

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07 i 38/09) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja (UPU) građevinsko područje naselja St. Valdenaga (Službene novine Grada Vodnjana-Dignano broj 01/08 i 02/08), Gradsko vijeće Grada Vodnjana-Dignano, na svojoj 11. redovnoj sjednici održanoj dana 22. rujna 2010. godine donijelo je slijedeću

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana uređenja (UPU)
građevinsko područje naselja St. Valdenaga

I. TEMELJNE ODREDBE

1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja (UPU) građevinsko područje naselja St. Valdenaga (u nastavku teksta: Plan), što ga je izradila tvrtka AD – arhitektura i dizajn d.o.o. Pula, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradom Vodnjanom-Dignano.

2.

Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Grada Vodnjana-Dignano (Službene novine Grada Vodnjana-Dignano, broj 04/2007), odnosno za izdvojeno građevinsko područje naselja St. Valdenaga.

Površina obuhvata Plana iznosi 30,47 ha.

POLAZIŠTA I CILJEVI

3.

Planom se donose pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a prikazani su u obliku tekstualnih i kartografskih podataka u sklopu elaborata Plana.

Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Grada Vodnjana-Dignano, te poštujući prirodne i druge uvjete zatečene u prostoru utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene, uličnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Plan sadrži način i oblike korištenja i uređenja prostora, način uređenja prometne, odnosno ulične i komunalne mreže te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

4.

Plan, sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja (UPU) građevinsko područje naselja St. Valdenaga, sastoji se od:

I. TEKSTUALNOG DIJELA PLANA:

Odredbe za provođenje plana

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
- 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
- 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

II. KARTOGRAFSKI PRIKAZI:

1.	Korištenje i namjena površina	1:5000
2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.1.	Promet	1:5000
2.2.	Telekomunikacije	1:5000
2.3.	vodoopskrba	1:5000
2.4.	odvodnja otpadnih voda	1:5000
2.5.	elektroopskrba - srednji I NISKI napon	1:5000
2.6.	elektroopskrba - javna rasvjeta	1:5000
3.	Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina, oblici Korištenja	1:5000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:5000

Elaborat Plana iz stavka 1., točaka I i II. ove glave, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Vodnjana-Dignano i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Vodnjana-Dignano, sastavni je dio ove Odluke.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

(1) Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja Valdenaga (u daljnjem tekstu : Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim prostornim planom šireg područja - Prostornim planom uređenja Grada Vodnjana-Dignano ("Službene novine Grada Vodnjana-Dignano" br. 4/07) i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja (UPU) Valdenaga ("Službene novine Grada Vodnjana-Dignano", br. 01/08 i 02/08) utvrđuje smjernice za uređenje stambenih, javnih, društvenih, prirodnih i drugih područja te osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora unutar obuhvata Plana.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora naselja u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

(3) Zone za izgradnju planiraju se unutar granica građevinskog područja naselja određenog Prostornim planom uređenja Grada Vodnjana-Dignano ("Službene novine Grada Vodnjana-Dignano" br. 04/07), a namjena površina planira se sukladno posebnim zakonima i prostornim planovima šireg područja.

Članak 2.

(1) Plan je izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07.) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98. 39/04., 45/04. i 163/04).

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske dozvole, rješenja o uvjetima građenja i drugi akti u skladu sa Zakonom, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećih prostornih planova šireg područja.

(3) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zaštićenog obalnog područja mora (izvan pojasa od 1000m od obalne crte mora).

Članak 3.

(1) Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, predstavljaju okvir za izdavanje akata kojima se dozvoljava gradnja (rješenje o uvjetima građenja, lokacijska dozvola, i dr.).

Članak 4.

(1) Na području obuhvata Plana uređenje prostora, izgradnja i rekonstrukcija građevina na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

OPĆE ODREDBE

Članak 5.

(1) U Planu se koriste pojmovi definirani ovim Poglavljem sukladno važećim propisima i prostornim planovima šireg područja.

Članak 6.

(1) **Oblik i veličina građevne čestice** određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim uzancama.

(3) Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje odnosno bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl).

Članak 7.

(1) **Gradivi dio građevne čestice** jest dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina (osim garaža).

Članak 8.

(1) **Regulacijski pravac** se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati jedan ili više regulacijskih pravaca.

Članak 9.

(1) **Građevni pravac** jest obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se, duž njega gradi najistaknutiji dio pročelja građevine (dio građevine ili najmanje 2 najistaknutije točke).

(2) Građevni pravac određuje se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(3) Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,

- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,

- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(4) Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najviše 15m.

Članak 10.

(1) **Izgrađenost građevne čestice / Koeficijent izgrađenosti, k_{ig}** / je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je ortogonalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine (svih dijelova građevine uključujući vijence i slične oblikovne elemente pročelja) osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase kada nisu konstruktivni dio podzemne etaže, cisterne i sabirne jame, a svi manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

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

Članak 11.

(1) **Podrum (Po)** je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja ,odnosno suterena.

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

(3) **Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,0 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

(4) **Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

(5) **Potkrovlje (Pk)**, 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 0,6m.

Članak 12.

(1) **Ukupna visina građevine** mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(2) **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 podgledima 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.

(3) **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.

(4) **Podzemna etaža**, u smislu ovih odredbi, je potpuno ili djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0m. Podzemna etaža je podrum, te dio građevine kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0 m.

(5) **Nadzemna etaža**, u smislu ovih odredbi, je etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 m, kao i sve ostale etaže iznad nje. Nadzemne etaže su suteran, prizemlje i kat. Nadzemna etaža građevine je i potkrovlje, ukoliko ima jednu ili više funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica i visinu nadozida veću od 0,6 m.

(6) Svjetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,5m.

Članak 13.

(1) **Stambena građevina**, prema ovim odredbama, je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjena stanovanju.

(2) **Građevina gospodarske namjene**, prema ovim odredbama, je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene. Kada se to uvjetuje odredbama ovog Plana građevina gospodarske namjene ne može imati prostorije drugih namjena ili su druge namjene u toj građevini pobliže određene. Građevinom gospodarske namjene se, prema ovim odredbama, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.

(3) **Građevina javne i društvene namjene**, prema ovim odredbama, je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti društvene namjene (socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i dr.).

(4) **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. Pojedinačna pomoćna građevina može imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumске etaže, maksimalnu visinu do sljemena 4,00 m, te maksimalnu tlocrtnu površinu do 36 m² (uključujući vijence i sve moguće ostale istake). Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, sabirna jama i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m. 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.

(1) **Postojeća građevina**, prema ovim odredbama, je građevina koja postoji u prostoru, izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema Zakonu s njom izjednačena.

(2) Postojeća građevina koja prelazi najveće dozvoljene gabarite utvrđene ovim Planom, može se rekonstruirati samo u okviru postojećih gabarita.

Članak 15.

(1) Gradnjom se, prema ovim odredbama a u smislu omogućavanja zahvata, smatra održavanje, rekonstrukcija, gradnja i uklanjanje građevine, definirani odredbama važećeg propisa o gradnji.

Članak 16.

(1) Interpolacijom se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:

a) građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,

b) građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugađena građevina.

Članak 17.

(1) Rekonstrukcija građevine je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće 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.).

(2) Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

(3) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje (tipologija, struktura, vrsta i način gradnje i sl.) i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl) na susjednim građevnim česticama.,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 18.

(1) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovništvo.

Članak 19.

(1) Izgrađeni dio naselja - prema ovim odredbama – predstavlja dio područja naselja koje je gotovo u potpunosti izgrađeno, a čije su granice utvrđene su u kartografskom prikazu Plana, list br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 20.

(1) Organizacija i namjena površina detaljno je obrađena u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana.

(2) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskom oznakom na kartografskom prikazu 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:5000.

Članak 21.

(1) Namjena pojedinih zona i lokacija temelji se na globalnoj namjeni prostora određenoj prostornim planom šireg područja, a primijenjena terminologija sukladna je zakonskoj regulativi u vremenu donošenja ovog Plana.

Članak 22.

(1) Područje obuhvata Plana sastoji se od više površina različite namjene - zona i lokacija s utvrđenim uvjetima gradnje.

(2) Osnovno razgraničenje postignuto je prometnim rješenjem koje osigurava jasnu hijerarhiju gradskih ulica. Razgraničenje pojedinih zona i lokacija definirano je grafičkim dijelom Plana.

(3) Razgraničenje pojedinih zona i lokacija u pravilu prolazi i granicom odgovarajuće katastarske čestice. U slučaju odstupanja, namjena odgovarajuće katastarske čestice, jednaka je namjeni zone ili lokacije unutar koje se nalazi pretežiti dio odnosne katastarske čestice.

(4) Izuzetno, kolni pristup pojedinim građevnim česticama na javne prometnice određene ovim Planom može se utvrditi i u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja (rješenje o uvjetima gradnje, lokacijska dozvola, i dr.), pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

Članak 23.

(1) Područje obuhvata Plana dijeli se na zone i lokacije slijedećih namjena:

- stambena namjena (planska oznaka "S")
- mješovita namjena - pretežito stambena (planska oznaka "M1")
- javne zelene površine - igralište (planska oznaka "Z2")
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (planska oznaka "PŠ")
- infrastrukturni sustavi
- javne prometne površine - kolno pješačke površine
- pješačke površine
- javno parkiralište

STAMBENA NAMJENA

Članak 24.

(1) Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (u daljnjem tekstu: gradnja) prvenstveno stambenih građevina, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju :

- obiteljske kuće
- višeobiteljske građevine,

(2) Unutar zona stambene namjene postoji mogućnost gradnje i prostorija gospodarske – poslovne namjene, odnosno javne i društvene namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine osnovne namjene, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. U obiteljskim i višeobiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može se graditi poslovna jedinica samo u manjem dijelu ukupne površine građevine.

(3) U zonama stambene namjene mogu se graditi i pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati javne zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

(4) U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje građevina javne i društvene namjene na vlastitim građevnim česticama. Građevine javne i društvene namjene raščlanjuju se na upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, sportske, rekreacijske i druge kompatibilne javne i društvene namjene. Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostora namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostore druge javne i društvene namjene, a izuzetno i gospodarske - poslovne namjene.

(5) U zonama stambene namjene, u sklopu građevne čestice osnovne namjene, postoji mogućnost gradnje i pomoćnih građevina.

Članak 25.

(1) Novoplanirane građevine stambene namjene moraju se graditi prema načinu gradnje iz ovog Plana.

(2) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti, obiteljske kuće te višeobiteljske građevine.

(3) Obiteljskom kućom, prema ovim odredbama, smatra se građevina isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici, razvijene građevinske (bruto) 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).

(4) 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.

(5) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja postoji mogućnost zadržavanja u prostoru građevina (prema poglavlju 10.2. ovih odredbi) već izgrađenih drugim načinom gradnje uz uvjet da zadovoljavaju propisane uvjete za veličinu, izgrađenost, gradivi dio građevne čestice i broj parkirnih mjesta za stambene građevine.

(6) U podzonama namijenjenim gradnji višeobiteljskih građevina mogu se graditi obiteljske kuće i višeobiteljske građevine.

MJEŠOVITA NAMJENA

Članak 26.

(1) Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji građevina stambene i poslovne namjene te mješovite – stambeno poslovne namjene.

(2) Dio građevina u ovim zonama može biti namijenjen gospodarskoj - poslovnoj namjeni -pretežno uslužnoj, te javnoj i društvenoj namjeni.

(3) Dio građevina u ovim zonama koji je namijenjen gospodarskoj namjeni mora udovoljavati zahtjevima iz Poglavlja 2. ovih Odredbi (Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti).

(4) Dio građevina u ovim zonama koji je namijenjen javnoj i društvenoj namjeni mora udovoljavati zahtjevima iz Poglavlja 3. ovih Odredbi (Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti).

(5) U zonama mješovite namjene mogu se graditi i pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema. U ovim će se zonama, također moći graditi i građevine za smještaj vozila, kao i parkirališni prostori.

JAVNE ZELENE POVRŠINE

Članak 27.

(1) Zone javnih zelenih površina uređivat će se kao zone javnih parkova i zone igrališta (planska oznaka Z2).

(2) U zonama javnih zelenih površina - zona igrališta (planska oznaka Z2) uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, sportsko-rekreacijskih igrališta i površina, dječja igrališta opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala. Iznimno se u ovim zonama mogu graditi građevine sportske namjene sa pratećim sadržajima.

(3) U zonama javnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Članak 28.

(1) Zona poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta uređivati će se kao obradivo poljoprivredno tlo i zaštićena šuma (planska oznaka PŠ)

(2) U zoni poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Članak 29.

(1) Koridori infrastrukturnih sustava namijenjeni su gradnji građevina infrastrukture.

(2) Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

(3) Zona zaštitnog koridora prometnice predstavlja neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture. Postojeće građevine koje se nalaze unutar zaštitnog koridora prometnice, mogu se rekonstruirati isključivo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Članak 30.

(1) Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih i servisnih prometnica, u skladu sa grafičkim prikazima Plana.

(2) Mrežom prometnica je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

(3) Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

JAVNI PARKING

Članak 31.

(1) Ovim se Planom predviđa cca 60 javnih parkirnih mjesta na Planom određenim lokacijama pretežno uz zone mješovite namjene. Javni parking potrebno je urediti primjerenim ozelenjivanjem. U svrhu zaštite od atmosferskih utjecaja, dozvoljava se postavljanje pergola.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 32.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske djelatnosti koje će se graditi u zonama mješovite namjene-pretežno stambene.

(2) U okviru gospodarske namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke (trgovine raznih proizvoda osim trgovina prehrambenih proizvoda i robe široke potrošnje površine veće od 400

m²), ugostiteljske, zanatske, javne, društvene i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš određenih važećim propisima za stambene zone (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i posjetitelja.

Članak 33.

(1) Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske – pretežito uslužne namjene na vlastitim građevnim česticama određuju se na temelju odredaba ovog Plana uzimajući u obzir odredbe prostornog plana šireg područja, vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 34.

- (1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točaka 0.1.1.ovih odredbi.
- (2) Veličina građevne čestice iznosi minimalno 800 m².
- (3) Širina građevne čestice iznosi minimalno 22 m.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 35.

- (1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m od regulacijskog pravca.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 36.

(1) Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen min 5 m od granica susjednih građevnih čestica.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 37.

- (1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:
 - najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenost (kig) - 0,10 površine građevne čestice
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenost (kig) - 0,30 površine građevne čestice
 - najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) - 0,90 površine građevne čestice

VISINA GRAĐEVINA

Članak 38.

- (1) Maksimalna visina građevina gospodarske namjene određuje se:
 - najviše 10m uz najviše 3 nadzemne etaže
- (2) Ukupna visina građevine ne može biti veća od 13 m

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 39.

(1) Uvjeti za izgradnju ograda određuju se uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

(2) Ograde oko građevne čestice treba izvesti kao zidane, zidano-žbukane, kamene, betonske, zelene živice, kombinacije punog zida i zelene živice ili u kombinaciji punog zida i

transparentne ograde. Maksimalna visina ograde je 1.5 m, pri čemu je visina netransparentnog dijela ograde max. 1.0 m.

(3) U sklopu građevina gospodarskih djelatnosti dozvoljena je izgradnja pomoćnih građevina i garaža, u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

(4) Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Članak 40.

(1) Na građevnim česticama gospodarske namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana i posebnom odlukom Grada Vodnjana-Dignano.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Članak 41.

(1) Uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja.

(2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom.

(3) Uređenje fasade građevina mora biti jedinstveno, primjenom kvalitetnih tradicionalnih i suvremenih materijala.

(4) Na dijelu krovništa moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora.

(5) Natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje. Njihova postava odobrava se sukladno posebnoj odluci Grada Vodnjana-Dignano.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

Članak 42.

(1) Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

(2) Osvjetljavanje potkrovnih prostorija nije moguće izvedbom mansardnih prozora.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 43.

(1) Na građevnim česticama gospodarske namjene najmanje 30% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

IZGRADNJA U IZGRAĐENOM DIJELU NASELJA

Članak 44.

(1) U izgrađenom dijelu naselja ne planiraju se građevine gospodarskih djelatnosti.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 45.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na javne i društvene građevine koje se mogu graditi u zonama stambene namjene i zonama mješovite namjene.

Članak 46.

(1) Uvjeti smještaja i gradnje građevina društvenih djelatnosti u zonama stambene namjene utvrđivat će se na temelju odredaba ovog Plana i odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 47.

- (1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točaka 0.1.1.ovih odredbi.
- (2) Veličina građevne čestice iznosi minimalno 800 m².
- (3) Širina građevne čestice iznosi minimalno 22 m.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 48.

- (1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m od regulacijskog pravca.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 49.

(1) Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti min 5 m udaljen od granica susjednih građevnih čestica.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 50.

- (1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:
 - najmanji dozvoljeni koeficijent izgrađenost (kig) - 0,10 površine građevne čestice
 - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenost (kig) - 0,30 površine građevne čestice
 - najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) - 0,80 površine građevne čestice

VISINA GRAĐEVINA

Članak 51.

- (1) Maksimalna visina građevina javne i društvene namjene određuje se:
 - najviše 7,5 m uz najviše 2 nadzemne etaže

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 52.

(1) Građevine društvenih djelatnosti u pravilu se ne ograđuju. Uvjeti za gradnju ograda određuju se uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

(2) Ograde oko građevne čestice treba izvesti kao zidane, zidano-žbukane, kamene, betonske, zelene živice, kombinacije punog zida i zelene živice ili u kombinaciji punog zida i transparentne ograde. Maksimalna visina ograde je 1.5 m, pri čemu je visina netransparentnog dijela ograde max 0,5 m.

(3) U sklopu građevina društvenih djelatnosti dozvoljena je izgradnja pomoćnih građevina i garaža, u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

(4) Pomoćne građevine mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Članak 53.

(1) Na građevnim česticama društvenih djelatnosti potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa važećim propisima, ovim Planom i posebnom odlukom Grada Vodnjana-Dignano.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Članak 54.

(1) Uvjete za arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja.

(2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijal moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

Članak 55.

(1) Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se ovisno o specifičnostima građevine i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

(2) Osvjetljavanje potkrovnih prostorija nije moguće izvedbom mansardnih prozora.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 56.

(1) Na građevnim česticama javne i društvene namjene najmanje 30% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

3.3. IZGRADNJA U IZGRAĐENOM DIJELU NASELJA

Članak 57.

(1) Građevine društvenih djelatnosti koje će se graditi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana – Oblici korištenja) – izuzimaju se od odredbi 3.2.1 do 3.2.6. te se uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju na slijedeći način:

- unutar granica iz stavka 1. ove odredbe može se dozvoliti izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova,

- rekonstruirane i nove građevine se moraju uskladiti s položajem na građevnoj čestici, te gabaritom uklopiti u oblike i veličinu postojećih susjednih građevina,

a) VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE:

- min 600 m²

b) GRAĐEVNI PRAVAC određuje se na udaljenosti min 7 m, a max 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini

- iznimno, građevni pravac može se odrediti i na udaljenosti manjoj od 7 m i većoj od 15 m tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, te kod izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš

c) GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem., a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena min 4 m.

- iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti i manja od 4 m ukoliko se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl) na susjednim građevnim česticama, ali ne manje od 3m ukoliko se na toj strani planiraju otvori,

d) IZGRADENOST GRAĐEVNE ČESTICE - najviše 40% površine građevne čestice,

e) MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE - 7,5 m uz najviše 3 nadzemne etaže

f) SMJEŠTAJ VOZILA - osigurati na vlastitoj parceli sukladno odredbama ovog Plana.

(2) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema odredbama ovog Plana.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 58.

(1) Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene namjene koje će se graditi u zonama stambene namjene, te u zonama mješovite namjene.

Članak 59.

(1) Uvjeti smještaja i način gradnje građevina stambene namjene određuju se na temelju odredaba ovog Plana i odredbi prostornog plana šireg područja.

(2) U zoni stambene namjene, prema načinu gradnje, mogu se graditi :

- slobodnostojeće (pl.oznaka "SS"),

- dvojne (polugrađene - pl.oznaka "D")

- skupne građevine (pl.oznaka "S")

a po načinu korištenja

- obiteljske (pl.oznaka "OK"),

- višeobiteljske građevine (pl.oznaka "VO")

Višeobiteljske građevine mogu se graditi samo kao slobodnostojeće.

(3) Način i uvjeti gradnje prikazani su u kartografskom prikazu br.4. NAČIN I UVJETI GRADNJE ovog Plana.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 60.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno načinu iz točaka 0.1.1. i 4.2. ovih odredbi.

(2) Površina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:
obiteljske kuće:

-slobodnostojeće građevine:	min	500 m ²
-poluugrađene (dvojne) građevine:	min	400 m ²
-ugrađene građevine (najviše 5 građevina u nizu):	min	300 m ²

višeobiteljske građevine:

- slobodnostojeće:	min	700 m ²
--------------------	-----	--------------------

(3) Širina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- slobodnostojeće građevine:	min	14 m
- poluugrađene (dvojne) građevine:	min	12 m
- ugrađene (nizovi) građevine :	min	8 m

(4) Od ove odredbe izuzimaju se interpolacije, te građevne čestice na kojima su već izgrađene postojeće građevine.

GRAĐEVNI PRAVAC

Članak 61.

(1) Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem.

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

(2) 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.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 62.

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te 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 .

(2) 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 3,0 m za građevine s jednom nadzemnom etažom te 4,0m za građevine s dvije nadzemne etaže.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna, odnosno prometna površina. Ukoliko susjedna čestica nije javna, parkovna ili prometna, prema toj čestici se ne mogu izvoditi otvori.

(4) Gradivi dio prve odnosno posljednje građevne čestice kod ugrađenih građevina (nizovi) i poluugrađenih (dvojnih) građevina određuje se sukladno stavku 2. ove točke.

(5) Gradivi dio pomoćne građevine - garaže koja se gradi izvan površine gradivog dijela osnovne građevine određuje se :

-unutar površine uz regulacijski pravac i međa sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6,0 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 6,0 m računajući od iste granice duž čitave te granice.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 63.

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

a/za slobodnostojeće građevine

“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 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 do 350 m²

jednak je zbiru 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²

a “kis” iznosi 1.4

- “kig” za građevne čestice površine iznad 350 m²

jednak je zbiru 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²

a “kis” iznosi 1.2

VISINA GRAĐEVINA I BROJ ETAŽA

Članak 64.

(1) Maksimalna visina obiteljskih kuća i građevina za povremeno stanovanje iznosi 7,5 m a ukupna visina građevine ne može biti veća od 10,0 m.

Maksimalna visina višeobiteljskih kuća iznosi 9,0 m a ukupna visina građevine ne može biti veća od 11,5 m.

(2) Obiteljske kuće 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 građevine mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te jednu podzemnu etažu, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

Članak 65.

(1) Građevna čestica može biti ograđena. Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m, pri čemu visina punog zida može biti maksimalno 1 metar. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m.

(3) Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

(4) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice namijenjene izgradnji obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina 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

(5) Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

(6) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže, kao i druge pomoćne građevine, koje se kao samostojeće građevine grade na građevnoj čestici osnovne namjene, moraju imati kose krovne plohe, uz nagib krovnih ploha 18-24° i mogu imati maksimalnu visinu od 3,0m uz najviše 1 nadzemnu etažu.

(7) Sabirne jame mogu se graditi, privremeno do izgradnje sustava odvodnje, na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 4m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u izgrađenom dijelu naselja gdje se njihova gradnja može vršiti bilo gdje u okviru građevne čestice. Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Članak 66.

(1) Na građevnoj čestici stambene namjene potrebno je osigurati smještaj vozila u garaži (koja može biti u sklopu građevine stambene namjene ili kao pomoćna građevina) ili na parkirališnom mjestu.

(2) Na građevnoj čestici mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 36 m².

(3) Na građevnim česticama stambene namjene potrebno je osigurati min 1 parkirališno mjesto po funkcionalnoj jedinici.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Članak 67.

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

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

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

(4) Nove intervencije u izgrađenim jezgrama naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim elementima naselja. Prilikom izgradnje

(5) Prilikom izgradnje građevina 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.

(6) Izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline na način da se očuvaju karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje građevnih čestica.

(7) 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.

(8) Oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini. Zabranjuje se primjena jarkih te pretjerano izražajnih boja na pročelju.

(9) 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.

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

(11) Postojeće pomoćne građevine neprimjerene veličine treba ukloniti.

(12) 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.

(13) 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, trjemovi i sl., arhitektonski elementi kao kolonade, natkrivene ili nenatkrivene terase, te od materijala kamen i specifični opekarski proizvodi kao kanalice.

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

Članak 68.

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

Preporučuje se pokrov kanalicom ili sličnim opekarskim proizvodom, naročito u kontaktnoj zoni sa zgradama tradicionalne arhitekture

(2) 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.

(3) Krovovi mogu, u manjem dijelu i 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.

(4) Osvjetljavanje potkrovnih prostorija nije moguće izvedbom mansardnih prozora.

IZGRADNJA U IZGRAĐENOM DIJELU NASELJA

Članak 69.

(1) Građevine stambene namjene koje će se graditi u izgrađenom dijelu naselja (čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana) – izuzimaju se od odredbi 4.2.1 do 4.2.5. te se uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju na slijedeći način:

- unutar granica zona iz stavka 1. ove odredbe može se dozvoliti izgradnja i interpolacija na slobodnim prostorima radi popunjavanja postojećih ulica i blokova, građevinama stambene namjene

- planirane građevine se moraju uskladiti s položajem na građevnoj čestici, te gabaritom uklopiti u oblike i veličinu postojećih susjednih građevina,

a) VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE:

- min 350 m² za slobodnostojeće građevine,

- min 240 m² za poluugrađene građevine

- min 200 m² za poluugrađene građevine

b) **GRAĐEVNI PRAVAC** određuje se na udaljenosti max 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini

- iznimno, građevni pravac može se odrediti i na udaljenosti manjoj (ali ne manjoj od 5 m) i većoj od 15 m tako da se podudara s građevinskim pravcima susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili se određuje u pojasu između građevinskih pravaca susjednih građevina, te kod izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš

c) **GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE** određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem., a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena min 3 m za građevine sa jednom nadzemnom etažom odnosno 4,0 m za građevine sa dvije nadzemne etaže.

(1) 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.

(2) 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.

d) IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

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 1.6
- "kig" za građevne čestice površine iznad 350 m²
jednak je zbiru 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
a "kis" iznosi 1.4

e) MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE

- za obiteljsku kuću
7,5 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu
10 m, uz najviše 3 nadzemne etaže

f) SMJEŠTAJ VOZILA - osigurati na vlastitoj parceli,

(3) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema odredbama ovog Plana.

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

Članak 70.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori, zaštitni koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetske sustava.

(2) Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

(3) Koridori javnih prometnih površina namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

(4) Zaštitni koridori prometnica te koridori ceste u istraživanju prikazani u grafičkom dijelu Plana predstavljaju planiranu rezervaciju prostora za izgradnju prometnica i podzemnih infrastrukturnih vodova. Unutar tako utvrđenih zaštitnih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje ili rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

(5) Novoplanirane trase infrastrukturne mreže u pravilu planirati unutar zaštitnog pojasa županijske ceste.

Članak 71.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom i uličnom infrastrukturnom mrežom prikazani su na kartografskom prikazu 2.1.PROMET u kartografskom dijelu Plana a opisani su u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela.

(2) Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja pri čemu će se građevna čestica prometnice utvrditi po načelu da se nova cesta širi do propisane veličine koridora, od sredine postojeće ceste na lijevo i desno za istu širinu, odnosno da teret proširenja bude podjednak za sve vlasnike parcela uz navedenu cestu.

Članak 72.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima kartografskim dijelovima Plana (kartografski prikaz br. 2.2. TELEKOMUNIKACIJE; kartografski prikaz br.2.3.-VODOOPSKRBA; kartografski prikaz br.2.4.-ODVODNJA OTPADNIH VODA, kartografski prikaz br 2.5. SREDNJI I NISKI NAPON i kartografski prikaz br 2.6. JAVNA RASVJETA) a opisani su u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 73.

(1) Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja u razini, parkirališnih površina te pješačkih površina, na način da se osigura usklađen razvoj kolnog i pješačkog prometa.

(2) Kartografskim prikazom 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.1. Prometni sustav, određen je sustav prometnica te njihovi karakteristični presjeci.

(3) Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s aktima kojima se dozvoljava gradnja prometnica, izdanim temeljem odredaba ovog Plana, te odredaba posebnih propisa. Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana, naročito s elementima osovine i križanja.

Članak 74.

(1) Prometna povezanost naselja Valdenaga ostvaruje se putem postojećeg i planiranog priključka na županijsku cestu Ž 5115. Spojeve na županijsku cestu potrebno je planirati u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07), važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN 110/01), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za područje planiranja (projektiranja).

(2) Temeljem Prostornog plana uređenja Grada Vodnjana-Dignano zaštitni koridor uz županijsku cestu iznosi 20 m (10+10 m od osi ceste). Unutar ovog zaštitnog koridora zabranjena je izgradnja građevina visokogradnje.

(3) Za županijsku cestu utvrđuje se temeljem Zakona o javnim cestama (NN 180/04 i 138/06,146/08) zaštitni pojas županijske ceste u širini od 15m (širina zaštitnog pojasa mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa), U zaštitnom pojasu županijske ceste mogu se obavljati radovi i graditi građevine u skladu sa Zakonom o javnim cestama. U zaštitnom pojasu županijske ceste potrebno je planirati trase komunalne infrastrukturne mreže.

(4) Projektiranje infrastrukturne mreže unutar pojasa županijske ceste vrši se u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Članak 75.

(1) Sve ceste su u kartografskom dijelu prikazane sa svojim planiranim koridorima (izuzetak su ceste u izgrađenom dijelu stancije koje su prikazane u postojećim koridorima). Presjeci koji su dati u planiranim koridorima su minimalni poprečni profili prometnica. Izvedeni koridor cesta može biti i veći, uz poštivanje tehničkih propisa i normi za projektiranje cesta.

(2) Mjesne ulice u grafičkom prilogu prikazane su poprečnim profilom u planiranom koridoru od 8,00 m. Prikazani su minimalni profili koji iznose: kolnik širine 5,50 m za dvosmjerni promet te obostrani nogostup širine 1,25 m.

(3) Planirani koridori ostalih ulica dati su u grafičkom prilogu Plana. Prikazani su minimalni planirani koridori tj. minimalna širina kolnika za dvosmjerni promet mora biti 5,5 m odnosno 4,0 za jednosmjerni promet a minimalna širina nogostupa mora iznositi 1,25 m. Ostale prometnice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

(4) Neposredni pristup do 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.

(5) Neposredni pristup do dviju građevnih čestica za izgradnju obiteljske kuće i kuće za povremeno stanovanje koji nije definiran ovim planom određuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

Članak 76.

(1) Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obloženi zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik.

(2) Građevna čestica priključuje se na javnu prometnu površinu u pravilu po cijeloj svojoj dužini uz prometnicu. Kolni priključak mora zadovoljavati uvjete preglednosti u skladu s odgovarajućim važećim propisima.

(3) 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.

(4) Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

Članak 77.

(1) Građevna čestica mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu određenu ovim Planom.

(2) Kolni priključak - prilaz građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine, moguć je s bilo kojeg mjesta prilazne javne prometne površine uz koju se nalazi ili parkirališne površine određene grafičkim dijelom Plana, na način da se, prilikom uređenja parkirališta, jedno parkirno mjesto utvrdi kao kolni pristup uz zabranu parkiranja.

(3) Kolni prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran:

- elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine,
- elementima novoplanirane prilazne javne prometne površine,

u skladu sa grafičkim prikazima Plana.

(4) Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

(5) Kod građevnih čestica koje se nalaze uz postojeće javne prometne površine višeg reda određene posebnim propisom (državne, županijske i lokalne ceste) kolni prilaz ne može biti neposredno s javnih prometnih površina višeg reda.

(6) U izgrađenom dijelu naselja, gdje je postojeći kolni prilaz do izgrađenih građevina ranije određen s javne prometne površine višeg reda, prilikom izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja za 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 čestici.

(7) U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s javne prometnice može se omogućiti preko tih javnih površina u skladu s posebnim propisima ili odlukama Grada Vodnjana-Dignano.

Članak 78.

(1) Pješačke putove izvesti od granitnih kocki, asfalta i sl., a rubove pješačkih puteva završiti oborenim malim ivičnjakom (varijanta kamene ploče).

(2) Zbog niveliranja terena, a uz pješačke komunikacije potrebno je izvesti potporne zidove.

(3) Minimalna širina pješačkih staza je 1.25 m. Staze moraju biti uzdignute iznad kolnika za 12 - 15 cm i od njega odvojene rubnjacima, a odvodnja se rješava poprečnim padom od 1.5 - 2.0 %.

Članak 79.

(1) Prilikom projektiranja prometnica te raskrižja potrebno je pridržavati se slijedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

Zakon o sigurnosti prometa na cestama NN 67/08

Zakon o cestama NN 56/91, 49/92, 109/93, 52/94, 48/96

Zakon o javnim cestama NN 180/04, 138/06, 146/08

Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa NN 110/2001

Pravilnik o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama NN 33/05, 155/05

Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevinama osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti NN 151/05

Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju uređenih mjesta za zaustavljanje vozila na javnim cestama Sl.list 10/86

Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu NN 119/07

Pravilnik o autobusnim stajalištima NN 119/07

Pravilnik o vrsti i sadržaju projekata za javne ceste NN 53/02

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 80.

(1) U području obuhvata Plana planira se gradnja cca 60 javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

(2) Uređenje javnih parkirališta može se vršiti i u obliku tzv. "zelenog parkirališta" koje podrazumijeva površinu maksimalno opremljenu drvoredima i zelenim otocima, a površine za promet u mirovanju izvedene tzv. park prizmama i zatravljene. Preporučuje se na svakih 10 parkiranih mjesta izvesti 1 "zeleni otok" širine min. 1,5m,

(3) Parkirališna mjesta za okomiti način parkiranja su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m odnosno 5.0x3.7m za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti. Za ostale načine parkiranja minimalne dimenzije parkirališnih mjesta određuju se propisima i pravilima struke.

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

(5) U području obuhvata Plana ne planira se izgradnja javnih garaža.

Članak 81.

(1) 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

(2) 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 .

TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 82.

(1) Unutar granice obuhvata Plana moguća je izgradnja trga i drugih većih pješačkih površina unutar zone stambene i mješovite namjene.

(2) Trgovi i pješačke površine popločavaju se betonskim prefabriciranim elementima, kamenim pločama ili drugim materijalom predviđenim idejnim rješenjem.

(3) Na trgovima i drugim pješačkim površinama predviđeno je postavljanje elemenata urbane opreme.

UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 83.

(1) TK mrežu je potrebno izvoditi TK kabelima u PEHD cijevima do razdjelnih samostojećih ormarića. Na mjestima skretanja potrebno je predvidjeti TK zdence, prekrivene poklopcima od lijevanog željeza, nosivosti 150 do 400 kN ovisno o tome da li se zdenac nalazi u nogostupu ili kolniku.

(2) TK mrežu planirati tako da u pravilu bude udaljena od elektroenergetskih kabela. Pri paralelno polaganju TK mreže potrebno je voditi računa o zadovoljavanju minimalno definiranih udaljenosti u odnosu na ostale infrastrukturne instalacije.

(3) TK priključke je potrebno izvoditi TK kabelima u PEHD cijevima do kućnih priključnih ormarića (KTO) koji se ugrađuju na pogodnom mjestu u građevini. Obveza investitora građevine je polaganje minimalno dvije PEHD cijevi Ø 40 (50) mm od priključne točke na granici parcele do KTO-a. U svakom KTO-u potrebno je predvidjeti sabirnicu za uzemljenje koja treba biti spojena na ormarić za izjednačenje potencijala (OIP) građevine.

(4) Prilikom dimenzioniranja TK cijevne kanalizacije potrebno je obuhvatiti i potrebe za uvođenje drugih informacijskih sustava (CATV i sl.) do svake građevine, kao i za daljnji razvoj TK mreže.

(5) Sve treba biti izvedeno u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama i važećim tehničkim propisima i uvjetima iz oblasti telekomunikacija.

UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Članak 84.

(1) Planirane trafostanice trebaju biti izvedene kao samostojeće građevine, na građevnim česticama minimalnih dimenzija 8,5x6,5 m odnosno minimalne površine 55 m², koja je smještena pored prometnice i stalno je pristupačna kamionima i mehanizaciji s prednje, dulje strane.

(2) Izuzetno kod građevina za trafostanice gradivi dio građevne čestice može se odrediti na udaljenosti od minimalno 2,0 m od susjedne čestice.

(3) Planirane trafostanice treba opremiti srednjenaponskim postrojenjem u izvedbi SF6, s dva do tri vodna i jednim trafo poljem, te energetskim transformatorom nazivne snage 1x630(1000) kVA.

(4) Niskonaponska ploča treba sadržavati dovodni dio i razvodni dio s 10(15) NN izlaza opremljenih trolnim osigurač rastavnim-sklopkama, 400 A, 690 V.

(5) Elektroenergetske kabele srednjenaponske i niskonaponske mreže potrebno je polagati po mogućnosti u javnim površinama (nogostupi) u kabele kanale na dubini od 0,8 m, a ispod prometnica na dubini od 1,2 m u zaštitnim cijevima zaštićenim betonom. Zaštitni koridor kabela od uzdužne osi trase kanala s lijeve i desne strane iznosi 1,0 m. Trase kabela koje su prikazane u grafičkim priložima mogu se izmijeniti u glavnim projektima, ukoliko se za to ukaže potreba.

(6) Trase srednjenaponske i niskonaponske mreže i javne rasvjete trebaju u pravilu biti na suprotnoj strani ceste u odnosu na trase TK mreže. Ukoliko to nije moguće, potrebno je poštivati njihove međusobne minimalne udaljenosti definirane važećim zakonskim propisima.

(7) Prije izrade projekata električnih instalacija novih građevina predviđenih ovim planom, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja i posebne uvjete građenja od HEP-ODS-a ELEKTROISTRE Pula.

JAVNA RASVJETA

Članak 85.

(1) Kako bi se smanjio utjecaj onečišćenja okoliša rasipanjem svjetlosti, vanjsku rasvjetu prometnica potrebno je izvesti zatvorenim, zasjenjenim svjetiljkama. Ovisno o kategoriji ceste i klasi J.R. primijenit će se žarulje NaVT snage 100 W na pocinčanim čeličnim stupovima visine 8 m i žarulje NaVT snage 70 i 50 W, na pocinčanim čeličnim stupovima visine 6 m.

(2) Priključak javne rasvjete treba izvesti iz posebnog ormarića napajanog iz trafostanice ili niskonaponske mreže, u kojeg treba instalirati opremu za mjerenje, zaštitu i upravljanje javnom rasvjetom.

(3) Elektroenergetske kabele javne rasvjete potrebno je polagati po mogućnosti u javnim površinama (nogostupi) u kabelaške kanale na dubini od 0,8 m, a ispod prometnica na dubini od 1,2 m u zaštitnim cijevima zaštićenim betonom.

(4) Stupove treba ugrađivati na betonske temelje s temeljnim vijcima, na nogostupu dovoljno udaljenih od ivice kolnika, odnosno u javnoj površini uz ogradne zidove građevina.

VODOOPSKRBA

Članak 86.

(1) Mjesto i način priključenja građevnih čestica na vodovodnu mrežu izvršit će se na najbližu vodovodnu mrežu a prema projektu same građevine. Položaj vodovodne mreže vidljivi su iz grafičkog dijela Plana.

(2) Rješenje vodoopskrbe prikazano je u grafičkom dijelu Plana (kartografski prikazu br.2.3. VODOOPSKRBA).

ODVODNJA

Članak 87.

(1) Mjesto i način priključivanja građevnih čestica na sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda izvršit će se na najbližu fekalnu i oborinsku kanalizaciju a prema projektu same građevine.

(2) Nakon geodetskih snimka trase planirane i postojeće kanalizacije moguće je djelomično promijeniti koncepciju odvodnje a što će se riješiti u glavnim projektima odvodnje.

(3) Rješenje odvodnje prikazano je u grafičkom dijelu Plana. (kartografski prikaz br.2.4. ODVODNJA OTPADNIH VODA).

UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OPSKRBE PLINOM

Članak 88.

(1) Planom se određuje plinifikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije Grada Vodnjana-Dignano.

(2) Plinovod projektirati kao distributivni srednjetačni za radni tlak od 2-4 bara. Dimenzioniranje cjevovoda izvršiti će se na temelju potrebnih količina prirodnog plina za postojeće i novoplanirane potrošače. Ovim se Planom utvrđuju osnovni pravci napajanja uličnih plinovoda dok će se detaljne trase utvrditi u fazi projektne dokumentacije cjelokupnog područja .

(3) Razvod plinovoda treba postaviti u koridor s ostalim infrastrukturnim građevinama u trupu prometnica, međusobno uskladiti u idejnoj fazi projekata, te izvesti sukladno važećim pravilnicima i propisima za plinske instalacije. To se odnosi na minimalnu sigurnosnu udaljenost od drugih vodova komunalne infrastrukture (1m), te ostalih instalacija i objekata. Povrh toga način izvođenja plinovoda i kućnih plinskih priključaka treba biti od polietilena uz postavljanje traka upozorenja i traka za detekciju (otkrivanja) plinovoda i kućnih priključaka.

(4) Plinski kućni priključci, uključivo plinski regulacijski uređaji, projektirat će se u sklopu plinske instalacije svake građevine. Protupožarne plinske slavine predvidjeti izvan objekta s nesmetanim pristupom istima i prema posebnim uvjetima građenja.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 89.

(1) Javne zelene površine Planom se razgraničavaju na :

- javne parkove,
- igrališta,
- ostale hortikulturno obrađene površine.

Članak 90.

(1) Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te uređivanjem dječjih igrališta.

(2) Na postojećem i planiranom izgrađenom prostoru potrebno je provesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba provesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te provesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

Članak 91.

(1) Na javnim zelenim površinama uz prometnice mogu se postavljati reklamni stupovi, panoji i drugi elementi vizualnih komunikacija, komunalna oprema (košarice, klupe) kao i manja odmorišta, te drugi elementi urbane opreme i urbanog mobilijara u skladu sa posebnom odlukom Grada Vodnjana-Dignano.

(2) Na javnim zelenim površinama uz županijsku cestu Ž5115 mogu se postavljati reklamni stupovi, panoji i drugi elementi vizualnih komunikacija isključivo u skladu sa Zakonom o javnim cestama (NN 180/04 i 138/06).

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 92.

(1) Na području obuhvata nema evidentiranih kulturnih dobara niti kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara RH.

(2) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Članak 93.

(1) Cjelokupno područje obuhvata predstavlja bespravnom gradnjom oštećeni kultivirani prigradski krajobraz koji zahtjeva preoblikovanje.

Naročito je uočljiva, neprimjerenom dogradnjom i preoblikovanjem pročelja, degradacija ambijentalne cjeline nekadašnje Stancije Valdenaga kao jedini sklop građevina skromne ambijentalne vrijednosti unutar obuhvata Plana.

(2) Uređenje građevina unutar cjeline Stancije Valdenaga obavljati će se isključivo temeljem detaljne dokumentacije a sukladno konzervatorskim uvjetima nadležne konzervatorske službe.

Članak 94.

(1) Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite cjeline ambijentalne vrijednosti :

- kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju.
- horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 95.

(1) Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Vodnjana-Dignano.

Članak 96.

(1) Smeće i ostali kruti otpad, kao i opasni otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

(2) Unutar naselja, uz prometnice I parkirališta, predviđa se postava „zelenih otoka“ za selektivno prikupljanje kućnog otpada.

Točan položaj, broj i veličinu „zelenih otoka“ utvrditi će se projektom za prometnice.

Članak 97.

(1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06 i 60/08)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 82/04, 78/04, 38/09)

U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 98.

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

Članak 99.

(1) Na području obuhvata Plana ne nalaze se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećeg zakona o zaštiti okoliša i ostalih propisa. Prostornim rješenjima iz ovog Plana ne planira se izgradnja takvih građevina.

Članak 100.

(1) Prilikom izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima.

(2) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

Članak 101.

(1) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja (s pranjem posuđa) u prostorijama gospodarske – poslovne namjene, odnosno javne i društvene namjene, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

(2) Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

Članak 102.

(1) Aktima kojima se dozvoljava gradnja propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 113/08);

Zakon o zaštiti od buke (NN 30/09);

Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90),

Zakon o vodama (NN 107/95 , 150/05)

Pravilnik o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN145/04)

Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96)

Zakon o zaštiti okoliša (NN 110/07);

Pravilnik o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08),

Zakon o zaštiti zraka (NN 178/04, 60/08),

Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06, 60/08)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 82/04, 178/04, 38/09).

te propisima i stručnim dokumentima iz djelokruga zaštite od požara:

Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93; 33/05 i 107/07);

Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95),

Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04; 109/07 i 67/08)

Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94; 55/94 i 142/03)

Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99)

Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)

Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu

Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98; 116/07 i 141/08)

Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99)

Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN 93/08)

Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05)

Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03)

Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 35/94)

Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 103.

(1) 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 temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Vodnjana-Dignano.

Članak 104.

(1) Na cjelokupnom području obuhvata, Plan će se provoditi izdavanjem akata kojima se dozvoljava gradnja prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti kojima se dozvoljava gradnja, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi Prostornog plana uređenja Grada Vodnjana-Dignano.

(3) Za sve građevine izgrađene bez rješenja o uvjetima građenja, građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se dozvoljava gradnja mora se ishoditi odgovarajući akt kojim se predmetna građevina usklađuje sa Zakonom i odredbama ovog Plana u roku od dvije godine od donošenja ovog Plana.

Članak 105.

(1) Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishodu akata kojima se dozvoljava gradnja za javne prometne površine, obuhvaćene rješenjem prometnica .

(2) Kriteriji i način provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Grada Vodnjana-Dignano.

Članak 106.

(1) Do izgradnje sustava javne odvodnje, za odvodnju stambenih građevina iz kojih se upuštaju isključivo sanitarne vode, obvezna je izgradnja trokomornih sabirnih jama, a za građevine veće od 12ES obvezan je priključak na sustav javne odvodnje.

Članak 107.

(1) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 108.

(1) Ovim Planom ne propisuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja.

REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 109.

(1) Sve građevine, koje se sukladno odredbama ovog Plana smatraju postojećima, a čija je namjena protivna planiranoj namjeni, mogu se do usklađenja s planiranom namjenom rekonstruirati radi nužnih uvjeta korištenja u okviru postojeće namjene i postojećih gabarita.

(2) Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi Prostornog plana uređenja Grada Vodnjana-Dignano te ostalih odgovarajućih propisa Grada Vodnjana-Dignano.

KLASA:021-05/10-01/05
URBROJ:2168-04-02-10-5
Vodnjan, 22. rujna 2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VODNJANA-DIGNANO
Predsjednik
Corrado Ghiraldo, prof.

Temeljem članka 34. Statuta Grada Vodnjana-Dignano ("Službene novine Grada Vodnjana-Dignano" broj 02/09 i 02/10) Gradsko Vijeće Grada Vodnjana-Dignano na 11. sjednici održanoj dana 22. rujna 2010. godine donosi sljedeću

ODLUKU

Članak 1.

Raspisati će se natječaj za davanje u dugoročni zakup zemljišta na području Grada Vodnjana-Dignano.

Članak 2.

Tekst natječaja sastavni je dio ove odluke.

Članak 3.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa:021-05/10-01/05
Urbroj: 2168-04-02-10-06
Vodnjan, 22. rujan 2010.godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA VODNJANA-DIGNANO
PREDSJEDNIK
Corrado Ghiraldo, prof.