrukcije, obložene staklenim ili plastičnim stijenama ili sličnim materijalom, maksimalne visine do 4,5 m, izgrađenosti čestice do 50 % ali ne više od 10 000 m² tlocrtnne površine.

Članak 89.

Ukupna tlocrtna površina ostalih gospodarskih građevina, ne može biti veća od 10% katastarske čestice ili kompleksa čestica na kojoj se građevina nalazi uz uvjet da maksimalna tlocrtna površina pojedine građevine ne može biti veća od 3 000 m².

Članak 90

Gospodarske građevine moraju biti udaljene od ostalih nerazvrstanih cesta (poljski i šumski putevi i druge nerazvrstane javne prometne površine) i od granice katastarske parcele prema kojoj se izvode otvori najmanje 4,0 m.

Članak 91.

Građevna linija istovjetna je s granicom površine gradivog dijela parcele koja je najbliža granici uz javnu prometnicu ili drugu javnu površinu.

Položaj gospodarske građevine određuje se na katastarskoj parceli tako da se sačuva prikladnost preostalog dijela katastarske parcele za poljoprivrednu obradu i da se, osim kod određivanja smještaja staklenika i plastenika, zahvati poljoprivredno zemljište što manjeg boniteta.

Članak 92.

Smatra se da gospodarska građevina ima osiguran pristup s javne prometnice ukoliko takav pristup ima katastarska parcela na kojoj se gospodarski objekt nalazi ili planira.

Članak 93.

Gospodarske građevine se mogu priključivati na infrastrukturne građevine (vodovodne, elektroenergetske i telekomunikacijske) ukoliko za to postoje uvjeti, pod istim uvjetima kao i građevine u građevinskim područjima, dok se pročišćavanje otpadnih voda mora rješavati individualnim uređajima za pročišćavanje otpadnih voda, sukladno važećim propisima (Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Istarske županije - SN Istarske županije 12/05) i uvjetima nadležne službe za zaštitu voda.

Članak 94.

Gospodarske građevine, osim staklenika i plastenika, mogu u okviru maksimalno dozvoljene tlocrtne površine građevine ili kompleksa građevina imati uz osnovnu namjenu i jednu ili više drugih gospodarskih namjena.

Gospodarske se građevine ne mogu prenamjeniti, već njihova namjena ostaje vezana za namjenu zemljišta na kojem su izvedene, dok god je to zemljište poljodjelske namjene.

Članak 95.

Gospodarske građevine osim građevina iz čl. 86. mogu imati samo jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu.

Gospodarske građevine mogu imati maksimalnu visinu od 6,5 m mjerenu od konačno uređenog terena na bilo kojem mjestu uz građevinu do vijenca građevine, osim posebnih tehnoloških građevina (silosa sa žitarice, silosa za krmnu hranu, nosivih elemenata vjetrovnih elektrana za vlastite potrebe, spremnika za vodu i sl. konstrukcija).

Članak 96.

Krovište gospodarskih građevina mora se izvoditi u nagibu 5 – 30 %, ovisno o vrsti pokriva.

Članak 97.

Gospodarske građevine ne mogu se graditi od priručnih i otpadnih materijala.

Vanjski zidovi gospodarskih građevina koji su izgrađeni od betona, blokova od betona, plinobetona, opeke i sličnih materijala moraju biti ožbukani.

Članak 98.

Spremnici za vodu mogu biti izgrađeni bilo gdje u okviru parcele ukoliko visina građevinskog dijela nije viša od jedan metar od najniže točke konačno uređenog terena neposredno uz tu građevinu.

Spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusne za vodu, zatvorene i opremljene tako da se može održavati higijenska ispravnost vode, te udovoljavati i drugim sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Članak 99.

Udaljenost gnojiva i gnojišnih ili sabirnih jama od spremnika vode ne smije biti manja od 15 metara.

Položaj gnojišta ili sabirnih jama mora biti na nižem dijelu terena u odnosu na spremnike vode.

Gnojište mora biti izgrađeno od takvih materijala i na takav načina da je osigurana potpuna vodonepropusnost, a iznad površine zemljišta mora imati obzid visine minimalno 20 centimetara.

Članak 100.

Gospodarske zgrade ili naprave za spremanje sijena ili slame moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 5 metara.

Članak 101.

Odredbe članaka od 87. do 100. adekvatno se primjenjuju i kod rekonstrukcije postojećih gospodarskih građevina.

Postojeće gospodarske građevine izgrađene u skladu s izdanim odobrenjem za građenje ne moraju se usklađivati s ovim odredbama.

Stambeno - gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima**Članak 102.**

Opći uvjeti za građenje stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima utvrđeni su PPIŽ-om kao planom šireg područja.

Osnovna demografska i ekonomska jedinica za utvrđivanje veličine kompleksa stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima je četveročlano seosko domaćinstvo.

Na području obuhvata ovog Plana najmanja veličina zemljišnog kompleksa za građenje stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima je 20000 m² zemljišta na jednoj ili više katastarskih čestica poljodjelskog zemljišta u gromadi.

Zemljišni kompleks za građenje stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima se, nakon izgradnje građevina odobrenih aktom o uvjetima gradnje i uređenja prostora i građevnom dozvolom, više ne može dijeliti u manje zemljišne čestice.

Izvan obalnog područja također će se omogućiti građenje stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima, u okviru koje je zadao Prostorni plan Istarske županije. Gospodarske građevine, isključivo poljodjelske namjene (vezane uz voćarske, maslinarske, vinogradarske, povrtlarske i slične organizirane monokulturne nasade), moći će se također graditi na površinama zahvata koji ne mogu biti manji od 5 000 m², pri čemu izgrađeni dio ne smije biti veći od 20% zahvata.

Članak 103.

Stambeno - gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima predstavljaju komplekse građevina koji se sastoje od:

građevine stambene namjene
gospodarskih građevina
građevina za smještaj gostiju

Građevina stambene namjene može se graditi pod istim općim uvjetima za namjenu, gradivi dio čestice i smještaj vozila utvrđenim odredbama ovoga Plana za gradnju obiteljske kuće u građevnim područjima naselja, s time da se unutar nje ne mogu obavljati poslovne djelatnosti. Izuzetno, unutar stambene građevine se može obavljati i djelatnost turizma na seoskim gospodarstvima ako u kompleksu građevina već nisu izvedene (ili se planiraju) građevine samo za tu namjenu (građevine za smještaj gostiju).

Za gospodarske građevine u građevinskim kompleksima stambeno - gospodarskih građevina za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima vrijede isti uvjeti kao i za samostalne gospodarske građevine.

Članak 104.

Ukupna izgrađenost zemljišnog kompleksa za stambene građevine, gospodarske građevine i građevine za smještaj gostiju određuje se na načina da najveći kig iznosi 0.075, najveći kis iznosi 0.1, a odnos veličine izgrađenog dijela stambene namjene u odnosu na gospodarsku namjenu ne smije biti manji od 1 : 2.

Pri građenju građevina moraju se poštivati postojeća pravila tradicionalnog graditeljstva, a naročito:

- funkcionalne cjeline razvijati po principu vezanih građevina (građevine u nizu - ugrađene građevine) ili povezanih sklopova građevina jednostavnog i složenog volumena
- tlocrt građevine jednostavnog volumena u pravilu mora imati pravokutni oblik
- širina (kraća strana) tlocrta pojedine građevine ne može prijeći 8,50 m
- omjer tlocrtne širine i dužine građevina ne može biti manji od 1:1.4
- omjer tlocrtne širine građevine i visine građevine ne može biti manji od 1:1 za građevine sa dvije nadzemne etaže odnosno ne može biti manji od 1:1.40 za građevine sa tri nadzemne etaže
- krovništa moraju biti kosa, jednostrešna, dvostrešna ili razvijena u više krovnih ploha nagiba do 33% sa pokrovom od kanalice ili sličnog materijala
- izuzetno je moguća na manjoj površini krova (do 25%) izvedba ravnog krova, terase ili sl.
- kod građevina složenog volumena pojedini volumen mora odgovarati proporcijama za jednostavni volumen
- omjer širine i visine otvora na pročelju u pravilu ne može biti manji od 1:1,2 izuzev otvora do širine 0.8 m te lučnih i okruglih otvora kada taj omjer može iznositi 1:1
- maksimalna visina građevina iznosi 8.5 m do vijenca.

Zahvati na šumskom zemljištu

Članak 105.

Ovim se planom utvrđuje obuhvat šuma posebne namjene – pejzažno - rekreacijska šuma Canal Grande i La Torre Barbariga.

U šumama posebne namjene mogu se uređivati putovi, trim staze, postavljati klupe za sjedenje i boravak, informativne table, putokazi i sanitarni čvorovi.

Unutar obuhvata šuma posebne namjene La Torre Barbariga posebno se naglašava potreba rekultivacije i održavanja postojećih nasada, posebno nasada maslina, uređenje postojećeg prilaznog puta sa drvoredom te konzervacija i prezentacija eventualnih arheoloških nalazišta.

Svi gore navedeni zahvati svojom izgradnjom ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost iskrčenja autohtonih i homogenih šumskih površina.

Planiranje navedenih zahvata omogućuje se uz posebne uvjete korištenja koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede i šumarstva, a detaljni uvjeti utvrditi će se planom užeg područja.

Građevine na eksploatacijskim poljima mineralnih sirovina

Članak 106.

Ovim su Planom predviđeni prostori za iskorištavanje mineralnih sirovina unutar kojih se, temeljem posebnih propisa, uvjeta iz PP Istarske Županije i uvjeta iz ovih Odredbi, može odobriti eksploatacijsko polje.

Granica obuhvata godpodarskih područja za eksploataciju mineralnih sirovina iz stavka 1. ovog članka prikazani su na grafičkom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina" (planska oznaka E3).

Za sva eksploatacijska polja odobrenje za eksploatacijska polja uvjetuje se procjenom utjecaja na okoliš po posebnom propisu, a rudarskim projektom i projektom sanacije obvezno je utvrditi takav način eksploatacije odnosno sanacije napuštenih dijelova radilišta koji se mora provoditi fazno tijekom eksploatacije u vremenskim razdobljima ne dužim od 5 godina.

Na području Pinezići i Savolaga dozvoljava se eksploatacija kremenog pijeska isključivo metodom podzemne eksploatacije.

Ovim su Planom na grafičkom prikazu br. 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" (pl. oznaka Ex) predviđeni prostori unutar kojih se temeljem posebnog propisa i općih uvjeta iz PP Istarske Županije može odobriti istraživanje mineralnih sirovina. Kako se potencijalni istražni prostori "Proština" i "Pinezići Savolaga" (pl. oznaka Ex) nalaze unutar III zone sanitarne zaštite temeljem "Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Istarske županije" eksploatacija se dozvoljava jedino ako se detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima utvrdi pogodnost terena za izvedbu predviđenog zahvata (Program istraživačkih radova verificiraju Hrvatske vode, a izvedbu takvih radova provesti uz vodni nadzor).

Obuhvat eksploatacijskog polja predstavlja parcelu za izgradnju rudarskih građevina i postrojenja.

Građevine na eksploatacijskim poljima mineralnih sirovina izvode se sukladno posebnim propisima iz oblasti rudarstva.

Građevine unutar eksploatacijskog polja moraju biti izvedene od kvalitetnih materijala, otporne na požar i mehanička oštećenja, a moraju biti locirane tako da se prostorije za boravak zaposlenika u najvećoj mogućoj mjeri izdvoje od područja u kojem se obavlja ekstrakcija i oplemenjivanje (meljava i sortiranje) mineralne sirovine.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

GOSPODARSKA I POSLOVNA NAMJENA

Članak 107.

Na području Grada Vodnjana koncentracija gospodarskih djelatnosti izvan građevinskih područja naselja planira se u područjima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao građevinska područja i to:

- građevinsko područje proizvodne namjene - pretežno industrijske (pl. oznaka I1): zona Vodnjan sjever "Kontejneri",
- građevinsko područje proizvodne namjene - pretežno zanatske (pl. oznaka I2): zona Vodnjan sjever
- građevinsko područje proizvodne namjene - pretežno zanatske (pl. oznaka I2): zona Vodnjan Santa Lucia
- građevinsko područje proizvodne namjene - pretežno zanatske (pl. oznaka I2): zona Vodnjan Calderiva
- građevinsko područje proizvodne namjene - pretežno zanatske (pl. oznaka I2): industrijska zona Galižana
- građevinsko područje poslovno proizvodne namjene (pl. oznaka K; pl.oznaka I): poslovni park Tison (zona Vodnjan - Guran)

Na području Grada Vodnjana gradnja građevina određenih gospodarskih djelatnosti Planom je omogućena i u građevinskim područjima naselja. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti u građevinskim područjima naselja određeni su u poglavlju 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.

Članak 108.

Građevine gospodarske namjene mogu se graditi prema slijedećim općim uvjetima:

- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš
- najmanja veličina građevne čestice iznosi 800 m²
- najmanja udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi 5,0 m ali ne manje od H/2

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,5 a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,5 (izvan ZOP-a)
- unutar ZOP-a najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3 a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8
- maksimalna visina građevine iznosi 16 m za hotele (max. 5 nadzemnih etaža) i 12 m za ostale građevine
- najmanje 30% površine građevne čestice potrebno je ozeleniti i parkovno urediti (unutar ZOP-a minimalno 40%) a rubovi prema susjednim česticama moraju se oblikovati kao vegetacijski zaštitni pojas
- potreban broj parkirnih mjesta kod proizvodnih djelatnosti mora se osigurati na građevnoj čestici uz minimalan standard od 1 parkirnog mjesta na 4 zaposlena
- sve građevine moraju biti građene tako da se spriječi izazivanje požara, eksplozije i ekoakcidenata

Razgraničenje po pojedinim namjenama i detaljni uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate u građevinskom području gospodarske namjene i mješovite namjene odredit će se u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja. Za neizgrađene i djelomično izgrađene gospodarske zone (s postotkom realizacije manjim od 50%) potrebno je izraditi program izgradnje i uređenja zone na razini studije izvedivosti.

Građevine gospodarske namjene - djelatnost deponiranja kamp prikolica i plovila, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme mogu se uređivati isključivo u područjima gospodarske namjene i u područjima mješovite namjene - pretežito poslovne.

Građevine posebne namjene

Članak 109.

Građevine posebne namjene mogu se graditi pod istim uvjetima kao i građevine gospodarske namjene. Ovim se Planom na području bivše vojarne Bradamante (Valmarin) predviđa građevno područje posebne namjene za potrebe MORH-a.

Poslovni park Tison

Članak 110.

Unutar zone poslovno proizvodne namjene - pretežno poslovne namjene pod nazivom poslovni park Tison razvijati će se pretežno poslovno - proizvodne djelatnosti, bez stambene namjene i to: proizvodna (industrijska i zanatska), trgovačka (veletrgovina, trgovačko poslovni centri, sajam i sl.), uslužna (ugostiteljsko turistička - hotel, kongresni centar, zabavni centar), prometna (prometni terminali), komunalno servisna (gospodarenje otpadom) i sportsko rekreacijska.

Razgraničenje po djelatnosti unutar poslovno - proizvodne namjene utvrditi će se planom užeg područja.

Članak 111.

Unutar poslovnog parka Tison na široj lokaciji Ripina Vala predviđa se i smještaj centralne zone za gospodarenje otpadom (transfer stanice) Grada Vodnjana.

Ovim se Planom utvrđuje načelni obuhvat lokacije Ripina vala dok će se mikrolokacija, odabir tehnologije i uvjeti za daljnje korištenje predmetne lokacije za djelatnost postupanja sa otpadom utvrditi nakon obveznih detaljnih namjenskih vodoistražnih radova i provedbe procjene utjecaja na okoliš koja mora obvezno zadržavati i mjere sanacije postojećeg ilegalnog odlagališta.

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

Članak 112.

Koncentracije turističke i ugostiteljske djelatnosti naročito će se razvijati unutar granica građevinskog područja, u turističko razvojnim područjima, u turističkim i izletničkim punktovima, u zonama mješovite namjene određenim ovim Planom i unutar postojećih stambeno turističkih naselja određenih PPIŽ-om i ovim Planom. Pojedinačne građevine ugostiteljsko turističke namjene mogu se izgrađivati i unutar građevnih područja naselja u skladu sa Općim uvjetima građenja i uređivanja unutar granica građevinskog područja naselja utvrđenim ovim PPUG-om.

U ZOP-u u građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu može se planirati pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

Turističko razvojna područja

Članak 113.

Unutar turističko razvojnih područja predviđa se izgradnja :

-turističkih naselja ktg. minimalno ***

-hotela ktg. minimalno ****

-sportsko rekreativnih i zabavnih sadržaja

-priveza za plovila sukladno čl. 12. Uredbe

-luka posebne namjene

-ostalih objekata ugostiteljske,uslužne,trgovačke, komunalne i servisne djelatnosti u funkciji turizma

Utvrđivanje uvjeta smještaja turističke i ugostiteljske djelatnosti proizlazi iz važećih propisa iz te oblasti (a posebno uvjeta kategorizacije turističkih i ugostiteljskih građevina), te odredbi PPIŽ-a kao prostornog plana šireg područja.

Ovim se Planom utvrđuju minimalni uvjeti, a detaljni uvjeti gradnje i uređenja prostora za građevine ugostiteljsko turističke namjene utvrdit će se planovima užeg područja.

Članak 114.

Unutar turističkih područja uži obalni pojas je namijenjen isključivo uređivanju kupališta sa plažnim građevinama, sunčališta, pristupa u more, pontona, privezišta (za dnevni privez plovila) koji može biti najveće dužine 50 m, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i ugostiteljskih građevina bez smještajnih kapaciteta, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale najmanje 100 m od obalne crte.

Užim obalnim pojasom smatrati će se pojas širine koja osigurava izgradnju svih vrsta gore navedenih građevina, ali ne manje od 100 m od planirane linije uređenja obale.

U pojasu širine 25 metara od morske obale osigurati će se javni prolaz uz obalu minimalnog slobodnog profila od 3,0 m za prolaz interventnih vozila.

Članak 115.

Planirani ukupni kapacitet u Gradu Vodnjanu postelja u turističko razvojnim područjima, postojećim stambeno turističkim naseljima, turističkim i izletničkim punktovima i u ugostiteljskim objektima za smještaj na golf igralištu Porto Mariccio iznosi : 10 320 postelja.

• stambeno - turističko naselje Barbariga – Betiga	220 postelja
• turističko razvojno područje Porto Mariccio (ZOP)	3000 postelja
• Porto Mariccio Golf (ZOP)	600 postelja
• turističko razvojno područje Barbariga Zapad I (ZOP)	1680 postelja
• turističko razvojno područje Barbariga Zapad II (ZOP)	980 postelja
• turističko razvojno područje Dragonera (ZOP)	1800 postelja
• turističko razvojno područje Peroj – Portić (ZOP)	500 postelja

ukupno	8780 postelja
• turistički punktovi	
• izletnički punktovi	

ukupno	590 postelja
--------	--------------

područje San Antonio	950 postelja
----------------------	--------------

SVEUKUPNO	10 320 postelja
-----------	-----------------

Utvrđuje se položaj, maksimalna veličina, vrsta, maksimalna brutto gustoća korištenja i kapacitet građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene kako slijedi:

Re d. br	položaj	lokalitet	površina GP ha	vrsta	kapacitet	bruto gustoća korištenja
1.	DRAGONERA	T1; T2-DRAGONERA	36,00	hoteli(T1)/turističko naselje(T2)	1800	50
2.	BARBARIGA ZAPAD	T1; T2-BARBARIGA ZAPAD 1	20,90	turističko naselje (T2)/hoteli (T1)	1680	80
		T1; T2-BARBARIGA ZAPAD 2	12,30	turističko naselje (T2)/hoteli (T1)	980	80
		T1; T2-PORTO MARICCIO	25,60	turističko naselje (T2)/hoteli (T1)	3000	118
		T2-GOLF PORTO MARICCIO	14,00	vile na golf igralištu	600	43
3.	UVALA PEROJ	T1-PEROJ PORTIĆ 1	6,70	Hoteli (T1)	500	75

Izgradnja hotela kategorije minimalno četiri zvjezdice uvjetuje se na slijedećim lokacijama unutar predviđenih turističko razvojnih područja:

Porto Mariccio
 Barbariga Zapad I
 Barbariga Zapad II
 Dragonera

Izgradnja hotela kategorije minimalno tri zvjezdice uvjetuje se unutar turističko razvojnog područja Peroj Portić.

LUKE NAUTIČKOG TURIZMA

Luke nautičkog turizma utvrđene ovim Planom su marina Porto Mariccio i privez Dragonera.

LOKACIJA	VRSTA LUKE	NAJVEĆI KAPACITET		POVRŠINA HA			BROJ PLOVILA/ HA AKVATORIJA
		More	kopno	more	kopno	UKUPNO	
BARBARIGA-PORTO MARICCIO	MARINA (luka posebne namjene od značaja za RH)	350	0	14.6	2.6	17.2	41
DRAGONERA	Privez sukladno čl.12 Uredbe	60	0	1.5	0.1	1.6	40

Članak 116.

POLOŽAJ, VELIČINA I BRUTTO GUSTOĆA KORIŠTENJA PLANIRANIH TURISTIČKIH PUNKTOVA (TP) I IZLETNIČKIH PUNKTOVA (IP)

red. br	položaj	lokalitet	površina GP ha		vrsta	bruto gustoća korištenja
			ukupni obuhvat	gradivi dio 50%		
1.	GAJANA	GAJANA	2,00	1,00	turistički punkt	50 postelja/ha
2.	VODNJAN	BARUTANE	2,00	1,00	turistički punkt	50 postelja/ha
3.	SAVOLAGA	SAVOLAGA	1,72	0,86	turistički punkt	50 postelja/ha
4.	MEDNJAN	ST.CANESTRIN	1,63	0,81	turistički punkt	50 postelja/ha
5.	GALIŽANA	VRIGOLAN	2,00	1,00	turistički punkt	50 postelja/ha
6.	VODNJAN	VISANEL	1,86	0,93	turistički punkt	50 postelja/ha
7.	GALIŽANA	FONDOLE	2,00	1,00	turistički punkt	50 postelja/ha
8.	BETIGA	SV.ANDRIJA	2,00	1,00	turistički punkt	50 postelja/ha
9.	KRNJALOŽA	BARETINI - KRNJALOŽA	2,00	1,00	turistički punkt	50 postelja/ha
10.	PEROJ	KOMUNAL	1,00	0,50	turistički punkt	50 postelja/ha
11.	VODNJAN	ST.BRONZA	0,53	0,26	izletnički punkt	50 postelja/ha
12.	PEROJ	COMUNAL GRANDE	0,78	0,39	izletnički punkt	50 postelja/ha
13.	CESTARSKA KUĆA	CESTARSKA KUĆA	0,41	0,20	izletnički punkt	50 postelja/ha
14.	MEDNJAN	MEDNJAN	1,70	0,85	izletnički punkt	50 postelja/ha
15.	PEROJ	SV. FOŠKA	2,00	1,00	izletnički punkt	50 postelja/ha
16.	GAJANA	TURNINA	1,50	0,75	izletnički punkt	0
			25,13	12,55		50 postelja/ha*

*brutto gustoća korištenja se odnosi na gradivi dio građevinskog područja TP i IP

Od ukupne površine gradivog dijela građevinskog područja TP i IP 11,80 ha odnosi se na TP i IP na kojima je omogućena izgradnja smještajnih kapaciteta te slijedom toga maksimalni kapacitet u TP i IP iznosi $11,80 \times 50 = 590$.

Članak 117.

Turistički i izletnički punktovi su izdvojene lokacije za izgradnju ugostiteljskih objekata specifičnih i prepoznatljivih vidova turističke ponude kao što je izletnički turizam, zdravstveni turizam, seoski turizam, hodočasnički turizam, sportski turizam i sl.

Turistički i izletnički punktovi su jedinstvene funkcionalne i tehnološke cjeline koje čine više samostalnih građevina za razne ugostiteljske namjene (prijem gostiju, smještaj gostiju, prehrana, zabava, sport i rekreacija).

Za turističke i izletničke punktove gradivi dio građevinskog područja iznosi 50% ukupne površine građevinskog područja utvrđenog ovim Planom. Detaljno razgraničenje gradivih i negradivih dijelova građevinskog područja utvrditi će se planom užeg područja.

Unutar turističkih i izletničkih punktova dozvoljava se izgradnja manjih ugostiteljskih objekata za smještaj kao što su pansion, guest house i mali hotel koji zadovoljava posebne standarde (family-obiteljski hotel, small&friendly - mali i prijateljski, senior citizens - za starije osobe, boutique hotel i sl.) ugostiteljskih objekata za prehranu, ugostiteljskih objekata za zabavu i sportsko - rekreativnih sadržaja (sportski tereni, bazeni i sl.). Izuzetno otvorena igrališta za sport i rekreaciju mogu se graditi i izvan, ovim Planom, utvrđenih granica građevinskog zemljišta turističkog ili izletničkog punkta, unutar zona rekreacije sukladno odredbama ovog Plana.

Iznimno, unutar građevinskog područja izletničkog punkta Turnina ne dozvoljava se izgradnja ugostiteljskih objekata za smještaj, već isključivo izgradnja ugostiteljskih objekata za prehranu sa pratećim sadržajima i ugostiteljskih objekata za zabavu, do maksimalno 500 m² ukupne brutto razvijene površine građevina.

Unutar građevinskog područja turističkih i izletničkih punktova ne dozvoljava se izgradnja građevina drugih namjena osim građevina u funkciji turističke namjene.

Članak 118.

Unutar turističkih punktova izgradnja je ograničena uvjetovanom gustoćom korištenja od 50 postelja/ha unutar gradivog dijela građevinskog područja, maksimalnom površinom zahvata turističkog punkta - 2 ha, te funkcionalno - tehnološkom povezanošću svih građevina unutar turističkog punkta. Minimalna površina zahvata turističkog punkta iznosi 10000 m² zemljišta na jednoj katastarskoj čestici.

Unutar izletničkih punktova izgradnja je ograničena uvjetovanom gustoćom korištenja od 50 postelja/ha unutar gradivog dijela građevinskog područja, maksimalnom površinom zahvata izletničkog punkta - 2 ha, te funkcionalno - tehnološkom povezanošću svih građevina unutar izletničkog punkta. Minimalna površina zahvata turističkog punkta iznosi 8000 m² zemljišta na jednoj katastarskoj čestici.

Članak 119.

Zemljišni kompleks namijenjen izgradnji sadržaja turističkih i izletničkih punktova, nakon izgradnje građevina predviđenih aktom o uvjetima gradnje i uređenja prostora i odobrenjem za građenje više se ne može dijeliti u manje zemljišne čestice.

Članak 120.

Zbog posebnih tradicionalnih i prepoznatljivih vrijednosti pojedinih područja uvjetuje se dio obvezatnih djelatnosti i sadržaja unutar slijedećih turističkih i izletničkih punktova:

TP Barutane - izgradnja središnjeg zabavno - ugostiteljskog centra (disco club, ples na otvorenom, vodeni park, restorani, pivnice i sl.)

IP Savolaga - lovni i jahački turizam

IP Stancija Turnina - agroturizam, galerija (bez mogućnosti izgradnje smještajnih kapaciteta)

TP Komunal - konjički sport i teniski centar

Članak 121.

U cilju zaštite graditeljskog naslijeđa izgradnja na slijedećim lokacijama uvjetovana je izradom konzervatorskog elaborata:

IP Turnina

IP Sv.Foška

Na području zaštićenog područja crkve i samostana sv. Ivana (Turnina) nije moguća izgradnja smještajnih kapaciteta. Mogućnost izgradnje manjeg objekta u funkciji održavanja i prezentacije lokaliteta mora podlijegati izradi opsežne studije prostora.

Članak 122.

Ukupni planirani kapaciteti u turističko - razvojnim područjima, postojećim stambeno - turističkim naseljima, turističkim punktovima i izletničkim punktovima iznosi: 9 370 postelja (bez mješovite namjene).

Planirani kapacitet smještajne jedinice kod različitih tipova turističkih smještajnih građevina određivat će se na slijedeći način:

smještajna jedinica u hotelima, depandansama, odmaralištima = 2 postelje

smještajna jedinica apartmana i stambenih jedinica, bungalova = 3 postelje

smještajna jedinica vila = 6 postelja

Članak 123.

Izgrađenost (kig) i iskoristivost (kis) zemljišnog kompleksa za ugostiteljske građevine i građevine za smještaj gostiju u turističkom punktu određuje se kumulativno za funkcionalnu cjelinu, odnosno, za cjeloviti obuhvat turističkog punkta, na način da najveći zbirni kig iznosi 0.2 a najveći zbirni kis iznosi 0.3.

I Izgrađenost (kig) i iskoristivost (kis) zemljišnog kompleksa za ugostiteljske građevine i građevine za smještaj gostiju u izletničkom punktu određuje se kumulativno za funkcionalnu cjelinu, odnosno, za cjeloviti obuhvat izletničkog punkta, na način da najveći zbirni kig iznosi 0.1 a najveći zbirni kis iznosi 0.15.

Pri građenju građevina moraju se poštivati postojeća pravila tradicionalnog graditeljstva, a naročito:

- tlocrt funkcionalnih cjelina razvijati po principu vezanih građevina (građevine u nizu - ugrađene građevine) ili povezanih sklopova građevina složenog volumena

- tlocrt građevine jednostavnog volumena u pravilu mora imati pravokutni oblik:

širina (kraća strana) tlocrta pojedine građevine ne može prijeći 8.50 m

omjer tlocrtne širine i dužine građevina ne može biti manji od: 1:4 ni veći od 1:3

omjer tlocrtne širine građevine i visine građevine ne može biti manji od 1:1

za građevine sa dvije etaže odnosno ne može biti manji od 1:1.40

za građevine sa tri nadzemne etaže

- krovovišta u pravilu su kosa, dvovodna ili razvijena u više krovnih ploha nagiba do 33% sa pokrovom od kanalica ili sličnog materijala

- kod građevina složenog volumena pojedini volumen mora odgovarati proporcijama za jednostavni volumen

- omjer širine i visine otvora na pročelju u pravilu ne može biti manji od 1:1,2 izuzev otvora do

širine 0.8 m te lučnih i okruglih otvora kada taj omjer može iznositi 1:1

- maksimalna visina građevina iznosi 8.5 m; izuzetno je moguća na manjoj površini krova (do 25%) izvedba ravnog krova, terase ili sl.

Detaljni uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate u građevinskom području Turističkih i Izletničkih punktova unutar ZOP-a odredit će se planovima užeg područja.

Članak 124.**Promet i veze**

Djelatnost prometa i veza posebno će se razvijati unutar zona gospodarske namjene – zona “Vodnjan - kontejneri”, zona Galižana te u zonama mješovite namjene – pretežno poslovne “Vodnjan Sjever” i pretežito trgovačke “Vodnjan Istok.”

Ranžirni kolodvori za željeznički promet predviđaju se unutar zona gospodarske namjene “Vodnjan Sjever - kontejneri” i Galižana.

Za privremeno pristajanje manjih plovila za prijevoz putnika (turistički i izletnički brodovi) predviđaju se slijedeći pristani:

- pristan Dragonera

- pristan Portić-Peroj

Ovim odredbama pristanom se smatra izgrađeni dio obale s opremom i drugim objektima i uređajima za pristajanje, sidrenje i zaštitu plovila kapaciteta do 10 vezova. Pristan može biti opremljen i drugom opremom ili uređajima namijenjenim ukrcaju i iskrcaju putnika.

Članak 125.**Poljoprivreda**

Na području obuhvata ovog Plana se na poljoprivrednom zemljištu mogu graditi samo gospodarske i stambeno - gospodarske građevine pod uvjetima iz članaka od 83. do 105. ovih odredbi, te infrastrukturne građevine.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**Članak 126.**

Na području Grada Vodnjana, osim u naseljima, planiraju se i izdvojena građevna područja za razvoj društvenih djelatnosti i gradnju građevina javne i društvene namjene.

Izdvojena građevna područja za razvoj društvenih djelatnosti i gradnju građevina javne i društvene namjene planiraju se na slijedećim lokacijama i sa slijedećim uvjetovanim namjenama:

-
- St.Petris: socijalna namjena-lječilište (pl.oznaka D2) - izgradnja doma (građevine za smještaj sa pratećim objektima) za osobe treće dobi
 - Calderiva: zdravstvena namjena (pl.oznala D3) - izgradnja poliklinike i wellness centra
 - Kužinići: zdravstvena namjena (pl.oznala D3) - izgradnja wellness centra

Članak 127.

Sve građevine javne i društvene namjene mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja.

Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja određeni su u poglavlju 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.

Iznimno u izdvojenim građevnim područjima za gradnju građevina javne i društvene namjene određuju se posebni uvjeti za najmanju veličinu građevne čestice, izgrađenost i maksimalnu visinu građevine na slijedeći način:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 1000 m²
- izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0.3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0.8
- maksimalna visina građevine iznosi 7.5 m sa maksimalno dvije nadzemne etaže
- na sve ostale uvjete gradnje primjenjuju se odredbe iz stavka 2. ovog članka

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**Članak 128.**

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetskih sustava.

Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Grada Vodnjana i nadležnih trgovačkih društava.

Razgraničenje površina za prometne i druge infrastrukturne sustave vrši se određivanjem granica predviđenih za zaštitne koridore. Zaštitni koridor je prostor namijenjen smještaju građevina i instalacija prometnih i drugih infrastrukturnih sustava. Do donošenja planova užeg područja ili utvrđivanja lokacijskih dozvola za građenje prometne i druge infrastrukture nije dozvoljeno građenje građevina druge namjene na površinama predviđenim za zaštitne koridore izuzev rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

Širina zaštitnih koridora određena je posebnim propisima i PPIŽ - om kao prostornim planom šireg područja.

Planom utvrđeni koridori iz prethodnog stavka ne mogu se mijenjati planovima užih područja, osim u slučaju da se temeljem novih istraživanja i spoznaja utvrdi neprovedivost realizacije planiranih građevina unutar tih koridora.

Nakon izgradnje infrastrukturne mreže planirane ovim Planom, pri korištenju se primjenjuju zaštitni koridori za postojeće mreže, ukoliko važećim propisima nije drukčije određeno.

Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirmim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Pri planiranju i izgradnji cestovnih, željezničkih, vodoopskrbnih i energetskih građevina mora se predvidjeti polaganje cijevi za telekomunikacijsku mrežu i ostale mreže novih telekomunikacijskih tehnologija.

Članak 129.

Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina.

Članak 130.

Mjesto i način opremanja zemljišta telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

Članak 131.

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini danas sagledivog standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja,

odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

PROMETNI SUSTAVI

Članak 132.

Svi vidovi prometa, njihova međuzavisnost i odnos s drugim aktivnostima na području obuhvata Plana kao i širem prostoru, odvijat će se i usklađivati prema prometnim pravcima i zaštitnim koridorima planiranim ovim Planom.

Ovim Planom diferencirani su prometni sustavi:

cestovni,
željeznički,
pomorski ,
telekomunikacijski.

Cestovni promet

Članak 133.

Cestovni promet odvijat će se sukladno važećem Zakonu o cestama na temelju Planom utvrđenom rješenju cestovne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih javnih cesta, kao i ostalih nerazvrstanih cesta.

Održavanje postojećih javnih cesta provodit će se temeljem posebnih propisa o cestama.

Način i uvjeti uređivanja ostalih cesta određuje se temeljem posebnog gradskog propisa o cestama koje su u nadležnosti Grada Vodnjana.

Članak 134.

Ovim se Planom, izvan izgrađenih dijelova građevinskih područja, određuju zaštitni koridori planiranih županijskih i lokalnih cesta, te i ostalih nerazvrstanih cesta. Do donošenja prostornog plana užeg područja, odnosno lokacijske dozvole za prometnice unutar tako utvrđenih zaštitnih koridora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje niti rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

Najmanje širine zaštitnih koridora novoplaniranih javnih cesta Planom se utvrđuju prema tablici:

	Širine koridora	
	u naselju	izvan naselja
Županijske ceste	40m	70m
Lokalne ceste i ostale ceste	10m	20m

U izgrađenim dijelovima građevinskih područja zaštitni koridor određuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno izrade i donošenja prostornog plana užeg područja te, u slučaju da su u njemu već izgrađene postojeće građevine, može biti i manji od propisanih vrijednosti.

Ako se na postojećim cestama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim građevinskim područjima, ne mogu ostvariti slobodni profili zbog postojeće izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., profil prometnice može biti i uži od profila određenog ovim Planom uz uvjet odgovarajućih računskih dokaza.

Članak 135.

Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (glavnih, mjesnih i sabirnih prometnica) je 5.5 metara. Iznimno, najmanja širina može biti i manja u izgrađenim dijelovima naselja.

Na planiranim i postojećim prometnicama u naselju mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama i zaštitnim ogradama na kolovozu.

Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu, je 1,25 m, a za jednostrani nogostup 1,5 m.

Uz prometnice preporučuje se izgradnja biciklističkih staza prema lokalnim prilikama i potrebama. Ovim se planom uvjetuje izgradnja biciklističke staze u potezu od granice sa Općinom Fažana, uz obilaznicu Peroj, uz ŽC 5115 do križanja sa ŽC 5187 (kod Muraga) i do Stancije Barbariga.

Članak 136.

Prostornim planom užeg područja, odnosno lokacijskom dozvolom, prometnica mora biti prostorno definirana najmanje elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i okvirnom niveletom.

Članak 137.

Građevna čestica javnih cesta van građevinskog područja definira se lokacijskom dozvolom u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o cestama. Građevna čestica javnih cesta i ostalih prometnica u građevinskom području, te ostalih prometnica van građevinskog područja definira

se prostornim planom užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i posebnim propisom o prometnicama Grada Vodnjana. Građevnu česticu navedenih prometnica čini i zemljište potrebno za gradnju pratećih građevina vezanih za javne ceste (benzinske crpke s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, odmorišta, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

Članak 138.

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određeni su u poglavlju 2. "Uvjeti za smještaj vozila" uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevinskoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevinska) dozvola.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5 m odnosno 5,0x3,7 za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Na javnim parkiralištima treba osigurati od ukupnog broja najmanje 5% parkirališnih mjesta za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Članak 139.

Čvorište Vodnjan - jug u koridoru državne ceste D-3 potrebno je izvesti sa svim pristupnim pravcima, a posebno s pristupnim pravcem Magornja - čvorište Vodnjan - jug i rekonstrukcije postojećih prometnica od istog do županijske ceste Ž 5115 (nova zaobilaznica Peroja).

Novoplanirana obilaznica naselja Peroj izvesti će se sukladno slijedećim, unaprijed zadanim tehničkim elementima:

- proračunska brzina 60 km/h
- planirani koridor širine 70 m
- dvije trake od min. 3,25 m po cijeloj dužini između glavnih čvorova
- pješačka traka od min. 2,0 m s jedne strane prometnice
- zeleni pojasevi od min. 3,0 m s obje strane prometnice
- biciklistička staza od min. 3,0m

Željeznički, pomorski i zračni promet**Članak 140.**

Odredbе koje se odnose na željeznički i pomorski prometni sustav određene su u Tekstualnom dijelu Plana.

Prostor uz planirani ranžirni kolodvor Galizana mora zadovoljiti sve prostorne uvjete servisnog dijela pogona željezničkih kolodvora Pula (održavanje željezničkih vozila, posebna oprema za održavanje željezničke pruge, servisna radionica i sl.) na taj način da postojeći kolodvor Pula preuzme samo funkciju glavne stanice, odnosno završnog putničkog terminala.

Unutar područja ugostiteljsko-turističke namjene Barbariga-Porto Mariccio, planira se uređenje marine do 350 vezova s minimalnim propisanim sadržajima za marinu 2.kategorije.

U sklopu ugostiteljsko-turističkog područja Dragonera-Peroj planira se luka posebne namjene (privez sukladno čl.12 Uredbe), za max. 60 plovila standardne dužine 12 m (što iznosi 3,4 % ukupnog smještajnog kapaciteta ugostiteljsko-turističkog područja).

Postojeće luke javnog prometa lokalnog značaja su Peroj Portić i Peroj gat.

U postojećoj luci javnog prometa lokalnog značaja u Portiću kod Peroja urediti će se i postojeća sportska luka kapaciteta 199 vezova s minimalnim propisanim sadržajima, za prihvat max. 169 plovila do 6,0 m dužine (zatečeni

broj vezova), te još 30 plovila preko 6,0 m dužine. Privez će se urediti fiksnim pontonima, a potrebno je izvršiti sanaciju i proširenje postojećeg lukobrana.

LOKACIJA	VRSTA LUKE	NAJVEĆI KAPACITET		POVRŠINA HA			UKUPNI BROJ PLOVILA
		more	kopno	more	kopno	UKUPNO	
PEROJ PORTIĆ	sportska luka	169 postojećih +30	0	1.2	0.1	1.3	199

Na području stаницije Barbariga postojeći (Austro-ugarski) gat koristiti će se kao privezište (bez statusa luke) za max. 10 plovila dužine 12 m.

Heliodromi (sletišta-uzletišta helikoptera) mogu se planirati, u skladu s posebnim propisima, unutar granica građevinskih područja gospodarske i poslovne namjene i unutar zona opće rekreacije.

Telekomunikacijski promet

Članak 141.

Planom se određuju:

- postojeće i moguće trase magistralnih, spojnih i korisničkih vodova,
- postojeći i mogući razmještaj područnih telefonskih centrala,
- položaj postojećih i mogućih baznih radijskih postaja pokretne telefonije,
- trasu postojećeg radijskog koridora,

Kartografskim prikazom 2.1 - Telekomunikacije utvrđeni su:

Javne telekomunikacije - Telekomunikacijska mreža - komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži

- područne centrale

Javne telekomunikacije - Vodovi i kanali :

- magistralni vodovi
- korisnički i spojni vodovi
- nadzemni vodovi

Javne telekomunikacije u pokretnoj mreži :

- bazne radijske postaje

Javne telekomunikacije - Radio i TV sustav veza :

- radijski koridor

Plan se sa svojim polazištima, ciljevima, planovima i odredbama za provođenje mora tumačiti na način da omogućiti nesmetani razvoj i izgradnju telekomunikacija, posebno uvažavajući ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje.

Članak 142.

Komutacijski objekti mogu se smještati u zasebne građevine samo za tu namjenu, a mogu biti smještene i u građevinama za druge namjene.

Magistralni, spojni i korisnički vodovi mogu biti nadzemni, podzemni i podvodni. Kopneni se u pravilu nalaze u koridoru prometnica (po mogućnosti pločnik ili uz kolnik). U trasama s više kabela, obavezno se gradi kabelaška kanalizacija, a posebno u užoj gradskoj jezgri, na područjima arheoloških lokaliteta, trgovima, te popločenim prometnim površinama.

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni. Priključak je u pravilu sa strane prometnog pristupa.

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

Na području zaštićenih povijesnih cjelina i unutar prostornih međa kulturnih dobara potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela za postavljanje priključaka i razvodnih ormarića, kako bi se što kvalitetnije uklopili u izgled građevine.

Gradnja antenskih sustava baznih postaja pokretnih TK mreža (antenski stupovi i prostor za opremu) mogu se graditi izvan građevinskih područja naselja. Iznimno, antenski sustavi baznih postaja mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina. Po mogućnosti antenske sustave baznih postaja unutar građevinskih područja potrebno je instalirati na postojeće građevine. Gradnja antenskih sustava baznih postaja unutar građevinskih područja veličinom i oblikom ne smije narušiti vizure naselja a izvan građevinskih područja naselja krajobraz.

Pri gradnji antenskih sustava baznih postaja pokretnih TK mreža (atenski stupovi i prostor za opremu) izbjegavati pozicije evidentiranih i registriranih arheoloških lokaliteta. Posebno se to odnosi na gradine koje su svojim smještajem pogodne za smještaj antenskih sustava baznih postaja, ali se njihovom izgradnjom nepovratno devastira cjelovitost arheološkog lokaliteta i okoliša.

Javne telefonske govornice smještaju se uz javne sadržaje, uz glavne prometnice u gradu, u turističkim naseljima te na svim mjestima gdje se očekuje veće kretanje ljudi, u skladu s posebnim propisom Grada Vodnjana.

Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava iznosi 0,5m do 1m, u kojem treba izbjegavati gradnju drugih građevina. U slučaju potrebe gradnje drugih građevina, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještati. Za buduće trase TK kabela nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.

U postojećem radio relejnom (RR) koridoru nije dozvoljena gradnja građevina koje bi svojom visinom ugrožavale RR sustav. Zbog položaja RR koridora, koji je na većoj visini, gradnja ovim planom predviđenih građevina (do visine 20m od postojećeg tla) nema ograničenja.

Članak 143.

Antenski prijemnici/predajnici (stupovi) u prijenosnim mrežama, te radiorelejne, televizijske, radijske i ostale stanice mogu se postavljati izvan građevinskih područja naselja, na lokacijama s osiguranim neposrednim kolnim prilazom, pod uvjetom da se odgovarajućim elaboratom zaštite okoliša dokaže da neće štetno djelovati na zdravlje ljudi i ostalih živih bića.

Udaljenost od građevinskog područja naselja ne može biti manja od utvrđene tablicom:

VISINA ANTENSKOG STUPA (m)	NAJMANJA ORTOGONALNA PROJEKCIJA UDALJENOSTI OD GRAĐEVINSKOG PODRUČJA/GROBLJA (m)
NIŽA OD 5	50
5-10	100
10-20	200
20-30	300
VIŠA OD 30	400

Antenski prijemnici iz stavka 1. ove točke, neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite prirodnih i/ili kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom.

Iznimno stavicima 1. i 2. ove točke, postojeći antenski prijemnici mogu se zadržati u prostoru i ukoliko ne odgovaraju uvjetu udaljenosti iz stavka 1. ove točke, te im se omogućiti uvjeti rekonstrukcije ali bez mogućnosti povećanja visine, te uz uvjet da se odgovarajućim elaboratom zaštite okoliša dokaže da neće štetno djelovati na zdravlje ljudi i ostalih živih bića. Pri tome se postojećim antenskim prijemnicima smatraju antenski prijemnici koji postoje u prostoru, a postavljeni su na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili drugim zakonskim propisom.

Telekomunikacijski uređaji u funkciji pokretnih mreža mogu se unutar naselja postavljati na krovništa postojećih građevina te postojeće infrastrukturne građevine ili opremu (vodospreme, rasvjetne stupove i sl.), pod uvjetom da se za mrežu pojedinog koncesionara u cijelom naselju izradi idejno rješenje i ciljana procjena utjecaja na okoliš, sukladno važećim propisima.

Članak 144.

Obzirom na ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje u telekomunikacijama, Plan se u dijelu telekomunikacija smatra konceptom razvoja, a planirane lokacije i trase smatraju se načelnim.

Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskim dozvolama na temelju uvjeta iz ovog Plana, uvjeta iz planova užeg područja, te uvjeta drugih subjekata u prostoru.

Obzirom na ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje u telekomunikacijama, PPUG u dijelu telekomunikacija se treba tumačiti kao koncept razvoja i ne određuju čvrstu lokaciju u prostoru.

Ukoliko bi ovakva konceptualna rješenja telekomunikacija sa svojim odredbama za provođenje postala ograničavajući faktor za razvoj, mora se pristupiti reviziji telekomunikacijskog rješenja sa izradom izmjena i dopuna.

VODOOPSKRBA

Članak 145.

Sustav vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda potrebno je planirati na osnovi usvojenih koncepcija.

Sve trase vodovodne mreže kao i profili vodovodne mreže u ovom prostornom planu određene su na bazi idejnog rješenja te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj instalacija vodovodne mreže kako situaciono tako i visinski. Prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata moguće je djelomično mjenjanje trasa vodoopskrbe ako se u tim projektima pokaže da je predloženo rješenje ekonomičnije i funkcionalnije i ako se isto usaglasi sa Vodovodom Pula.

Vanjsku hidrantsku mrežu projektirati i izvesti u skladu sa tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Za sve magistralne vodovodne cjevovode potrebno je osigurati zaštitni koridor 6+6 metara a prema uvjetima Vodovoda Pula za svaku pojedinu dionicu.

U dijelu gdje magistralni cjevovod prolazi prometnicom nije potrebno osiguravati zaštitni koridor. Za sve postojeće magistralne cjevovode potrebno je utvrditi točan položaj na terenu, snimiti iste te izvršiti parcelaciju zaštitnog koridora. Za sve planirane magistralne cjevovode potrebno je odrediti i isparcelirati zaštitne koridore. Prostor zaštitnog koridora cjevovoda ne može biti sastavni dio građevinskih parcela.

Ovim Planom dat je orijentacioni položaj vodovodne mreže. Točan položaj unutar i izvan prometnice odrediti će se glavnim i izvedbenim projektima predmetne infrastrukture.

ODVODNJA

Članak 146.

Sve trase fekalne i oborinske kanalizacije kao i profili kanalizacijske mreže određeni su na bazi snimka postojećeg stanja ili idejnih rješenja oborinske odvodnje. Prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata kanalizacijske mreže odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situaciono tako i visinski a u ovisnosti o postojećim instalacijama.

Prije ispuštanja svih otpadnih voda u sustav javne odvodnje potrebno je iste svesti na nivo kućnih otpadnih voda. U sustav javne odvodnje nije dozvoljeno ispuštati zauljene otpadne vode, kao ni kisele i lužnate otpadne vode, što znači da je sve eventualne tehnološke vode iz radionica, proizvodnih pogona, kuhinja i sl. potrebno prethodno pročititi i dovesti kvalitetu ispuštene vode na nivo kvalitete

kućnih otpadnih voda. Sva fekalna kanalizacija treba biti izvedena od vodonepropusnih cijevi odgovarajućih profila.

Svi gospodarski i proizvodni pogoni obavezni su izgraditi vlastite sustave i uređaje odvodnje ili ih putem predtretmana svesti u stanje mogućeg prihvata na sustav javne odvodnje te sukladno i drugim uvjetima Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji.

Prilikom dimenzioniranja pojedinih dionica kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi na bazi krivulje oborina - Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja Hrvatskih voda-Rijeka za dvogodišnji povratni period vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

ENERGETSKI SUSTAVI

Elektroenergetika

Članak 147.

Planom su prikazani objekti elektroenergetske infrastrukture naponske razine od 35 kV na više. Izuzetak čine koridori 20 kV zračnih vodova iz trafostanice 110/10(20)kV "Vodnjan-Guran" obzirom na njihov značaj i potrebu da se već ovim Planom rezervira potreban prostor.

Prilikom planiranja elektroenergetske mreže svih naponskih nivoa (220kV, 110 kV, 35kV) obvezno je pridržavati se važeće zakonske regulative.

Planom se određuju slijedeće veličine koridora za električne vodove:

400 kV = 50 m

220 kV = 40 m

110 kV = 30 m

35 kV = 20 m

Članak 148.

Razvoj elektroenergetske distributivne mreže mora biti usklađen s potrebama u prostoru koje je nemoguće detaljno prognozirati, te je zato potrebno:

za zone namjenjene gospodarskoj djelatnosti, za koje se planira velika promjena načina korištenja prostora u odnosu na današnju, obavezno izraditi prostorni plan užeg područja koji će u skladu s planom prometnica odrediti trase elektroenergetske distributivne mreže,

u postojećim zonama gospodarskih djelatnosti s razvijenom elektroenergetskom infrastrukturom prilikom gradnje građevina kod kojih se zahtijeva znatnije povećanje snage koje nije moguće namiriti iz postojećih ili planom određenih elektroenergetskih građevina uvjetovati izgradnju trafostanica u sklopu građevina osnovne namjene, u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole,

u stambeno poslovnim i turističkim zonama s razvijenom elektroenergetskom infrastrukturom, prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili dogradnje objekata za koje se zahtijeva znatnije povećanje snage koje nije moguće namiriti iz postojećih ili planom određenih elektroenergetskih objekata uvjetovati izgradnju trafostanica u sklopu objekata u postupku izdavanja lokacijske dozvole,

u stambeno poslovnim i turističkim zonama s razvijenom elektroenergetskom infrastrukturom, prilikom gradnje građevina trase kabela locirati ovisno o lokaciji trafostanice, postojećim elektroenergetskim trasama i koridorima te pristupnim prometnicama, za nove stambene zone naznačene ovim planom, potrebno je obavezno izraditi i donijeti prostorni plan užeg područja koji će u skladu s planom prometnica i veličinom i rasporedom potrošnje definirati elektroenergetsku distributivnu mrežu, za posebno naznačene nedefinirane kabelske trase koje su prikazane u grafičkom dijelu ovoga Plana, a prolaze kroz područja u kojima su predviđeni veći zahvati u prostoru, nije određen broj i prostorni raspored trafostanica 10(20)/0.4kV, jer ga je potrebno definirati kroz izradu i donošenje prostornog plana užeg područja.

Na području zaštićenih povijesnih cjelina i unutar prostornih međa kulturnih dobara potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela za postavljanje priključka i razvodnih ormarića, te za izgradnju trafostanica.

Plinoopskrba

Članak 149.

Izgradnja plinskog terminala moguća je isključivo u istočnoj kontaktnoj zoni poslovni parka Tison. Ovim se Planom utvrđuje načelni obuhvat lokacije plinskog terminala dok će se mikrolokacija, odabir tehnologije i uvjeti za daljnje korištenje predmetne lokacije utvrditi nakon provedene procjene utjecaja na okoliš po posebnom propisu.

Konačne lokacije, broj, veličine i kapacitet MRS i RS, kao i konačne trase, dimenzije i dužine plinovoda (magistralni plinovod, lokalni srednjetačni plinovod i niskotlačna plinska mreža) potrebno je istražiti i opravdati, vodeći računa o postojećim izgrađenim strukturama, naseljima i krajobraznim vrijednostima, u skladu s važećim propisima i pravilima struke.

Uz magistralni plinovod za međunarodni transport DN 600 radnog tlaka 82 bara i DN 500 radnog tlaka 75 bara, te magistralni plinovod (županijskog) radnog tlaka 25-50 bara određuje se zaštitni pojas naseljenih zgrada od 30+30 m od osi plinovoda, unutar kojeg nije moguće građenje građevina osim prometnica i građevina komunalne infrastrukture. Zaštitni pojas od 30 m pod istim uvjetima kao i za plinovod određuje se za lokaciju MRS-a. U predmetnom koridoru može položiti i dodatna cijev plinovoda drugog radnog tlaka, ukoliko tehnološki i sigurnosni uvjeti to dozvoljavaju.

Radni pojas predviđa se u širini 16 m (oranice i livade) a 13 m u šumama, a nakon izvedbe ustanoviti će se stalni čisti pojas širine 10 m (5+5 m), unutar kojeg neće biti moguća nikakva gradnja niti sadnja raslinja s korijenjem dubljim od 1 m.

Plinski terminal realizirati će se kao jedinstveni zahvat obuhvata cca 100x150 m, s odgovarajućom pristupnom cestom.

Uz druge plinovode određuje se zaštitni pojas u skladu s posebnim propisima, ali koji ne može biti manji od 3+3 m od osi.

Na području zaštićenih povijesnih cjelina i unutar prostornih međa kulturnih dobara potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela za postavljanje priključka i razvodnih i mjernih ormarića, te vanjskih spremnika.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO POVJESNIH CJELINA

Članak 150.

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina sadržane su u tekstualnom obrazloženju Plana (točke 3.7.1., 3.7.2., 3.7.3., 3.7.4. i 3.7.5.) a na odgovarajući način su prikazane na kartografskim prikazima 3.1. i 3.2. grafičkog dijela Plana "Uvjeti korištenja i zaštite prostora".

Za cijelo područje Grada Vodnjana potrebno je osobito:

- očuvati neizgrađena kontaktna područja šuma i poljoprivrednih površina s morem
- očuvati i njegovati izvorni i tradicionalni način ograđivanja polja suhozidima te autohtonu ruralnu arhitekturu
- očuvati autohtone šume crnike
- izbjegavati primjenu genetički modificiranog sadnog materijala, sjemenja i stočne hrane
- očuvati i zaštititi kultivirani krajolik kao temeljnu vrijednost prostora
- očuvati povijesne cijeline naselja u njihovom izvornom okruženju, s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom
- oživljavati stara osamljena gospodarstva etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti (štancije)
- obnoviti trase povijesnih puteva (stare ceste, staze, poljski putevi) i prenamjeniti ih suvremenim potrebama (biciklističke staze, staze maslinovog ulja i kašuna, rekreacijsko trčanje itd.)
- zadržati i očuvati prepoznatljive toponime, nazive naselja, zaselaka i polja, posebno onih koji imaju simbolična i povijesna značenja
- površine koje se više ne koriste (npr. stari kamenolomi, jalovine, odlagališta otpada i dr.) potrebno je rekultivirati, pošumljavati i ponovo obrađivati
- radi sprečavanja onečišćenja uzrokovana pomorskim prometom i lučkim djelatnostima treba osigurati opremu i poduzimati sve mjere za sprečavanje širenja i uklanjanja onečišćenja mora i priobalja (brodovi-čistači, plivajuće zaštitne brane, skimeri, crpke, spremnici, specijalna vozila, disperzanti)

ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

Članak 151.

Za sva evidentirana arheološka nalazišta, odnosno potencijalne neistražene lokalitete evidentirane ovim Planom potrebno je provesti dodatna istraživanja i šire rekognisciranje terena.

Svim građevnim zahvatima na području evidentiranih lokaliteta treba prethoditi rekognisciranje i pokusno istraživanje kojim bi se odredila uža zona lokaliteta.

Za sve evidentirane povijesne cjeline, njihove dijelove i građevne sklopove potrebno je provesti dodatna istraživanja i izraditi konzervatorski elaborat.

Za nadzor provođenja navedenih mjera i prijedloga za daljna istraživanja i zaštitu nadležan je Konzervatorski odjel u u Puli.

Evidencijom nisu obuhvaćeni primjeri graditeljskog nasljeđa kao npr. kašuni i suhozidi no oni zahtijevaju posebnu skrb lokalne zajednice, održavanje, čišćenje i uređenje u skladu s izvornim izgledom a bez dogradnji ili promjene građevnog materijala.

Evidentirana arheološka nalazišta, lokaliteti i građevine prikazani su odgovarajućim simbolom na kartografskom prikazu 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Uvjeti korištenja" u MJ 1: 25000 a registrirana kulturna dobra i područja pod preventivnom zaštitom u odgovarajućim kartografskim priložima granica građevinskog područja u MJ 1:5000 .

R – registrirano kulturno dobro

PR – preventivno registrirano kulturno dobro

E – evidentirano

PZ – prijedlog zaštite (predlaže se za registraciju)

L – kulturno dobro od lokalnog značaja

REDNI BROJ	NAZIV - STATUS		R	PR	E	PZ	L
13	GAJANA	seosko naselje, III					x
14	ST. BATVAČI - GAJANA	etnološka građevina, III arheološki lokalitet, IV/1			x		x
15	GOLUBOVO - GAJANA	etnološka građevina, III			x		
16	ST. BAGOZZI - GAJANA	etnološka građevina, III			x		x
17	KRNJALOŽA	etnološka građevina, III					x
18	ST. NEGRIN OSTACI ANTIČKE ARHITEKTURE.	etnološka građevina, III arheološki lokalitet, IV/2				x	
19	KAŽUN NA SANTULINI	etnološka građevina, II arheološki lokalitet, IV/3			x	x	
20	SV. MARTIN – MEDNJAN	etnološka građevina, III				x	
21	TRSIČANI - GAJANA	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/3			x		x
22	TURNINA - ZVONIK CRKVE SV. IVANA - GAJANA	etnološke građevine, III		x			
23	GALIŽANA	povijesna jezgra naselja, I	x				
24	ŽUPNA CRKVA SV.ROKA - GALIŽANA	sakralna građevina, II	x				
25	CRKVA SV. ANTUNA OPATA - GALIŽANA	sakralna građevina, II	x				
26	CRKVA SV. JOSIPA - GALIŽANA	sakralna građevina, II	x				
27	BAZILIKA SV. JUSTA - GALIŽANA	sakralna građevina, II	x				
28	CRKVA BDM - GALIŽANA	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/1		x			
29	SV. PELEGRIN - GALIŽANA	arheološki lokalitet, IV/2 (1)				x	
30	ST. DEMORI - GALIŽANA	arheološki lokalitet, IV/4			x		
31	KAŠTELJER GALIŽANSKI - GALIŽANA	arheološki lokalitet, IV/4			x		
32	GALIŽANA, KONVENAT	arheološki lokalitet, IV/2			x	x	
33	GALIŽANA, MONTE DELLE CAPRE, CASAL DE MURO	arheološki lokalitet, IV/2			x		
34	PADERNUM, SV. ZENO – GALIŽANA	arheološki lokalitet, IV/2			x	x	
35	ST. SAVOLAGA - GALIŽANA	etnološka građevina, III					x
36	SV. MAVRO - GALIŽANA	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/1		x			
37	SV. PETAR - GALIŽANA	arheološki lokalitet, IV/2			x	x	
38	LIŽNJEMORO - GALIŽANA	arheološki lokalitet, IV/2				x	

39	VAL SUDIGA - GALIŽANA	arheološki lokalitet, IV/2 (3) sakralna građevina, II			x	x	
40	GROTA, RT	arheološki lokalitet, IV/1		x			
41	KOMUNAL	arheološki lokalitet, IV/4		x			
42	MAGORNJE kota 65,5	arheološki lokalitet, IV/2				x	
43	PEROJ	seosko naselje, III			x		
44	CRKVA SV.STJEPANA - PEROJ	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/1	x				
45	CRKVA SV.FOŠKE – PEROJ	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/1 osobito vrijedan predjel, VI	x				
	SV.FOŠKA, TRI KAŽUNA	etnološka građevina, II osobito vrijedan predjel, V					
46	BARBARIGA KAZAMANTE - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/2		x			
47	BARBARIGA KUĆNA KAPELA – PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			
49	BARBARIGA , PERISTILNA VILA- PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			
50	STARA BARBARIGA - PEROJ	arhitektonsko- arheološko-pejzažni sklop, III, V		x			
51	BARBARIGA, ULJARA - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			
52	BETEGENICA - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/2			x		
53	STANCIJA BETICA - PEROJ	etnološka građevina, III			x		X
54	BETIGA, SV.AGNEZA - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1	x				
55	BETIGA, SV.ANDRIJA - PEROJ	sakralna građevina, II arheološko područje, IV/3 arheološki lokalitet, IV/2	x				
56	GLAVICA - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/4		x			
57	LAKUŽA - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			
58	MANDRIOL - PEROJ	seosko naselje, III			x		X
59	MANDRIOL, kota 74.5 - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/4			x		
60	MANDRIOL, MACANOVA LOKVA - PEROJ	osobito vrijedan predjel, V					X
61	MEDNJAN - PEROJ	seosko naselje etnološka građevina, III			x		X
62 (+67)	SV.GRGUR - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			

63	UVALA MARIĆ - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			
64	UVALA MARIĆ, KOMUNAL - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			
65	<u>UVALA MURACI - PEROJ</u>	arheološki lokalitet, IV/2			x	x	
66	STANCIJA MURAGE - PEROJ	etnološka građevina, III			x		x
67(+62)	RT SV.GRGURA - PEROJ	arheološki lokalitet, IV/1		x			
68	VELIKA ŠARAJA	arheološki lokalitet, IV/2			x	x	
69	VODNJAN	gradsko naselje, I panoramske vrijednosti krajobraza, VI	x				
70	ŽUPNA CRKVA SV.BLAŽA - VODNJAN	sakralna građevina, II panoramske vrijednosti krajobraza, VI	x				
71	CRKVA SV.ANTUNA OPATA - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
72	GOSPA OD KARMELA - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
73	CRKVA SV.JAKOVA APOSTOLA - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
74	KOMPLEKS KAPUCINSKOG SAMOSTANA SV.JOSIP - VODNJAN	graditeljski sklop sakralna građevina, II	x				
75	CRKVA SV.KATARINE - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
76	CRKVA SV.KRIŽA - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
77	CRKVA SV.MARTINA - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
78	CRKVA SV.ROKA - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
79	CRKVA SV.FRANJE ASIŠKOG - VODNJAN	sakralna građevina, II	x				
80	GOSPA OD ZDRAVLJA - VODNJAN	sakralna građevina, II; VI			x	x	
81	CRKVA SV.LUCIJE - VODNJAN	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/2			x	x	
82	ŽELJEZNIČKA STANICA	arheološki lokalitet, IV/2 arhitektonski sklop, II			x	x	
83	OSTACI CRKVE SV.MARGARETE – VODNJAN	sakralna građevina, II etnološka građevina, II etnološko područje	x				
84	CRKVA SV.MARIJE TRAVERSE - VODNJAN	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/3	x				
85	CRKVA SV.NEDJELJA - VODNJAN	sakralna građevina, II			x	x	
86	BIVŠA STRELJANA - VODNJAN	sakralna građevina, IV/2 arheološki lokalitet			x		

87	SV.TOMA - VODNJAN	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/4			x	x	
88	SV.MIHOVIL – PEROJ	arheološki lokalitet, IV/3 sakralna građevina, II		x			
89	BRONCA STANCIJA - VODNJAN	etnološka građevina, III			x		x
90	STANCIJA FONDOLE - VODNJAN	etnološka građevina, III			x		x
91	STANCIJA SV.CECILIJA - VODNJAN	etnološka građevina, III			x		x
92	CRKVA SV.CECILIJE - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/1 sakralna građevina		x			
93	GURAN - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/1		x			
94	STANCIJA GURAN - VODNJAN	etnološka građevina, III osobito vrijedan predjel, VI			x		x
96	GURAN, GROPI - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/4			x		
97	GURAN, TROBRODNA BAZILIKA - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/1		x			
98	GURAN, SV.JAKOV, kota 160 - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/2			x		
99	SV.MAKARIJ - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/4			x		x
100	VODNJAN - MARANA	arheološka zona, IV/4			x		
101	SV.ŠIMUN GROBLJANSKA CRKVA NASELJA GURAN- VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/1		x			
102	KAŠTELIR, kota 125 - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/4			x		
103	KAŠTELJER - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/2			x		
104	KOCANA - VODNJAN	etnološka građevina, III			x	x	
105	VODNJAN, STANCIJA MARANA	etnološka građevina, III			x		
106	MONTE MULINO, kota 174.9 - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/2			x	x	
107	SV.JAKOV NA BRDU - VODNJAN	arheološki lokalitet, IV/4			x	x	
108	ŠALVELA STANCIJA - VODNJAN	etnološka građevina, III			x		x
109	KAZALI - SALVELA	arheološki lokalitet, IV/4			x		
110	DRAGONERA SJEVER između rta Grotta i rta Seka	arheološki lokalitet, IV/1		x			
111	BARBARIGA - MARIĆ - KOMUNAL	arheološki lokalitet, IV/3 kultivirani krajolik, V		x			
112	BARBARIGA - UVALA MARIĆ	arheološki lokalitet, IV/1 kultivirani krajolik, V		x			

113	MEDNJAN, južno od mjesta	arheološki lokalitet, IV/4			x	x	
114	VODNJAN – SV.MIČEL	arheološki lokalitet, IV/4			x		
115	DRAČEVICA	arheološki lokalitet, IV/1			x	x	
116	DRAČEVICA	arheološki lokalitet, IV/4			x		
117	MAROKINA	arheološki lokalitet, IV/4			x		
118	STANCIJA DETOFI	graditeljski sklop, III			x		
119	MONTECCHI	seosko naselje, III			x		x
120	DURIN - MUNTIC	arheološki lokalitet, IV/4			x		
121	DURIN – MUNTIC (VINJAN)	graditeljski sklop, II			x		
122	SV. KVIRIN	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/3	x				
123	VERNAL	arheološki lokalitet, IV/1			x		
124	VIDRIJAN	arheološki lokalitet, IV/2			x		
125	VERNAL – UTVRDA BRADAMANTE	graditeljski sklop, II			x	x	
127	REFLEKTORNICA U BARBARIGI	graditeljski sklop, II		x			
128	ANTIČKA VILA – STANCIJA PELIČETI	graditeljski sklop, II		x			
129	GRADINA I ANTIČKA VILA – VAL MADORSO				x	x	
130	ANTIČKA ULJARA – PEROJ KLOBUK	graditeljski sklop, II			x	x	

OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI - KRAJOBRAZNE CJELINE

Članak 152.

Razgraničenje prostora osobito vrijednih predjela-krajobraznih cjelina određeno je ovim Planom na kartografskom prikazu 3.1 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Uvjeti korištenja” u M 1: 25000.

Područje kultiviranog krajobraza utvrđeno ovim Planom je prostor sa osobitim graditeljskim i krajobraznim oblicima kao što su kamene gromače kao limitacijske oznake agera, ostaci zidova carda i dekumana u nekadašnjem pulskom ageru, suhozidi, lokve te kažuni i suhozidom ograđena polja starih nasada maslina.

Unutar područja kultiviranog krajobraza u potpunosti se zabranjuje rušenje postojećih suhozidnih građevina (kažuna), a suhozidi između polja moraju se u najvećoj mogućoj mjeri ostaviti intaktnima. Otvaranje novih otvora u suhozidima, radi pristupa novoformiranim poljoprivrednim česticama, uvjetuje se oblikovanjem tradicionalnog ulaza s masivnim kamenim graničnicima i drvenom ogradom.

Zatečene građevine izgrađene bez građevne dozvole izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom uklanjaju se, a unutar građevnih područja se preoblikuju sukladno ovom Planu i planovima užih područja.

Rekultivacija se mora provesti na način da se u potpunosti uklone manje vrijedni građevni objekti (spremišta, nadstrešnice, betonirane podloge za kamp kućice, provizorne sanitarije ili sl.), nakon čega površine treba agrotehničkim mjerama osposobiti za nove trajne kulture (vinogradi, maslinici, voćnjaci).

Legalne građevine van građevnih područja male graditeljske vrijednosti moraju se preoblikovati do razine graditeljske vrijednosti uobičajenih za građevine unutar građevnih područja, što znači primjenu trajnih materijala

prilagođenih ambijentu (zidana građa - kamen, opeka, kvalitetna drvena građa), uz zabranu upotrebe metalne (limene) i salonitne građe za pokrov, a sve sukladno ovom Planu.

Lokve treba očuvati i sanirati prema uvjetima nadležne službe zaštite prirodne baštine te urediti njihove prilaze i obodne suhozide.

PODRUČJA I DIJELOVI UGROŽENOG OKOLIŠA

Članak 153.

Obalno područje je dio kopna posebno izloženo prema moru i koje predstavlja zasebnu krajobraznu cjelinu Istarskog priobalja sa statusom područja s posebnim ograničenjima u korištenju.

Obalno područje prikazano je na kartografskom prikazu 3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Područja posebnih uvjeta korištenja" u MJ 1: 25000.

Unutar obalnog područja utvđenog ovim Planom isključuje se mogućnost izgradnje gospodarskih građevina, stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima i malih gospodarskih građevina.

Unutar obalnog područja iz stavka 1. određen je, temeljem Uredbe, ZOP koji obuhvaća priobalni pojas kopna udaljen 1000 m od obale, kao i 300 m područja priobalnog mora.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 154.

Postupanje s otpadom odvijati će se na slijedećim načelima:

- prikupljanje komunalnog otpada organizirati će se u gradu Vodnjanu i u svim izdvojenim dijelovima naselja, u svim turističkim zonama (postojećim i planiranim), kao i u svim planiranim turističkim i izletničkim punktovima u Gradu Vodnjanu, te planiranim zonama male privrede i obrtništva i zonama mješovite namjene.
- na području grada Vodnjana uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje korisnog otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada (obavezno: staklo, metal, papir, limenke, a alternativno i za istrošene baterije); u svezi toga će Grad Vodnjan donijeti poseban propis o lokacijama i uvjetima postavljanja takovih grupa kontejnera, a sustav će se u cijelosti realizirati do 2007.
- utvrđuje se obveza srednjih i velikih korisnika, a posebno u prostoru turističkih zona i turističkih i izletničkih punktova, kao i unutar planiranih zona male privrede i obrtništva te zona mješovite namjene na posebno prikupljanje ambalažnog otpada; postojeći su korisnici dužni izvršiti ovu obvezu do 2007., a novi korisnici najkasnije u roku od godine dana od ishodovanja uporabne dozvole.
- građevinski otpad od rušenja građevina mora se, kao inertni otpad, zbrinuti u okviru deponija građevinskog otpada na području Grada Vodnjana (lokacija Ripina vala). Otpad iz iskopa iskoristiti će se na mjestu (zemlja za uređivanje parcela i javnih površina, a kamen iz iskopa za pripremne građevne radove na javnim površinama).

Na području Grada Vodnjana predviđa se u okviru poslovnog parka Tison na lokaciji Ripina vala izgradnja centralne zone za gospodarenje otpadom grada Vodnjana.

Na predmetnoj lokaciji predviđa se izgradnja reciklažnog dvorišta za odvojeno skupljanje pojedine vrste otpada (papir, staklo, organski otpad, metal, plastične mase) kompostane u kojoj će se vršiti djelomična biološka razgradnja organskog dijela otpada uz proizvodnju korisnog produkta -komposta, stanice u kojoj se pojedini neorganski komunalni otpad mehanički obrađuje za transport na središnju lokaciju Kaštijun (Grad Pula) i deponije građevinskog materijala.

Na području Grada Vodnjana isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 155.

Planom se određuju mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i provedba sanacije ugroženih dijelova okoline.

Za operativno provođenje mjera iz st. 1. ove članka Grad Vodnjan obavezan je donijeti Program zaštite okoliša po posebnom propisu.

Članak 156.

Nepovoljni utjecaj na okoliš sprječava se uvjetima korištenja (kartografski prikaz 3.1 i 3.2) i odredbama ovog Plana.

Ostale mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš provode se sukladno posebnim propisima i odredbama PPIŽ-a kao plana šireg područja.

Ovim se Planom utvrđuje obveza izrade Programa saniranja područja eksploatacije mineralnih sirovina. Program eksploatacije i saniranja mora utvrditi način i uvjete neodgodive obnove krajolika kroz privođenje prostora eksploatacijskog polja konačnoj namjeni nakon završene eksploatacije.

Svi zahvati u prostoru te obavljanje gospodarskih i drugih djelatnosti na području obuhvata ovog Plana, a naročito unutar zona sanitarne zaštite izvorišta, provode se isključivo temeljem uvjeta iz "Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Istarske županije - SN Istarske županije 12/05".

Zone sanitarne zaštite izvorišta ucrtane su u kartografskom prikazu br.3.1 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora -Područja posebnih uvjeta korištenja", u M 1: 25000.

Članak 157.

Građevine izgrađene bez građevne dozvole izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom uklanjaju se a prostor se preoblikuje u izvorni krajobraz .

Područja krajobraza posebno ugrožena bespravnom izgradnjom na kojima se primjenjuju mjere sanacije uklanjanjem bespravnih građevina i rekultivacijom prikazana su u kartografskom prikazu 3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora-Oštećeni prirodni ili kultivirani krajobraz".

Detaljni uvjeti preoblikovanja i sanacije građevina izgrađenih bez građevne dozvole unutar granica građevinskog zemljišta utvrđenim ovim Planom , utvrditi će se u postupku izrade i donošenja planova užeg područja.

Članak 158.

Za građevine unutar građevinskog područja turističkih i izletničkih punktova a koje nemaju mogućnost spajanja na sustav javne odvodnje i za građevine koje se sukladno ovim odredbama mogu graditi van građevnih područja, i koje se neće spajati na sustav javne odvodnje, uvjetuje se izgradnja individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s najmanje II. stupnjem pročišćavanja, te s uvjetima dispozicije pročišćene vode sukladno posebnim propisima ("Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Istarske županije" - SN Istarske županije 12/05).

Unutar građevinskih područja , na području gdje je predviđena izgradnja sustava javne odvodnje, a sustav nije izgrađen, za odvodnju stambenih građevina (osim višestambenih) iz kojih se upuštaju isključivo sanitarne vode, obvezna je izgradnja trokomornih septičkih jama, a za građevine veće od 12ES obavezan je priključak na sustav javne odvodnje.

U ZOP-u građevine se mogu graditi samo na uređenoj građevnoj čestici (II. kategorija uređenosti-pristup na građevnu česticu, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta).

Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja dozvoljava se priključak na trokomornu septičku jamu za građevine do 10 ES, dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja individualnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s najmanje II. stupnjem pročišćavanja, te s uvjetima dispozicije pročišćene vode sukladno posebnim propisima i Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

9. MJERE PROVEDBE PLANA**Članak 159.**

Zemljište se uređuje i štiti putem odredbi ovoga Plana, kao i odredbi važećih prostornih planova užeg područja.Svi elementi navedeni u ovom Planu predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja čija se izrada uvjetuje ovim Planom.

Članak 160.

Prostorni planovi užeg područja, doneseni prije donošenja ovog Plana za područja obuhvaćena ovim Planom, provodit će se prema njihovim odredbama, ukoliko one nisu u suprotnosti s odredbama ovog Plana.

Važeći prostorni planovi užeg područja su slijedeći :

-Dpu Tomažina (SN OpćineVodnjan 1/100)
-DPU Betiga (SN OpćineVodnjan 3/02)
-DPU Foletti (SN OpćineVodnjan 3/02)
-Izmjene i dopune DPU Tomažina Peroj (SN 3/03)
-DPU Dragonera (SN OpćineVodnjan 2/03)
-DPU Porto Mariccio (SN Grada Vodnjana 4/03)
-PUP Barbariga – Mandriol , u dijelu izvan zahvata DPU Porto Mariccio(SN ZOR-a 37/83 i 25/84; SN Općine Pula 4/88; 8/88 , 9/91 i 3/92); stavljanje van snage dijela PUP-a za koji se donosi DPU Porto Mariccio objavljen je u SN Grada Vodnjana 4/03).
-DPU Golf Porto Mariccio (SN Grada Vodnjana 3/06)
-DPU Golf Murage (SN Grada Vodnjana 3/06)
-Usklađenje DPU Porto Mariccio s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (SN Grada Vodnjana 3/06)
-Usklađenje DPU Dragonera s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (SN Grada Vodnjana 3/06)
Područja obuhvata važećih prostornih planova užeg područja ucrtana su u kartografskom prikazu br.3.2 " Uvjeti korištenja i zaštite prostora -Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" " u M 1: 25000 i na katastarskim planovima u M 1:5000 u zbirci kartografskih prikaza pod br.4 "Granice građevinskog zemljišta naselja".

Članak 161.

Ovim se Planom određuje obuhvat prostornih cijelina za koje je potrebno pored propisom određenih građevina i zahvata i PPIŽ-om određenih građevina i zahvata (Pravilnik o procijeni utjecaja na okoliš, te čl.35. Prostornog plana istarske Županije), izraditi procijenu utjecaja na okoliš:

- građevinsko područje turističke namjene Barbariga Zapad
- građevinsko područje gospodarske namjene poslovni park Tison
- građevinsko područje gospodarske namjene Galižana

Granice obuhvata prostornih cijelina za koje je potrebno izraditi procijenu utjecaja na okoliš definirane su u kartografskom prikazu br.3.2 " Uvjeti korištenja i zaštite prostora -Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u M 1: 25000.

Članak 162.

U ZOP-u ako nije donesen plan užeg područja, ne može se graditi nova, rekonstruirati, odnosno zamjeniti postojeća pojedinačna ili više građevina na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini izgrađenog dijela građevinskog područja naselja površine veće od 5000 m².

Članak 163.

Za rekonstrukciju postojećih i interpolaciju građevina, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja, a na područjima za koja se mora donijeti prostorni plan užeg područja, kao i za rekonstrukciju onih građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni, ukoliko se postupak provodi prije donošenja odgovarajućeg prostornog plana užeg područja, izdavanje lokacijske (građevne) dozvole za namjeravni zahvat u prostoru mora biti sukladno odredbama ovog Plana.

Mjere zemljišne politike

Članak 164.

Grad Vodnjan mora prema stvarnim potrebama osigurati odgovarajući fond uređenog građevnog zemljišta radi izgradnje stambenih i javnih građevina korištenjem instrumenata propisanih Zakonom i propisima Grada Vodnjana:

- zahvaćanje rente koja nastaje na građevinskom zemljištu, kao i drugih oblika rente i na zemljištu u vlasništvu Grada Vodnjana i u dijelu poreza vezanih za nekretnine.
- naplata odgovarajućih sredstava troškova pripreme u cijeni zemljišta kojim raspolaže Grad Vodnjan radi korištenja i usmjeravanja tih sredstava uz rentu za daljnju pripremu zemljišta,
- osiguranje izrade i kontinuiranog ažuriranja evidencija o zemljištu u svrhu osiguranja praćenja korištenja zemljišta radi ostvarenja prostornih planova, te utvrđivanja i zahvaćanja rente.

Šumsko zemljište**Članak 165.**

Šumsko gospodarske osnove kao podlogu za racionalno korištenje šumskog zemljišta usklađivati s posebnim uvjetima korištenja šuma posebne namjene i zaštitnih šuma utvrđenih ovim Planom, spriječiti pretvaranje šuma i šumskog zemljišta koja su uništena požarom u ostale namjene izvan odredbi ovog Plana,

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**Članak 166.**

Za obalno područje i druga područja određena ovim Planom izrađivat će se prostorni planovi užeg područja (urbanistički planovi uređenja i detaljni planovi uređenja), sukladno odredbama ovog Plana i važećeg Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Vodnjana.

Izrada planova užeg područja - urbanističkih planova uređenja (UPU) utvrđuje se za sva naselja i sva izdvojena građevinska područja izvan naselja u ZOP-u, kao i za sve izdvojene gospodarske zone te naselja utvrđena kao urbane cjeline.

Izrada detaljnih planova uređenja utvrđuje se za sva građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja namijenjena igradnji turističkih i izletničkih punktova.

Obuhvat prostornih planova užeg područja definiran je u kartografskom prikazu br.3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" u M 1: 25000 i na katastarskim planovima u M 1:5000 u zbirci kartografskih prikaza pod br.4 "Granice građevinskog zemljišta naselja".

Prostornim planom čija se izrada uvjetuje ovim Planom, može se odrediti obveza izrade prostornih planova za uža područja unutar obuhvata tog plana.

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU-a)

Članak 167.

Obveza izrade urbanističkog plana uređenja utvrđuje se za slijedeće obuhvate:

- građevinsko područje postojećeg stambeno turističkog naselja Betiga-Barbariga
- građevinsko područje turističke namjene Barbariga Zapad (Barbariga Zapad I i II, zona rekreacije Barbariga i La Torre, šuma posebne namjene La Torre-Barbariga i dio naselja Betiga Barbariga)
- građevinsko područje turističke namjene Porto Mariccio, uvala Porto Mariccio i marine Porto Mariccio
- građevinsko područje rekreacije i turističke namjene Golf Porto Mariccio, naselja Murage i rekreacije Golf Murage
- građevinsko područje turističke namjene, zona rekreacije i šuma posebne namjene Canal Grande
- građevinsko područje turističke namjene Dragonera
- građevinsko područje turističke namjene i luka posebne namjene Uvala Portić
- građevinsko područje naselja Peroj
- građevinsko područje naselja Vodnjan
- građevinsko područje naselja San Antonio
- građevinsko područje naselja Galižana
- građevinsko područje naselja st. Valdenaga
- građevinsko područje gospodarske namjene Vodnjan Sjever
- građevinsko područje gospodarske namjene poslovni park Tison
- građevinsko područje gospodarske namjene Galižana
- građevinsko područje turističkog punkta Komunal*

* Iznimno UPU građevinskog područja turističkog punkta Komunal, osim Zakonom propisanog sadržaja mora obvezno sadržavati i detaljne uvjete korištenja, uređenja, oblikovanja i građenja pojedinih građevina unutar funkcionalne cijeline turističkog punkta.

Za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Barbariga Zapad utvrđeno PPIŽ-om propisuje se obveza izrade UPU-a za zasebne prostorne cijeline sa prepoznatljivim urbanističkim konceptom utvrđenim važećim prostornim planovima užeg područja.

Obveza izrade detaljnih planova uređenja (DPU-a)

Članak 168.

Obveza izrade detaljnih planova uređenja utvrđuje se za slijedeće obuhvate:

- građevinsko područje turističkih i izletničkih punktova: Gajana, Barutane, Savolaga, st.Canestrin, Vrigolan, Visanel, Fondole, Betiga, Baretini-Krnjaloža, st.Bronza, Comunal Grande, Cestarska kuća, Mednjan, Sv.Foška, Turnina.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA**Članak 169.**

Višestambene građevine i ugrađene građevine (kuće u nizu) mogu se graditi samo u zonama namijenjenim toj vrsti izgradnje temeljem uvjeta iz planova užeg područja.

Do donošenja planova užeg područja zabranjuje se izgradnja višestambenih građevina i ugrađenih građevina (kuća u nizu).

Iznimno od prethodnog stavka, unutar postojećih nizova dozvoljava se rekonstrukcija i interpolacija ugrađenih građevina.

Članak 170.

Provođenje i praćenje ovog Plana ostvarivati će se kontinuirano, što obvezuje na stalnu suradnju svih sudionika u pripremi, izradi, donošenju i ostvarivanju prostornih planova na području Grada Vodnjana, te usklađivanje tih planova s ciljevima i koncepcijom korištenja prostora utvrđenih ovim Planom.

Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provoditi će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša.

U procesu stalnog praćenja provođenja Plana, analizama i ocjenom ostvarenja ciljeva i koncepcije prostornog razvoja i korištenja prostora Grada Vodnjana u okviru sustava društvenog i gospodarskog razvoja gradsko tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja pripremaju obrazloženja s razlozima za pristupanje izradi izmjena i dopuna ovog Plana.

Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanja vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija te melioracijsku odvodnju, provodi se neposrednim provođenjem plana.

Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanja vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija te melioracijsku odvodnju, provodi se neposrednim provođenjem plana.

Članak 171.

Temeljem ovog Plana će Grad Vodnjan odgovarajuće uskladiti propis temeljem kojega se plaća komunalni doprinos i komunalna naknada, a isto će tako uskladiti propis o plaćanju poreza na neizgrađeno građevinsko zemljište, stimulirajući jačanje poljodjelskog i obrtničkog segmenta u područjima za to namijenjenima ovim Planom.

Donošenje posebnog propisa Grada Vodnjana o uvjetima postavljanja montažnih građevina (kioska) i drugih montažnih naprava, propisa o regulaciji prometa u mirovanju i propisa o uvjetima rekonstrukcije postojećih objekata radi osiguranja neophodnih uvjeta života i rada smatra se bitnim dijelom mehanizma provedbe ovog Plana.

Članak 172.

Za građevine i zahvate u prostoru koji su od posebnog interesa za razvoj i uređenje Grada Vodnjana, Grad Vodnjan može donositi prostorna i urbanističko arhitektonska rješenja, projekte i stručne podloge radi usporedne analize odnosno izbora alternativnih rješenja.

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**Članak 173.**

Neposrednom provedbom ovog Plana mogu se rekonstruirati sve postojeće, legalno izgrađene građevine unutar građevnog područja, ako su iste sukladne planiranoj namjeni, pod istim uvjetima koji vrijede i za ostale građevine unutar određenog građevnog područja.

Postojeće, legalno izgrađene građevine izvan građevnog područja, čija je namjena neusklađena s namjenom utvrđenom ovim Planom, mogu se rekonstruirati pod slijedećim uvjetima:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina i krovništa može se vršiti unutar postojećih gabarita,
- uređenje građevne čestice mora obuhvatiti minimalno pristupni put i rješenje odvodnje otpadnih voda a priključak na građevine i uređaje ostale infrastrukture može se izvršiti ukoliko za to postoje uvjeti,
- dogradnja sanitarnih prostorija izvan gabarita postojeće građevine, kada ih iste nemaju, može se izvršiti do veličine od 12,0 m² BRP
- postojeći ogradni i potporni zidovi mogu se sanirati radi sprječavanje erozije zemljišta

Izuzetak od ove odredbe odnosi se na postojeće građevine koje se nalaze na planiranim zahvatima od važnosti za Državu i Županiju ili unutar koridora prometnica planiranih ovim Planom.

čl. 4.

Plan iz članka 3. ove Odluke pohranjuje se u arhivi nadležnog Upravnog odjela Grada Vodnjana i u arhivi Gradskog vijeća Grada Vodnjana.

čl. 5.

Stupanjem na snagu ovog Plana, prestaje važiti Prostorni plan (bivše) Općine Pula (S.n. Općine Pula br. 26/83, 55/84, 11/87, 2/93, 3/93, 7/93, S.n. Istarske županije br. 6/97, 5/98, 6/98, 4/01, 7/03), na području Grada Vodnjana.

čl. 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Vodnjana.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VODNJANA
Predsjednik
prof. Corrado Ghirardo

Klasa: 021-05/07-01/4
Urbroj: 2168-04-02-07-4
Vodnjan, 31. srpnja 2007.

Temeljem čl. 37. ("Službene novine Općine Vodnjan", br. 4/02 – pročišćeni tekst, 01/03, 02/03, 04/03, 04/04, 04/05 i 01/07), Gradsko vijeće Grada Vodnjana na 17. redovnoj sjednici održanoj dana 31. srpnja 2007. godine, d o n o s i

ZAKLJUČAK

Članak 1.

Prihvća se Godišnji obračun za 2006. godinu udruge «Agroturist» Vodnjan- Dignano.

Članak 2.

Godišnji obračun za 2006. godinu sastavni je dio ovog zaključka.