


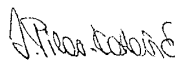

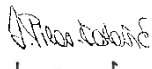

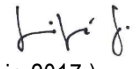



V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VODNJANA

Nacrt prijedloga plana

I. TEKSTUALNI DIO - Odredbe za provođenje
(sa označenim korekcijama)

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, srpanj 2017.

Županija: ISTARSKA ŽUPANIJA Općina/grad: GRAD VODNJAN - DIGNANO	
Naziv prostornog plana: V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VODNJANA - DIGNANO	
Naziv kartografskog prikaza:	
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:
Odluka o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br. 6/16, 10/16)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br.
Javna rasprava (datum objave): „Glas Istre”. "La voce del popolo" Mrežne stranice Grada Vodnjana - Dignano Mrežne stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja	Javni uvid održan od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ Damir Janko, dipl.oec.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13)	
Broj suglasnosti klasa:	Ur.broj:
Datum:	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  _____ Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade plana: Ana Putar, dipl.ing.arh. 	
Stručni tim u izradi plana:	
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. 	Domagoj Šumanovac, ing.arh. 
Sandra Smiljanić, mag.ing.arh. 	Renata Filipović, dipl.ing.građ. 
Mladen Kardum, ing.građ. (do 1. lipnja 2017.)	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ Corrado Ghirardo, prof.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela
_____ (ime, prezime i potpis)	

Prikaz izmjena dan je na način:

~~brise se~~
dodaje se

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. g., s time da se za određene elemente (prometni, energetske, telekomunikacijski i komunalni sustav) planiranje vrši za duže vremensko razdoblje, do 2020.g.~~ kojim se uređuje svrhovita organizacija, korištenje i namjena prostora te uvjeti za uređenje, unaprjeđenje i zaštitu prostora Grada Vodnjana.

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-povijesnih vrijednosti
- mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
- mjere unaprjeđenja i zaštite posebno vrijednih dijelova okoliša
- mjere unaprjeđenja 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~~ **Prostor ograničenja zaštićenog obalnog područja mora** (u daljnjem tekstu **ZOP prostor ograničenja ZOP-a**) obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000m od obalne crte i pojas mora u širini od 300m od obalne crte, prikazano je na grafičkom prikazu 1. grafičkog dijela Plana u mj. 1:25000 (Korištenje i namjena površina) i na ~~zbirei kartografskih prikaza br.4 Granice građevinskih područja naselja u mj. 1:5000~~ kartografskim prikazima u mj. 1:5000 (granice građevinskih područja).

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 unaprjeđenja 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, 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-Barbariga, Mandriol, Murage, Barbariga-La Torre, St. Negrin, Golubovo, Batvači, St. Civitico, Mednjan, Krnjaloža, Baretini, Mala Gajana, Gajana, Tršićani, Šalvela, St. Sv. Cecilija, Kacana, Majmajola, Pištedi, Falaš, Frlini, Guran, Guran Sjever, 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 izdvojenih građevinskih područja izvan naselja 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: Barbariga Zapad I i II (T1,T2),
Porto Mariccio (T2), Dragonera T2 i Dragonera jug T1
hoteli (T1): Peroj Portić
turistički punktovi
izletnički punktovi~~
- turistička naselja i hoteli (T1, T2) - Negrin
- turistička naselja (T2) - Dragonera
- hoteli (T1), turistička naselja (T2) i kampovi (T3) -
Barbariga zapad I i II i Peroj Portić
- turistička područja (TP)
~~- turistička luka posebne namjene~~

- poslovna namjena (K): poslovni park Tison

- poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2): St. Petris

- posebna namjena (N): Bradamante (Valmarin)

Građevinska područja javne i društvene namjene:

- zdravstvena namjena (D3): Calderiva i Kužinići

- kulturna - arheološki parkovi (D7) Porto Mariccio

3. Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i građevina:

- prometni koridori cesta i željezničkih pruga

- površine luka javnog prometa i luka luke posebne namjene

- koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture

- koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje

- koridori i građevine energetskog sustava

4. Površine sportsko-rekreacijske sportske namjene

- građevinsko područje golf igrališta Porto Mariccio (R1) (R1₁) sa smještajem i golf vježbalištem Murage (R1v),

- građevinsko područje golf igrališta Negrin (R1₂)

~~- rekreacijska područja (Rt) uz turistička naselja Porto Mariccio i Dragonera,~~

- građevinsko područje sportskog centra Porto Mariccio (R3),

- građevinsko područje sportskog parka Canal Grande (jahački centar R2 i polivalentni sportsko - rekreacijski centar R6),

~~- građevinsko područje sportske rekreacije (RL): strelište lovačko društvo,~~

- građevinsko područje polivalentnog sportsko rekreacijskog centra (R8): Barutane,
- građevinsko područje sportskog centra Barbariga zapad (R7),
- građevinsko područje sportskog centra Murage (R9),
- ~~- zone opće rekreacije (R) izvan građevinskog područja.~~
- sportska namjena - plaže (Rp) uz zone ugostiteljsko - turističke namjene Porto Mariccio i Dragonera i golf igralište Porto Mariccio.

5. ostale površine izvan građevnih područja:

- poljodjelske površine (osobito vrijedno obradivo tlo, vrijedno obradivo tlo, ostalo obradivo tlo, ~~p~~ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište)
- šumske površine (šume gospodarske namjene, šuma posebne namjene: La Torre Barbariga, zaštitne šume)
- mjesna groblja - Vodnjan, Galižana, Peroj
- površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E3)
- rekreacijske površine (R)
- pojas mora namijenjen 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 odnosne 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 ~~zbirei kartografskih prikaza br.4~~ **Granice građevinskih područja naselja u mj. 1:5.000 (Knjiga II)** kartografskim prikazima u mj. 1:5000 (granice građevinskih područja), 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 luke~~ posebne namjene, koridori i građevine namijenjene prometu, ~~telekomunikacijama~~ **elektroničkim komunikacijama**, vodoopskrbi, odvodnji i energetici, površine mjesnog groblja, površine za eksploataciju mineralnih sirovina i površine unutar turističkih ~~i izletničkih punktova~~ područja.

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 Zakonu o prostornom uređenju 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 ~~zbirei kartografskih prikaza br.4~~ **Granice građevinskih područja naselja u mj. 1:5.000 (Knjiga II)** kartografskim prikazima u mj. 1:5000 (granice građevinskih područja). Unutar granica građevinskog područja utvrđeni su izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskog područja. Neizgrađeni dijelovi građevinskog područja razgraničeni su na neizgrađene dijelove - uređene i neizgrađene dijelove - neuređene.

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 upotrebljeni u ovim Odredbama imaju slijedeća značenja :

Članak 10a.

Izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno ovim Planom koje je izgrađeno.

Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno ovim Planom, a planirano je za daljnji razvoj.

Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen ovim Planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

Osnovna infrastruktura je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža.

Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

Članak 10b.

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 ishođena 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 dvjema 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 cjelini 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 cjelini ili većim dijelom (preko 51 % bruto 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 cijelosti 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 tlocrtna površina građevine do 20,0 m², s jednom etažom visine do 4,0 m,
- spremišta za poljoprivredne strojeve i alat, te građevine na pčelinjacima tlocrtna površina građevina do 20 m² s jednom etažom, visine do 4,0 m,
- staklenici i plastenici tlocrtna površina 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 i jednu podzemnu etažu, 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, septička 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.

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~~ iskoristivosti) 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 1m 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 2m 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 0,6m.

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 1,0 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 2,0 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 dvjema ili trima stranama vezane 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 dvjema ili trima stranama vezane 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 uređajem za pročišćavanje 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 - **Karlovac 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 12m;~~
- ~~5.4.~~ **4.** Golf igralište s 18+9 **rupa polja** "Barbariga" kod Peroja (Porto Mariccio) i **golf igralište s 18 polja "Negrin"**,
- ~~6.5.~~ **6.** Željeznička pruga 1. reda Pula - Pazin - Lupoglav, sa kolodvorima Vodnjan i Galižana i ~~novoplaniranim~~ ranžirnim kolodvorom Galižana,
- ~~7.6.~~ **7.** **Autocesta A9 Državna cesta D-3 (autocesta)** - Istarski ipsilon, s čvorovima u dvije razine "Vodnjan - sjever" i "Vodnjan - jug", postojeća državna cesta **D75 Pula – Vodnjan – D200 – Savudrija – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Vrh Lima – Bale – Pula (D400)**,
- ~~8.7.~~ **8.** Magistralni TK kabeli Pula - Rovinj - Poreč - Umag i Pula - Pazin, kao i međunarodni svjetlovodni kabel: Pula-Rovinj-Poreč-Umag (koridor u istraživanju),
Pristupne centrale (postojeće) kao pripadajuće građevine međunarodnim i magistralnim

svjetlovodnim kabelima.

Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama.

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 — Svetvinčenat — Vodnjan, ŽC 5118 Guran — Barban, ŽC 5101 Guran — Divšići — Barban,~~

~~— čvor Veli Vrh — Galižana~~

~~— cestarska kuća Bale Barbariga~~

~~— Vodnjan — Marana — obilaznica Fažana (nova)~~

- Ž5101 Barban (Ž5077) – Divšići – Vodnjan (Ž5190) (postojeća),
- Ž5115 T.L. Barbariga – Peroj – Fažana – A.G. Grada Pule (postojeća),
- Ž5117D75-Galižana (L50160),
- Ž5118 Guran (Ž5101) – Pinezići – Marčana – Ž5119 (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće),
- Ž5187 T.N. Barbariga (Ž5115) – Cestarska kuća Bale (D75) (postojeća, djelomična obnova i rekonstrukcija postojeće),
- Ž5190 A.G. Grada Pazina – Žminj – Svetvinčenat – Vodnjan (D75) (postojeća),
- Ž5192 Fažana (Ž5115) – Marana – Vodnjan (D75) (postojeća),
- D75 (Čvorište Vodnjan Jug – izlaz) – Marana (Ž5192) – Magornja (L50158) (planirana),
- Obilaznica Vodnjan (D75 – spojna cesta čvor Vodnjan jug) (planirana),
- 35 i 110 kV energetska mreža (postojeća postojeći 110 kV Šijana-Guran i planirana planirani 110 kV Guran-Fažana) i TS 35/20/10 (postojeća) odnosno 110/20 kV (planirana),
- dio vodoopskrbnog sustava "Vodovod Pula" (postojeći i planirani),
- građevine sustava odvodnje otpadnih voda s više od 25.000 ES - Sustav Pula (sjever) s uređajem za pročišćavanje Peroj (postojeći i djelomično novi),
- elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama (spojni podzemni svjetlovodni kabeli-postojeći, pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima-postojeće),
- 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,
- izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene veća od 2 ha (Dragonera, Barbariga Zapad, Peroj Portić i Negrin).

2.2. 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 na sljedeći način: kao neizgrađeni - uređeni, neizgrađeni - neuređeni i izgrađeni dio. Istovjetni uvjeti uređivanja prostora primjenjivati će se kako za neizgrađeni tako i za izgrađeni dio građevinskog područja.

Dijelovi naselja Vodnjan i Galižana koji su registrirani kao povijesne cjeline uređivati će se prema posebnim odredbama definiranim ovim Planom.

Veličina, prostorni raspored i oblik građevinskih područja naselja i dijelova naselja određeni su u kartografskom prikazu br.1 Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000, a detaljne granice

utvrđene su na ~~kopijama katastarskog plana u M 1:5000~~ ~~Granice građevinskih područja naselja, KNJIGA II~~ kartografskim prikazima u mj. 1:5.000 (granice građevinskih područja).

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~~ ugostiteljsko - turističke namjene (sve vrste iz skupine "hoteli" i vrste kamp i kamp odmorište iz skupine "kampovi", sukladno posebnom propisu), 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 njegovu pripremu (sanacija područja, izradu prostornih planova, idejnih rješenja, konzervatorskih podloga, rješavanje imovinsko-pravnih poslova i sl.) i opremanje (gradnja ili rekonstrukcija infrastrukture, komunalnih građevina, uređaja i sl.).

Kategorije uređenosti građevinskog područja su:

- I. Minimalno uređeno građevinsko područje, koje obuhvaća pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda i elektroenergetsku mrežu.
- II. Optimalno uređeno građevinsko područje koje obuhvaća minimalno uređeno građevinsko područje i ostale elemente opremanja kao što su plinoopskrba, ~~DTK~~ (distribucijska telekomunikacijska kabelska kanalizacija) i dr.

Sva građevinska područja moraju se planirati minimalno I. kategorije 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 zemljišno knjižno 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 višeobiteljskih 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 (ugostiteljsko - turističke) ~~—ugostiteljski objekt za smještaj (iz skupine "hoteli") osim autokampa~~ najmanje 800 m²
- kod građevina gospodarske namjene ~~ugostiteljski objekt za smještaj~~ (ugostiteljsko - turističke) vrste autokamp najmanje 20 000 m²,
- kod građevina gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke) vrste kamp i kamp odmorište iz skupine "kampovi", najmanje 1.000m².

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.

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 29.

Unutar granica građevinskih područja naselja prostor je namijenjen 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 namijenjene 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 namijenjene stanovanju.

~~U ZOP-u~~ Unutar prostora ograničenja ZOP-a gradnja se planira i namjena utvrđuje sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

Članak 30.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi i građevine gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene na samostalnim građevnim česticama, u skladu s odredbama ovog plana. U okviru takve namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno:

- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne narušavaju vrijednosti ambijenta i okoliša,
- ne pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

Građevine iz ove točke moraju na vlastitoj građevnoj čestici ostvariti mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

U zonama stambene namjene iznimno se mogu graditi i građevine javne i društvene – upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, sportsko-rekreacijske, vjerske ili slične namjene na samostalnim građevnim česticama u skladu s odredbama ovog plana.

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 3,0 m za građevine s jednom nadzemnom etažom, 4,0 m za građevine s dvije nadzemne etaže odnosno 5,0 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 5,0 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 2,0 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 6,0 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.

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 1,0 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 dijelova 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~~ iskoristivosti (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 Galižana 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 unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi maksimalno 0,5 a koeficijent ~~iskorištenosti~~ iskoristivosti (kis) iznosi maksimalno 1,50.

Članak 42.

~~U ZOP-u~~ Unutar prostora ograničenja ZOP-a, unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) i za gradnju smještajnih građevina na neizgrađenim dijelovima ~~površina-ugostiteljske turističke namjene unutar~~ građevinskog područja 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 računaska 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 10,0 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 strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka) **telekomunikacijske komunikacijske** instalacije te slične elemente tehnološke opreme.

Članak 45.

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

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

Članak 46.

Za utvrđivanje maksimalne visine svih građevina unutar **prostora ograničenja 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 u skladu s odredbama ovog Plana, 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.

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 povijesne 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 nadzemnih etaža ne može biti veći od 5 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Građevine iz prethodnog stavka mogu imati jednu ili više podzemnih etaža.

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 preporuča 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 vrtnih građevna čestica 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.

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 etažama. 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 prostora ograničenja ZOP-a na građevnim česticama ~~ugostiteljsko-turističke~~ ~~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.

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 građivi 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~~ **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 višeetažnih skupnih garaža.

Članak 60.

Iznimno kod interpolacija i prilikom zahvata u prostoru unutar granica zaštićenih urbanih cjelina naselja Vodnjan, Galižana i urbane cjeline 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 može se osigurati 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 ograda (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 prometnu površinu

Članak 65.

Neposredni pristup dviju građevnih čestica za izgradnju obiteljske kuće i kuće za povremeno stanovanje osigurava se pristupnom prometnicom –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 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 1.5m.

Iznimno od prethodnog stavka, prometno rješenje (poprečni presjek, dužina ulica sa slijepim završetkom, regulacija prometa i dr.) internih prometnica unutar zona ugostiteljsko - turističke namjene za koje je određena obveza izrade plana užeg područja odredit će se predmetnim planom.

Članak 67.

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

Članak 68.

Iznimno pristup jednoj građevnoj čestici može se osigurati i pješačkim prolazom, odnosno stubištem, kao 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 povijesnih 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 prometnicom manjeg profila uz primjenu odgovarajućih posebnih propisa i računskih dokaza (jednosmjerni sustav prometa).

Članak 70.

U slučaju kada su između građevne čestice i 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 čestica koje se nalaze uz postojeće ili planirane 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). 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~~ ugostiteljsko - turistička namjena:

- hoteli,
- turistička naselja,
- kampovi,
- turistički punktovi
- ~~- izletnički punktovi~~
- turistička područja,

~~———— luka nautičkog turizma — loka posebne namjene~~

javna i društvena namjena:

- zdravstvena,
- kulturna,

~~sportsko-rekreacijska~~ sportska namjena:

- građevinsko područje golf igrališta Porto Maricccio (~~R1~~-R1₁) sa smještajem i golf vježbalištem Murage (R1v),
- građevinsko područje golf igrališta Negrin (R1₂),
- ~~rekreacijska područja (Rt)~~ sportska namjena - plaže (Rp) uz ~~turistička naselja~~ zone ugostiteljsko - turističke namjene Porto Maricccio i Dragonera i golf igralište Portio Maricccio,
- građevinsko područje sportskog centra Porto Maricccio (R3),
- građevinsko područje sportskog parka Canal Grande (jahački centar R2 i polivalentni sportsko rekreacijski centar R6),
- polivalentni sportsko rekreacijski centar (R8) Barutane,
- građevinsko područje sportskog centra Barbariga zapad (R7),
- građevinsko područje sportskog centra Murage (R9),

~~———— sportsko rekreacijska zona za potrebe lovačkog društva (RL).~~

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~~ **ugostiteljsko - turističke** (osim građevina ~~ugostiteljsko turističke namjene unutar turističkih i izletničkih punktova područja~~) mogu se graditi prema sljedećim 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,
- ~~izvan prostora ograničenja ZOP-a~~, najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3 a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,2 (~~izvan ZOP-a~~), (~~osim građevnih čestica ugostiteljsko - turističke namjene~~),
- ~~za građevne čestice poslovne i gospodarske namjene unutar prostora ograničenja ZOP-a te za građevne čestice ugostiteljsko - turističke namjene unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a~~, najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3 a najveći koeficijent ~~iskorištenosti iskoristivosti~~ (kis) iznosi 0,8,
- maksimalna visina građevine iznosi 16.0 m,
- ukupan broj nadzemnih etaža ne može biti veći od 5,
- najmanje 30% površine građevne čestice potrebno je ozeleniti i parkovno urediti (unutar ~~prostora ograničenja 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.

Unutar industrijske zone Galizana, na dijelu k.č. 1089/4 k.o. Galizana, planira se reciklažno dvorište za privremeno skladištenje neopasnog otpada.

Unutar gospodarske namjene Vodnjan sjever, na dijelu k.č. 3986/1 i dijelu k.č. 3987/1 sve k.o. Vodnjan, planira se reciklažno dvorište.

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 dijelovima obale pojas obalnog mora namijenjen za kupanje i rekreaciju širok je 300m.~~

~~U zonama opće rekreacije (planska oznaka "R") izvan obuhvata obavezne izrade UPU-a uređivati će se putovi, trim staze, klupe za sjedenje i boravak, kupališta, informativne table i putokazi. Navedene građevine moguće je graditi na temelju programskog rješenja koje mora biti verificirano od strane Grada Vodnjana Dignano, isključivo u svrhu javnog korištenja.~~

~~U zonama opće rekreacije (planska oznaka "R") unutar obuhvata obavezne izrade UPU-a 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 podrazumijevati 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 70m od obalne crte izgradnja se planira sukladno Zakonu o prostornom uređenju.~~

Građevinska područja *sportsko-rekreacijske sportske namjene*

Ovim se planom utvrđuju građevinska područja za sljedeće ~~sportsko-rekreacijske~~ zone sportske namjene:

- golf igralište Porto Mariccio (~~R1~~ R1₁) sa smještajem i golf vježbalište Murage (R1v). Planom je to područje namijenjeno izgradnji golf igrališta sa 18+9 polja i golf vježbališta. Osim površine za igru sadrži i veliki dio prirodnog terena, pripadajuću infrastrukturu, vodene površine i potrebne građevine kao što su klupska kuća, prometnice, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljske sadržaje, infrastrukturne građevine i građevine namijenjene smještaju. U sklopu golf igrališta ~~planira se smještaj u vilama za koje se primjenjuju sljedeći opći uvjeti gradnje: najveći dopušteni kig, najveći dopušteni kis i najveća dopuštena visina građevina utvrdit će se planom užeg područja u skladu sa odredbama zakona i PPIŽ, a maksimalni ukupni broj etaža iznosi dvije nadzemne i jedna podzemna etaža~~ omogućuje se gradnja smještajnih građevina unutar turističkih zona (TZ) koje je potrebno odrediti urbanističkim planom uređenja, a čija ukupna površina može iznositi najviše 10% površine obuhvata golf igrališta, s tim da gustoća korištenja turističke zone može iznositi najviše 90 postelja/ha. Najveći ukupni broj etaža hotela iznosi 4 nadzemne etaže i jedna podzemna etaža (Po+P+3), a najveći ukupni broj etaža vila iznosi dvije nadzemne i jedna podzemna etaža (Po+P+1). ~~Smještajne jedinice Ugostiteljsko - turističke građevine (hoteli, klubovi i ostali prateći sadržaji) ne mogu se planirati na udaljenosti manjoj od 100 m od obalne linije, a preporuča se njihov smještaj u dubinu obuhvata. Razgraničenje površine namijenjene za golf igralište i površine namijenjene za smještaj utvrdit će se planom užeg područja. Ukupna površina zona vila unutar obuhvata golf igrališta ne može prelaziti površinu 15% obuhvata golf igrališta, uz bruto gustoću korištenja min. 33 postelje/ha.~~ Najmanje 60% obuhvata građevinskog područja golf igrališta treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, dok se na preostalih 40% gradi golf igralište. Ukupna tlocrtna bruto površina svih zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine ~~golf igrališta~~ sportskih terena i sadržaja. Ukupna tlocrtna bruto površina svih zatvorenih i natkrivenih građevina u funkciji sporta (klupske kuće, spremišta, servisi i sl.) može iznositi najviše 2 ha. Kvalitetni elementi krajobraza moraju se uklopiti u obuhvat i koncepciju golf igrališta bez bitnih i radikalnih izmjena tih elemenata. Golf igralište i prateće sadržaje treba planirati i graditi uz očuvanje prostornog konteksta, ekosustava, prirodnih i kulturnih vrijednosti te afirmaciju ambijentalnih vrijednosti i posebnosti krajolika. Prije izrade odgovarajućih akata kojima se odobrava gradnja potrebno je obaviti arheološki pregled terena. ~~Planom je osigurano neometano kretanje domicilnom stanovništvu bez većih produženja putova (prilaz obližnjim naseljima, gospodarskim i poljodjelskim dobrima i sl.).~~ Ukoliko se mijenjaju uvjeti prometovanja domicilnog stanovništva pri obradi zemlje potrebno je osigurati najvišu moguću kvalitetu zamjenskih poljskih putova i bez radikalnog povećanja prosječne udaljenosti do poljoprivrednih površina koje se obrađuju. Za održavanje terena za igru treba osigurati stalnu opskrbu vodom izvan sustava javne vodoopskrbe (navodnjavanje iz alternativnih izvora – kišnica, tehnička voda, desalinizacija i dr.). Voda iz vodoopskrbnog sustava ne smije se koristiti u normalnim uvjetima održavanja golf igrališta, osim u izvanrednim uvjetima dugotrajnih suša i to samo u kratkim vremenskim periodima i kada nije prioritetna vodoopskrba stanovništva (noćni režim korištenja),

- golf igralište Negrin (R1₂) sa smještajem. Planom je to područje namijenjeno izgradnji golf igrališta sa 18 polja i golf vježbalištem. Osim površine za igru sadrži i veliki dio prirodnog terena, pripadajuću infrastrukturu, vodene površine i potrebne građevine kao što su klupska kuća, prometnice, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljske sadržaje, infrastrukturne građevine i građevine namijenjene smještaju. U sklopu golf igrališta omogućuje se gradnja smještajnih građevina unutar turističkih zona (TZ) koje je potrebno odrediti urbanističkim planom uređenja, a čija ukupna površina može iznositi najviše 15% površine obuhvata golf igrališta, s tim da gustoća korištenja turističke zone može iznositi najviše 90 postelja/ha. Najveći ukupni broj etaža hotela iznosi 4 nadzemne etaže i jedna podzemna etaža (Po+P+3), a najveći ukupni broj etaža vila iznosi dvije nadzemne i jedna podzemna etaža (Po+P+1).

Ugostiteljsko - turističke građevine (hoteli, klubovi i ostali prateći sadržaji) ne mogu se planirati na udaljenosti manjoj od 100 m od obalne linije, a preporuča se njihov smještaj u dubinu obuhvata. Najmanje 60% obuhvata građevinskog područja golf igrališta treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, dok se na preostalim 40% gradi golf igralište. Ukupna tlocrtna bruto površina svih zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja. Ukupna tlocrtna bruto površina svih zatvorenih i natkrivenih građevina u funkciji sporta (klupske kuće, spremišta, servisi i sl.) može iznositi najviše 2 ha. Kvalitetni elementi krajobraza moraju se uklopiti u obuhvat i koncepciju golf igrališta bez bitnih i radikalnih izmjena tih elemenata. Golf igralište i prateće sadržaje treba planirati i graditi uz očuvanje prostornog konteksta, ekosustava, prirodnih i kulturnih vrijednosti te afirmaciju ambijentalnih vrijednosti i posebnosti krajolika. Prije izrade odgovarajućih akata kojima se odobrava gradnja potrebno je obaviti arheološki pregled terena. Ukoliko se mijenjaju uvjeti prometovanja domicilnog stanovništva pri obradi zemlje potrebno je osigurati najvišu moguću kvalitetu zamjenskih poljskih putova i bez radikalnog povećanja prosječne udaljenosti do poljoprivrednih površina koje se obrađuju.

Za održavanje terena za igru treba osigurati stalnu opskrbu vodom izvan sustava javne vodoopskrbe (navodnjavanje iz alternativnih izvora – kišnica, tehnička voda, desalinizacija i dr.). Voda iz vodoopskrbnog sustava ne smije se koristiti u normalnim uvjetima održavanja golf igrališta, osim u izvanrednim uvjetima dugotrajnih suša i to samo u kratkim vremenskim periodima i kada nije prioritetna vodoopskrba stanovništva (noćni režim korištenja),

- ~~rekreacijska područja (Rt)~~ građevinsko područje sportske namjene - plaže (Rp) uz ~~turistička naselja~~ zone ugostiteljsko - turističke namjene Porto Mariccio i Dragonera i golf igralište Porto Mariccio max. površine do 2 ha namijenjena su ~~prvenstveno~~ uređenju plaža, hortikulturnom uređenju i te-gradnji i uređenju sportskih i ostalih pratećih sadržaja. Uvjeti uređenja i gradnje utvrdit će se planovima užeg područja,

- građevinsko područje sportske namjene - sportski centar Porto Mariccio (R3) namijenjen je gradnji otvorenih i zatvorenih sportskih igrališta i građevina prateće namjene. Građevine i građevne čestice namijenjene sportskim aktivnostima mogu, pored osnovne namjene, u manjem dijelu površine imati i prostorije kompatibilne namjene (uslužne, servisne i sl.), a na tim se područjima mogu graditi i infrastrukturne građevine, isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevati će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.

- građevinsko područje sportske namjene - sportski park Canal Grande smješten je uz ~~turističko naselje~~ u blizini turističkog naselja Dragonera, a sastoji se od polivalentnog ~~sportsko-rekreacijskog~~ sportskog centra (R6) i jahačkog centra (R2), čije će se razgraničenje utvrditi planom užeg područja. Polivalentni sportsko - rekreacijski centar namijenjen je gradnji otvorenih i zatvorenih sportskih igrališta i građevina prateće namjene. Građevine i građevne čestice namijenjene sportskim aktivnostima mogu, pored osnovne namjene, u manjem dijelu površine imati i prostorije kompatibilne namjene (uslužne, servisne i sl.), a na tim se područjima mogu graditi i infrastrukturne građevine, isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevati će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl. Jahački centar predviđen je za izgradnju građevina i uređenje površina sportsko-rekreacijske namjene u cilju razvoja jahačkog sporta i pružanja sportsko-rekreativnih usluga posjetiteljima. U sklopu jahačkog centra moguće je graditi centralne sadržaje jahačkog centra (građevine za smještaj konja, građevine za nadzor te za smještaj zaposlenika, izgradnja manjih građevina namijenjenih ugostiteljstvu i ostalim pratećim sadržajima) te uređivati površine za jahanje i šetnju konja.

- polivalentni sportsko rekreacijski centar Barutane (R8), sportski centar Barbariga zapad (R7) i sportski centar Murage (R9) namijenjeni su gradnji otvorenih i zatvorenih sportskih igrališta i građevina prateće namjene. Građevine i građevne čestice namijenjene sportskim aktivnostima mogu, pored osnovne namjene, u manjem dijelu površine imati i prostorije kompatibilne namjene (uslužne, servisne i sl.), a na tim se područjima mogu graditi i infrastrukturne građevine, isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevati će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.,

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

Unutar građevinskih područja ~~sportsko-rekreacijske~~ sportske namjene (osim golf igrališta za koje su uvjeti uređenja i gradnje zasebno određeni) mogu se graditi otvoreni i zatvoreni tereni za sport i rekreaciju, otvoreni i zatvoreni bazeni, SPA, wellness sa pratećim ugostiteljskim sadržajima, građevine prateće namjene (klupski 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).

Izgrađenost građevne čestice za površine ~~sportsko-rekreacijske~~ sportske namjene iznosi:

- za površine izvan prostora ograničenja ZOP - a: najveći kig iznosi 0.3 a najveći kis iznosi 0.6,
- za površine unutar prostora ograničenja ZOP - a: ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja, najmanje 60% površine tog građevinskog područja treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

UVJETI GRADNJE I UREĐIVANJA PROSTORA VAN GRAĐEVNIH PODRUČJA

Članak 81.

Izvan građevinskog područja mogu se graditi:

- rekreacijske površine,
- 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.

Rekreacijske površine

Rekreacijske površine (R) prostiru se uz obalu i između turističkih kompleksa, a obuhvaćaju i dijelove akvatorija uz obalu koje je namijenjeno kupanju i sportovima na vodi. Na tim je dijelovima obale pojas obalnog mora namijenjen za kupanje i rekreaciju širok 300m.

Na rekreacijskim površinama se, sukladno obilježjima prostora i krajobraznim vrijednostima, mogu uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, plaže, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., klupe za sjedenje i boravak, bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje. Unutar tih zona moguće je graditi i komunalne građevine (vodospreme, cripne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.) isključivo u svrhu opskrbe rekreacijskih površina.

Uvjeti uređenja rekreacijskih površina izvan obuhvata obavezne izrade UPU-a, isključivo u svrhu javnog korištenja navedenih površina, utvrđuju se na temelju programskog rješenja koje mora biti verificirano od strane Grada Vodnjana - Dignano.

Uvjeti uređenja rekreacijskih površina unutar obuhvata obavezne izrade UPU-a utvrđuju se predmetnim planom.

Uvjeti uređenja plaža

~~U zonama opće rekreacije~~ Na rekreacijskim površinama (planska oznaka "R") u zoni 15 m od mora dozvoljava se uređenje plaže (staze, sunčalište, tuševi, koševi za smeće, rasvjeta, tobogani, skakaonice, i sl.), dok se u preostalom dijelu uređenih plaža dozvoljava gradnja montažnih građevina u funkciji javne plaže: sanitarni čvorovi, spremište za sportske rekvizite u sklopu kojeg se može 35% prostora namijeniti za ugostiteljske sadržaje (dnevna ponuda pića, sladoleda, slastica i sl.), igralište za odbojku na pijesku, bočališta, pješčanik za igru djece i sl. Nije moguće graditi građevine visokogradnje.

Veličina montažne građevine ne smije prelaziti 15 m².

Postojeće plažne građevine mogu se održavati u cilju podizanja kvalitete i standarda ponude u skladu s namjenom zone.

Unutar zone uređene plaže mora se omogućiti osobama s invaliditetom nesmetano korištenje istog. Obavezna je primjena novih naprednijih tehničkih rješenja i tehnologija.

Postojeći ugostiteljski objekti unutar zona uređenih plaža mogu se održavati u cilju podizanja standarda ponude i primjene novih tehnologija.

Članak 83.

Izvan građevinskih područja a unutar prostora ograničenja ZOP-a i obalnog područja utvrđenog 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:

- tovišta (farme) stoke, peradi, divljači i drugih životinja,
- vinogradarsko – vinarski i voćarski pogoni,
- pčelinjaci,
- plastenici 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 5000 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 prostora ograničenja 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 plastenici 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 plastenici 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 plastenici 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 6000 m² iznosi 30% a čestica preko 6000 m² 20% uz uvjet da maksimalna tlocrtna površina pojedinih tovilišta ne može biti veća od 3000m².

Građevine iz stavka 1. ove točke mogu biti najveće dozvoljene visine 6m, 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 tlocrtno površine do 40m² i najviše dozvoljene visine do 4,0m, uz najviše 1 nadzemnu etažu.

Pčelinjaci se ne smiju graditi na česticama manjim od 1000m², te na udaljenosti manjoj od 5m od granice čestice, odnosno 100m od lokalne ceste, 200m od županijske ceste i 300m 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 4,5m, izgrađenosti čestice do 50 % ali ne više od 10 000 m² tlocrtno 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 3000m².

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 manje 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 **elektroničke komunikacije 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 2/11) i uvjetima nadležne službe za zaštitu voda.

Članak 94.

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

Gospodarske se građevine ne mogu prenamijeniti, 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 pokrova .

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 način 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 preći 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 kanalicama 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 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 gospodarskih 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)
- građevinsko područje poslovne namjene - pretežito trgovačke (pl. oznaka K2): Stancija Petris

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 iskoristivosti** (kis) iznosi 1,5 (izvan **prostora ograničenja** ZOP-a)
- unutar **prostora ograničenja** ZOP-a najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3 a najveći koeficijent **iskorištenosti iskoristivosti** (kis) iznosi 0,8
- maksimalna visina građevine iznosi 16m za hotele (max. 5 nadzemnih etaža) i 12m za ostale građevine.
- najmanje 30% površine građevne čestice potrebno je ozeleniti i parkovno urediti (unutar **prostora ograničenja** 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.

Članak 108.a.

Unutar zone poslovne namjene - pretežito trgovačke - St. Petris, mogu se graditi građevine prema sljedećim općim uvjetima:

- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš
- veličina građevne čestice istovjetna je veličini zone
- 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 iskoristivosti** (kis) iznosi 1,5
- maksimalna visina građevine iznosi 15m (3 nadzemne etaže)
- dijelovi građevine mogu biti i viši ukoliko je to uvjetovano tehnološkim procesom (pogon klime, kotlovnica i sl.)
- najmanje 10% površine građevne čestice potrebno je ozeleniti i parkovno urediti a rubovi prema susjednim česticama moraju se oblikovati kao vegetacijski zaštitni pojas
- potreban broj parkirnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici uz minimalan standard: jedno parkirno mjesto na 4 zaposlena + jedno parkirno mjesto na svakih 50 m² bruto razvijene površine korisnog prostora
- sve građevine moraju biti građene tako da se spriječi izazivanje požara, eksplozije i ekoakcidenata.

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 vojare Bradamante (Valmarin) predviđa građevno područje posebne namjene za potrebe MORH-e.

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.

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 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-u~~ izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko - turističke i sportske namjene - golf igrališta. 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, prenoćište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.~~

Turističko Turistička razvojna područja

Članak 113.

Unutar ~~turističko~~ turističkih razvojnih područja predviđa se izgradnja :

- turističkih naselja ktg. minimalno ***
- hotela ktg. minimalno ****
- sportsko rekreativnih i zabavnih sadržaja
- priveza za plovila
- ~~luka~~ luke posebne namjene - sportska
- 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~~ ugostiteljsko - turističke namjene utvrditi će se planovima užeg područja.

Članak 114.

Unutar turističkih razvojnih područja (izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko - turističke namjene) 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.

U zoni 15 m od mora dozvoljava se uređenje plaže (staze, sunčalište, tuševi, koševi za smeće, rasvjeta, tobogani, skakaonice i sl.), dok se u preostalom dijelu uređenih plaža dozvoljava gradnja

montažnih građevina u funkciji javne plaže: sanitarni čvorovi, spremište za sportske rekvizite u sklopu kojeg se može 35% prostora namijeniti za ugostiteljske sadržaje (dnevna ponuda pića, sladoleda, slastica i sl.), igralište za odbojku na pijesku, bočališta, pješćanik za igru djece i sl. Nije moguće graditi građevine visokogradnje.

Veličina montažne građevine ne smije prelaziti 15 m².

Postojeće plažne građevine mogu se održavati u cilju podizanja kvalitete i standarda ponude u skladu s namjenom zone.

Unutar zone uređene plaže mora se omogućiti osobama s invaliditetom nesmetano korištenje istog. Obavezna je primjena novih naprednijih tehničkih rješenja i tehnologija.

Postojeći ugostiteljski objekti unutar zona uređenih plaža mogu se održavati u cilju podizanja standarda ponude i primjene novih tehnologija.

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.

Ukupni najveći dopušteni smještajni kapacitet, bez kapaciteta u privatnom smještaju i turizmu na seoskim gospodarstvima, na području Grada Vodnjana iznosi ~~12.500~~ 14.000 postelja, a razvrstan je na sljedeći način:

- ~~izdvojena građevinska područja ugostiteljsko - turističke namjene unutar postojećih stambeno-turističkih naselja:~~
 - ~~Barbariga zapad: 5660 postelja~~
 - ~~Uvala Peroj 500 postelja~~
- izdvojena građevinska područja **izvan naselja** ugostiteljsko - turističke namjene unutar turističkih razvojnih područja:
 - Dragonera T2 1633-1600 postelje
 - Dragonera jug ~~T1~~ T2 136 200 postelja
 - Barbariga zapad (T1, T2, T3) 5660 postelja
 - Uvala Peroj (T1, T2, T3) 500 postelja
 - Negrin (T1, T2) 2200 postelja
- ~~stambeno - turističko naselje Barbariga - Betiga 220 postelja~~
- smještaj u golf igralištu „Barbariga“ kod Peroja (Porto Mariccio) 778 postelja
- smještaj u golf igralištu Negrin 300 postelja
- turističko područje "Komunal" 50 postelja
- ~~turistički i izletnički punktovi~~
- turistička područja izvan prostora ograničenja ZOP-a 567 860 postelja
- poslovni park Tison 500 100 postelja
- smještajni kapaciteti (područje San Antonio) 950 290 postelja
- građevinsko područje naselja Barbariga – Betiga 320 postelja
- smještajni kapaciteti u ostalim naseljima ~~1556~~ 1142 postelja

UKUPNO: ~~12.500~~ 14.000 postelja

Utvrđuje se položaj, maksimalna veličina, vrsta, maksimalna bruto gustoća korištenja i kapacitet građevinskih područja ~~ugostiteljske - turističke~~ ugostiteljsko - turističke namjene kako slijedi:

Red br	položaj	lokalitet	površina GP ha	vrsta	kapacitet	bruto gustoća korištenja
1.	DRAGONERA	DRAGONERA T2	32,66 32,54	turističko naselje T2	1633 1600	50 49
		DRAGONERA JUG T1 T2	2,72 2,7	hotel T1	136 200	50 73

2.	BARBARIGA ZAPAD	T1; T2; T3- BARBARIGA ZAPAD 1	21,26 20,17	turističko naselje (T2)/hoteli (T1)/ kamp (T3)	1680 1490	79,0 70
		T1; T2; T3- BARBARIGA ZAPAD 2	12,30 13,06	turističko naselje (T2)/hoteli (T1)/ kamp (T3)	980 1470	80 119
		T1; T2; T3-PORTO MARICCIO	25,60 25,35	hoteli (T1)/turističko naselje (T2)/kamp (T3)	3000 2700	118 105
3.	UVALA PEROJ	T1; T2; T3 - PEROJ PORTIĆ 1	6,70 6,95	Hoteli (T1) turističko naselje (T2)/ kamp (T3)	500	75
4.	NEGRIN	NEGRIN T1, T2	48,2	hoteli (T1), turističko naselje (T2)	2200	46
5.	PEROJ	KOMUNAL TP	1,0	turističko područje	50	50

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
Negrin.

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

~~LUKE NAUTIČKOG TURIZMA~~

~~Luka nautičkog turizma utvrđena ovim Planom je marina Porto Mariccio. Najveći dopušteni kapacitet marine Porto Mariccio iznosi 350 vezova.~~

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	10,6	2,6	13,2	41

Članak 116.

POLOŽAJ, VELIČINA I BRUTO GUSTOĆA KORIŠTENJA

PLANIRANIH ~~TURISTIČKIH PUNKTOVA (TP) I IZLETNIČKIH PUNKTOVA (IP)~~ TURISTIČKIH PODRUČJA (TP) IZVAN PROSTORA OGRANIČENJA ZOP-a

red. br	položaj	lokalitet	površina GP ha		vrsta	maksimalni kapacitet	bruto gustoća korištenja
			ukupni obuhvat	gradivi dio 50%			
1.	GAJANA	GAJANA	2,00	1,00	turistički punkt turističko područje	100	50 postelja/ha
3.2.	SAVOLAGA	SAVOLAGA	1,72	0,86	turistički punkt turističko područje	43	50 25 postelja/ha
4.3.	MEDNJAN	ST.CANESTRIN	1,63	0,81	turistički punkt turističko područje	80	50 49 postelja/ha
5.4.	GALIŽANA	VRIGOLAN	2,00	1,00	turistički punkt turističko	100	50 postelja/ha

					područje		
6.5.	VODNJAN	VISANEL	1,86	0,93	turistički punkt turističko područje	47	50 25 postelja/ha
7.6.	GALIŽANA	FONDOLE	2,00	1,00	turistički punkt turističko područje	50	50 25 postelja/ha
9.7.	KRNJALOŽA	BARETINI - KRNJALOŽA	2,00	1,00	turistički punkt turističko područje	50	50 25 postelja/ha
10.8.	PEROJ	KOMUNAL	1,00	0,50	turistički punkt		50 postelja/ha
12.9.	PEROJ	COMUNAL GRANDE	0,78	0,39	izletnički punkt turističko područje	20	50 26 postelja/ha
14.10.	MEDNJAN	MEDNJAN	1,70	0,85	izletnički punkt turističko područje	50	50 29 postelja/ha
16.11.	GAJANA	TURNINA	1,50	0,75	izletnički punkt turističko područje	0	0
17.12.	BARETINI	BARETINI	2,00	1,00	turistički punkt turističko područje	120	50 60 postelja/ha
18.13.	ŠIJANA VERNAL	VERNAL	2,00	1,00	turistički punkt turističko područje	50	50 25 postelja/ha
19.14.	SALVELA	SALVELA	2,00	1,00	turistički punkt turističko područje	150	50 75 postelja/ha
			24,19	12,09		860	50 36 postelja/ha*

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

Od ukupne površine građivog dijela građevinskog područja TP i IP 11,34 ha odnosi se na TP i IP na kojima je omogućena izgradnja smještajnih kapaciteta te slijedom toga maksimalni kapacitet u TP i IP iznosi $11,34 \times 50 = 567$.

Članak 117.

Turistički i izletnički punktovi Turistička područja (TP) 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).~~

Turističko područje (TP) je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja namijenjeno razvoju ugostiteljsko - turističke djelatnosti, unutar kojeg se može planirati izgradnja pojedinačne zgrade ili kompleksa zgrada, koje čine zatvorene funkcionalne i tehnološke cjeline.

~~Za turističke i izletničke punktove građivi dio građevinskog područja iznosi 50% ukupne površine građevinskog područja utvrđenog ovim Planom. Detaljno razgraničenje građivih i negrađivih dijelova građevinskog područja utvrditi će se planom užeg područja, u skladu s odredbama ovog Plana.~~

~~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 turističkih područja (TP), unutar zona rekreacije rekreacijskih površina sukladno odredbama ovog Plana.~~

Iznimno unutar građevinskog područja ~~izletničkog punkta~~ turističkog područja 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 500m² ukupne bruto razvijene površine građevina.

Unutar građevinskog područja turističkih ~~i izletničkih punktova~~ područja (TP) 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 10000m² 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 8000m² zemljišta na jednoj katastarskoj čestici.~~

Članak 119.

Zemljišni kompleks namijenjen izgradnji sadržaja turističkih ~~i izletničkih punktova~~ područja (TP), 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 obveznih djelatnosti i sadržaja unutar sljedećih turističkih ~~i izletničkih punktova~~ područja (TP):

~~IP~~ TP Savolaga - lovni i jahački turizam

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

TP Komunal - konjički sport i teniski centar

Članak 121.

U cilju zaštite graditeljskog nasljeđa izgradnja turističkog područja TP Turnina ~~na sljedećim lokacijama~~ uvjetovana je izradom konzervatorskog elaborata:

~~IP~~ Turnina

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.

Planirani kapacitet smještajne jedinice kod različitih tipova turističkih smještajnih građevina određivati će se na sljedeći način:

- smještajna jedinica u hotelima, depandansama, odmaralištima = 2 postelje
- smještajna jedinica apartmana i ~~stambenih jedinica~~, bungalova = 3 postelje
- smještajna jedinica vila = 6 postelja-
- smještajna jedinica autokampova i kampova = 3 postelje.

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. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) ugostiteljsko - turističke namjene unutar turističkih područja iznosi 0,3, a koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,8.~~

~~— 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 cjelovit obuhvat izletničkog punkta, na način da najveći zbirni kig iznosi 0.1 a najveći zbirni kis iznosi 0.15.~~

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

- tlocrt funkcionalnih cjelina može se razvijati po principu vezanih građevina (građevine u nizu - ugrađene građevine) ili povezanih sklopova građevina složenog volumena, također se područje izgradnje može organizirati na način da građevine nisu koncentrirane na određenom dijelu parcele nego su raspoređene na čitavoj površini zone.

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

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

omjer tlocrtne širine i dužine građevina ne može biti manji od 1: 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

- krovšta u pravilu su kosa, dvovodna ili razvijena u više krovnih ploha nagiba do 33% sa pokrovom od kanalisa 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~~ turističkim područjima (TP) odredit će se planovima užeg područja, u skladu s odredbama ovog Plana.

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) predviđa se 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 članka 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:

- Calderiva: zdravstvena namjena (pl.oznaka D3) - izgradnja poliklinike i wellness centra
- Kužinići: zdravstvena namjena (pl.oznaka D3)-izgradnja wellness centra
- Porto Mariccio: kulturna namjena - arheološki parkovi (pl. oznake D7) - ta se područja trebaju očuvati kao intaktna, bez gradnje, mogući su jedino arheološko – konzervatorski radovi na kvalitetnoj valorizaciji i prezentaciji kulturnog dobra.

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 građevnih područja naselja određeni su u poglavlju 2.2. “Građevinska područja naselja” i u poglavlju 6. „Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina“ 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 7.5m 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 energetske 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 okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Pri planiranju i izgradnji cestovnih, željezničkih, vodoopskrbnih i energetske 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.

Osim prometnica koje su utvrđene u grafičkom dijelu Plana, planovima užih područja i odgovarajućim aktima kojima se odobrava gradnja mogu se utvrditi i prometnice nižeg značaja, kao nerazvrstane ceste i ostale prometne površine.

Članak 130.

Mjesto i način opremanja zemljišta ~~telekomunikacijskom~~ komunikacijskom 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~~ komunikacijski.

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 50 m	70 m

Lokalne ceste i ostale ceste		10m 30 m	20m 50 m
------------------------------	--	----------	----------

U cilju zaštite državne, županijskih i lokalnih cesta potrebno je poštivati zaštitni pojas uz cestu u skladu s člankom 55 zakona o cestama.

Sve spojeve na državne, županijske i lokalne ceste unutar obuhvata Plana planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN 110/01). Suglasnost na planirane priključke ishoditi temeljem Zakona o cestama.

Građevni pravac u zaštitnom pojasu državnih, županijskih i lokalnih cesta definira se uz posebne uvjete i suglasnost nadležne uprave za ceste.

Pristup građevnih čestica na državne, županijske i lokalne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

Projekte za mrežu komunalne infrastrukture koji su planirani u koridoru i zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Komunalnu infrastrukturu planirati izvan kolnih površina županijskih i lokalnih cesta gdje god je to moguće.

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 1,25m, a za jednostrani nogostup 1,5m.

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 5,0x2,5m 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 - Marana - 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 [Pravilniku 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 predmetno područje planiranja, projektiranja sa ~~sljedećim, unaprijed zadanim~~ okvirnim 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. 3,0 m

Ovim Planom utvrđuje se koridor u istraživanju buduće trase obilaznice Peroja, Dragonere i Barbarige kao javne ceste mješovitog prometa min. 4 razreda. Koridor u istraživanju je širine 90 m, što osigurava prostor unutar kojeg je potrebno ostvariti najoptimalnije prometno – tehničke i prostorno razvojne karakteristike buduće ceste.

Unutar navedenog koridora u istraživanju nije dopuštena izgradnja gospodarskih građevina na poljoprivrednom zemljištu i stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima.

Osim elemenata poprečnog presjeka za javnu cestu 4 razreda unutar koridora u istraživanju moguće je dodatno planirati:

- pješačku traku širine od min. 2,0 m s jedne strane prometnice
- zelene površine širine od min. 3,0 m s jedne ili s obje strane prometnice
- biciklističku stazu širine od min. 3,0m.

U daljnjim fazama planiranja i projektiranja, nakon uvrštenja trase nove prometnice u PPIŽ, biti će potrebno planirati i osigurati pristupne puteve i sabirne ceste kojima će se omogućiti pristup do pojedinih katastarskih čestica.

Željeznički, pomorski i zračni promet

Članak 140.

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

Prostor uz planirani ranžirni kolodvor Galižana 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.

~~Uz područje ugostiteljsko turističke namjene Barbariga Porto Maricchio, planira se uređenje marine do 350 vezova s minimalnim propisanim sadržajima za marinu 2.kategorije.~~

Privez u funkciji turističkog naselja planiran je uz Dragoneru (T2), a planom užeg područja odredit će se njegova točna lokacija, broj vezova te površina kopnenog i morskog dijela.

Postojeća luka javnog prometa lokalnog značaja je Peroj Portić.

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 stanacije Barbariga postojeći (Austro-ugarski) gat koristiti će se kao privežište (bez statusa luke) za max. 10 plovila dužine 12 m.

Heliodromi (sletišta-uzletišta helikoptera) mogu se planirati, u skladu s posebnim propisima.

Telekomunikacijski Komunikacijski promet

Članak 141.

Planom se određuju:

- postojeće i moguće trase magistralnih, spojnih i korisničkih vodova,
- postojeći i mogući razmještaj područnih telefonskih centrala,
- položaj postojeće i moguće elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) i povezane opreme na samostojećim antenskim stupovima,
- trasu postojećeg radijskog koridora,

Kartografskim prikazom 2.2 2-1 - **Telekomunikacije Elektronička komunikacijska infrastruktura** utvrđeni su:

Javne **telekomunikacije komunikacije**— **Telekomunikacijska Komunikacijska mreža** - komutacijski čvorovi u nepokretnoj mreži

- područne centrale

Javne **telekomunikacije komunikacije** - Vodovi i kanali :

- magistralni vodovi

- korisnički i spojni vodovi

- nadzemni vodovi

Javne **telekomunikacije komunikacije** u pokretnoj mreži :

- bazne radijske postaje

Javne **telekomunikacije komunikacije** - Radio i TV sustav veza :

- radijski koridor

Plan se sa svojim polazištima, ciljevima, planovima i odredbama za provođenje mora tumačiti na način da omogući nesmetani razvoj i izgradnju **elektroničke komunikacijske mreže 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 kabela kanalizacija, a posebno u užoj gradskoj jezgri, na područjima arheoloških lokaliteta, trgovima, te popločenim prometnim površinama.

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu **elektroničku komunikacijsku TK** mrežu te opremaju ~~telekomunikacijskom~~-komunikacijskom 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 elektroničke komunikacijske** mreže moguća je unutar građevinskog područja Grada Vodnjana. Oblik zgrada i samostojećih ormara **TK elektroničke komunikacijske** 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 elektroničkih komunikacijskih** 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 elektroničkih komunikacijskih** mreža (atenski stupovi i prostor za opremu) izbjegavati pozicije evidentiranih i registriranih arheoloških lokaliteta. Posebno se to odnosi na građevine 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 elektroničkih komunikacijskih** kabela moguće je premještati. Za buduće trase **TK elektroničkih komunikacijskih** 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.

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

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

Planom su, na grafičkom prikazu br. 2.2 Infrastrukturni sustavi - Telekomunikacije, elektroenergetika, plinoopskrba i promet, prikazana područja elektroničkih komunikacijskih zona za smještaj samostojećeg antenskog stupa, u radijusu od 500 do 2500 m, unutar kojeg je moguće locirati samo jedan samostojeći antenski stup. Unutar elektroničke komunikacijske zone uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatera, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Zatečena elektronička komunikacijska lokacija prikazana u grafičkom prikazu ~~br. 1e Korištenje i namjena površina — Pošta i telekomunikacije~~ br. 2.2 Infrastrukturni sustavi - Telekomunikacije, elektroenergetika, plinoopskrba i promet je lokacija u prostoru na kojoj je zatečen samostojeći antenski stup.

Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja, niti na udaljenosti manjoj od 400 m od granica tih područja.

Ukoliko je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup ili stupovi, moguće je graditi samo jedan dodatni stup, a u slučaju uklanjanja već izgrađenog samostojećeg antenskog stupa ili stupova nije dozvoljena gradnja zamjenske građevine.

Ukoliko se dvije ili više planiranih elektroničkih komunikacijskih zona dodiruju ili preklapaju, osiguranjem pozicije u području dodirivanja ili preklapanja dozvoljava se gradnja jednog zajedničkog stupa. Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatere (ograničena visina stupa u cilju zaštite vizura i sl.) dozvoljava se izgradnja najviše dva niža stupa.

Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme postojeće antenske stupove i antenske prihvate i njihovu opremu prilagođavati novim standardima u cilju povećanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi unutar zaštitnog pojasa državnih cesta, te te unutar koridora planiranih državnih cesta državnog značaja u skladu sa Zakonom o javnim cestama.

Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi u blizini područja urbanih i ruralnih cjelina pod zaštitom, zaštićenih i evidentiranih arheoloških i etnoloških lokaliteta te u užoj i široj zoni zaštićenih pojedinačnih spomenika graditeljstva, graditeljskih sklopova te kultiviranog krajolika. Potrebno je izbjegavati šira područja evidentiranih i registriranih arheoloških lokaliteta i krajobraznih vrijednosti. Prije utvrđivanja mikrolokacije za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na samostojećim antenskim stupovima unutar područja elektroničke komunikacijske zone, potrebno je provesti stručnu analizu odnosa građevine prema evidentiranim i zaštićenim kulturnim dobrim. Stručna analiza uključuje arheološku reambulaciju i izradu konzervatorske podloge, a prethodi izdavanju posebnih uvjeta.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvati), u skladu s važećom zakonskom regulativom. Prema tipu antenskog prihvata unutar građevinskog područja dozvoljeno je postavljanje fasadnog antenskog prihvata čija visina ne prelazi visinu građevine na koju se postavlja ili krovnog antenskog prihvata čija maksimalna visina smije iznositi 5 m u odnosu na najvišu točku građevine na koju se postavlja. Nije dozvoljeno njihovo postavljanje na pojedinačno zaštićenim objektima koji su upisani u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, te na pojedinačnim objektima i građevinama unutar povijesnih sklopova koji su evidentirani kao kulturna dobra i koji su valorizirani konzervatorskom podlogom za plan užeg područja.

Članak 144.

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

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

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

VODOOPSKRBA

Članak 145.

Sustav vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda potrebno je planirati na osnovi usvojenih koncepcija. Usvojene koncepcije omogućavaju faznu izgradnju sukladno stvarnim potrebama za vodoopskrbom i odvodnjom.

Sve trase vodovodne mreže kao i profili vodovodne mreže u ovom prostornom planu određene su na bazi idejnog rješenje te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan kapacitet i položaj instalacija vodovodne mreže, kako situaciono tako i visinski. Prilikom izrade glavnih i

izvedbenih projekata moguće je djelomično odstupanje od Planom utvrđenog rješenja vodoopskrbe ako se u tim projektima pokaže da je predloženo rješenje ekonomičnije i funkcionalnije i ako se isto usuglasi 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. Unutar zaštitnog koridora magistralnog vodovodnog cjevovoda dozvoljava se izgradnja prometnica, plinoopskrbne mreže i dr. infrastrukture ukoliko je to tehnički prihvatljivo i u skladu s uvjetima Vodovoda Pula.

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.

Navodnjavanje golf igrališta i drugih rekreacijskih površina moguće je sukladno uvjetima Vodovoda Pula. Planom se za navodnjavanje omogućava korištenje vode iz izvorišta Klobuk koji trenutno ne udovoljava sanitarnim uvjetima kao voda za piće. Korištenje vode iz navedenog izvorišta je moguće jedino uz posebne uvjete propisane od strane Vodovoda Pula koji je trenutni koncesionar za izvorište Klobuk.

Svi radovi na sustavu vodoopskrbe moraju biti usklađeni sa Općim tehničkim uvjetima i Izmjenama i dopunama Općih tehničkih uvjeta Vodovoda Pule kao i svim važećim Zakonima, propisima, uredbama i normama koji se odnose na područje vodoopskrbe.

ODVODNJA

Sanitarne otpadne vode

Članak 146.

Sve trase fekalne i oborinske kanalizacije kao i profili kanalizacijske mreže određeni su na bazi snimka postojećeg stanja ili idejnih rješenja fekalne i oborinske odvodnje. Kanalizacijski sustav je planiran kao razdjelni sustav odvodnje u sklopu kojega se zasebnim cjevovodima odvođe fekalne i oborinske otpadne vode. Svi radovi na sustavu odvodnje otpadnih voda moraju biti u skladu s Odlukom o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, odnosno Zakonom o vodama (NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14), te ostalim zakonskim i pod zakonskim aktima iz područja odvodnje. Područje obuhvata Plana nalazi se djelomično u III zoni sanitarne zaštite izvorišta.

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. Planom je definirana nova lokacija za proširenje kapaciteta postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Peroj Sjever. Na planiranoj lokaciji će se izgraditi mehaničko-biološko postrojenje za pročišćavanje otpadnih voda kao i novi podmorski ispust. Prema planiranoj lokaciji moraju se izvesti svi dovodni kolektori prema grafici prikazanoj u kartografskom prikazu br. 2.1. Infrastrukturni sustavi-Vodoopskrba i odvodnja. Postojeći uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sa pripadajućim podmorskim ispustom zadržava se u funkciji na postojećoj lokaciji (bez mogućnosti proširenja na susjedne građevne čestice) do izgradnje novog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i novog podmorskog ispusta na novoj lokaciji.

Prije ispuštanja svih otpadnih voda u sustav javne odvodnje odnosno prijemnik potrebno je osigurati da kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16) ~~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 pročistiti i tek potom ih ispustiti u sustav javne odvodnje u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih

voda (NN 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16) ~~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 u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13, 43/14, 27/15 i 3/16), te sukladno i drugim uvjetima Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji (Sl. 12/05 i 2/11).

Planom se dopušta izvedba internih sustava odvodnje unutar izdvojenih građevinskih područja ~~ugostiteljsko-turističke~~ ugostiteljsko - turističke namjene Dragonera i Barbariga Zapad i golf igrališta "Negrin" sa pripadajućim turističkim kapacitetima, sukladno članku 115. Odredbi ovog Plana. Interni sustav mora sadržavati građevine za pročišćavanje otpadnih voda (uređaj za pročišćavanje otpadnih voda) i uređene ispuste pročišćenih voda u more ~~odnosno jezera koja se mogu planirati uz golf igralište~~. Stupanj pročišćavanja otpadnih voda mora biti usuglašen sa zakonskim propisima. Pročišćene vode iz uređaja se mogu koristiti za zalijevanje golf terena ukoliko se primjeni terciarni stupanj pročišćavanja otpadnih voda, a potom se pročišćena voda adekvatno mikrobiološki obradi.

Za građevine unutar građevinskog područja turističkih ~~i izletničkih punktova~~ područja 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", 2/11).

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 12 ES obavezan je priključak na sustav javne odvodnje.

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 (Sl. 12/05 i 2/11).

Oborinske vode

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.

Oborinska odvodnja nije riješena kao cjeloviti sustav za cijelo područje grada Vodnjana, već samo djelomično za pojedina područja (ulice, trgovi i sl.), pa se preostali neriješeni dijelovi moraju realizirati kroz projektnu dokumentaciju za svako pojedino područje.

Oborinske vode s prometnih i parkirališnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu propustiti preko separatora u more ili u upojni bunar odnosno okolni teren ukoliko se radi o izdvojenim građevinskim područjima udaljenima od mora.

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica mogu se prikupljati unutar svake građevne čestice u spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici.

Svako građenje i obavljanje djelatnosti moraju biti u skladu sa važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

Za odvodnju oborinskih voda sa javnih površina nadležan je upravitelj sustavom za odvodnju oborinske vode (komunalno društvo i jedinica lokalne samouprave).

Oborinske vode unutar obuhvata Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno čl. 63 Zakona o vodama (NN br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14) vodeći računa o sposobnosti prihvata oborinskih voda u okolni teren kroz sustav upojnih bunara.

Prilikom uređenja pojedinog sliva, a radi kvalitetnijeg rješavanja i prihvata oborinskih voda kao i njihove ponovne upotrebe mogu se izvoditi bioretencije, kišni vrtovi, umjetna jezera isključivo u sklopu zelenih površina, golf igrališta i sl.

Zaštita od štetnog djelovanja mora

Prilikom izgradnje građevina na obalnom području obuhvata Plana postoje rizici od poplave od strane mora koji su analizirani Elabortom: "Poplave mora na priobalnim područjima (Split ožujak 2013 g.)" gdje su procijenjene maksimalne visine razine mora za 50-godišnji povratni period, a također su analizirana olujna juga 2007 g, pa se navedeni podaci moraju uzeti u obzir prilikom izrade projektne dokumentacije. Prema navedenoj analizi procijenjene vrijednosti maksimalne visine valova kreću se preko 7 m.

ENERGETSKI SUSTAVI

Elektroenergetika

Članak 147.

Izvor energije pojedinog područja odredit će se projektnom dokumentacijom, odnosno odgovarajućim aktima kojima se odobrava gradnja, čime će se omogućiti, zavisno od potrebnih kapaciteta i vrste potrošača, varijante i kombinacije izvora energije (plin, struja) kao i vlastiti sustavi obnovljivih izvora energije.

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 namijenjene 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 dijelove naselja za koje je ovim Planom određena obvezna izrada urbanističkog plana uređenja elektroenergetska distributivna mreža definirat će se u skladu s planom prometnica i veličinom i rasporedom

potrošnje, za posebno naznačene nedefinirane kabelaške 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, te će se on odrediti u skladu s aktom kojim se odobrava građenje.

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 Platforma „Ivana K“ – terminal Pula (Vodnjan) - Karlovac za međunarodni transport DN 600 radnog tlaka 82 bara i DN 500 radnog tlaka 75 bara, te magistralni plinovod Vodnjan-Umag (županijskog) radnog tlaka 25-50 bara određuje se zaštitni pojas ~~naseljenih zgrada~~ od 30+30 m lijevo i desno od osi plinovoda, unutar kojeg nije moguće građenje građevina namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi osim prometnica i građevina komunalne infrastrukture. Za magistralne plinovode nužno je primjenjivati uvjete zaštite magistralnih plinovoda koji proizlaze iz Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima, te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport (Sl. list br. 26/85). Za sve zahvate u prostoru vezane uz gradnju u blizini plinovoda nužno je zatražiti posebne uvjete gradnje od vlasnika voda. 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.

6. 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 cjeline 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 prenamijeniti ih suvremenim potrebama (biciklističke staze, staze maslinovog ulja i kažuna, 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).

Područja ekološke mreže

Članak 150a.

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15) unutar područja Grada Vodnjana - Dignano nalazi se područje ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove HR2001360 - Šire rovinjsko područje, a obalnim dijelom Grad graniči sa područjem ekološke mreže značajnim za vrste i stanišne tipove HR5000032 - Akvatorij zapadne Istre i područje ekološke mreže značajno za ptice HR1000032 - Akvatorij zapadne Istre.

Utvrđeni su sljedeći uvjeti za zaštitu prirode:

- očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, [šumske rubove](#) živice koje se nalaze između obradivih površina,
- [gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma](#),
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme,
- prilikom planiranja i uređenja građevinskih zona koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- voditi računa da izgradnja građevinski područja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti,
- očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna (osobito pješćanih dina), obale i priobalnog područja u što prirodnijem obliku,
- kontrolirati ili ograničiti gradnju objekata i lučica na pjeskovitim morskim obalama,
- štititi speleološke objekte, ne mijenjati stanišne uvjete u speleološkim objektima, njihovom nadzemlju i neposrednoj blizini,
- očuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti te osigurati pročišćivanje otpadnih voda.

Planirani zahvati koji mogu imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno članku 24. Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13).

ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

Članak 151.

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

Svim građevnim zahvatima na području evidentiranih lokaliteta treba prethoditi rekognosciranje 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 daljnja istraživanja i zaštitu nadležan je Konzervatorski odjel u Puli.

Evidencijom nisu obuhvaćeni primjeri graditeljskog nasljeđa kao npr. kažuni 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	etnološka građevina, III				x	
	OSTACI ANTIČKE ARHITEKTURE.	arheološki lokalitet, IV/2					
19	KAŽUN NA SANTULINI	etnološka građevina, II			x	x	
20	SV. MARTIN – MEDNJAN	arheološki lokalitet, IV/3				x	
21	TRSIČANI - GAJANA	etnološka građevina, III			x		x
22	TURNINA - ZVONIK CRKVE SV. IVANA - GAJANA	sakralna građevina, II arheološki lokalitet, IV/3		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				x	
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	UVALA MURACI - PEROJ	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; V1			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	

Članak 151.a

U skladu sa svim do sada provedenim istraživanjima (arheološko rekognosciranje područja, arheološko sondiranje, podmorsko arheološko rekognosciranje i reambulacija, geofizičko istraživanje), ovim su Planom na području obuhvata **UPU građevinskog područja Porto Mariccio – Canal Grande UPU Porto Mariccio i Dragonera** definirana područja pod strogom zaštitom koja treba očuvati intaktnim te su na tim područjima mogući jedino arheološko – konzervatorski radovi na kvalitetnoj valorizaciji i prezentaciji kulturnog dobra.

Navedena područja definirana su ~~kao područja javne i društvene namjene~~ na kartografskom prikazu 3.1 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja” u mj. 1: 25000.

Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:25000 navedena su područja razgraničena kao površine javne i društvene namjene - kulturne - arheološki parkovi (D7₁₋₃) ili su na kartografskom prikazu 4.2. u mj. 1:5000 (granice građevinskih područja) definirana kao zone s posebnim uvjetima korištenja unutar površine golf igrališta Porto Mariccio (R1_{A1} i R1_{A2}) i unutar površine plaže (Rp_A).

~~Područja javne i društvene namjene — kulturne planirana su kao arheološki parkovi (planska oznaka D7₁₋₅) i prikazani na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, 3.1 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora Područja posebnih uvjeta korištenja” u mj. 1: 25000 te na odgovarajućim kartografskim priložima granica građevinskog područja u mj. 1:5000.~~

Mjere zaštite unutar navedenih područja su sljedeće:

- područje arheološke zone s tumulima i kultivirani krajobraz rimske agrarne podjele zemljišta (centurijacije) južno od Barbarige (D7₁) treba očuvati cjelovito. Svi radovi uređenja prostora ne smiju narušiti izvornost kultiviranog antičkog agrarnog krajobraza, stoga radovima uređenja prostora moraju prethoditi arheološko - konzervatorski radovi na kvalitetnoj valorizaciji i prezentaciji kulturnog dobra. Planom se za to područje određuje javna i društvena namjena – kulturna (arheološki park), s tim da se na toj površini omogućuje i uređenje trim staza, biciklističkih staza, vježbališta i sl. Navedeno vrijedi i za manji dio pripadajući obalni pojas širine 25 m koji je planom razgraničen kao površina plaže (Rp), a na kojem je moguće uređenje plaže.
- na području sakralnog objekta, antičkog arheološkog lokaliteta i nalaza pravilnih kvadrata uklesanih u stijenu u cilju sadnje maslina u antici (D7₂) potrebno je provesti arheološko - konzervatorske radove u cilju kvalitetne valorizacije i prezentacije kulturnog dobra. Planom se za to područje određuje javna i društvena namjena – kulturna (arheološki park),
- na području antičkog arheološkog lokaliteta i antičke luke (D7₃) potrebno je provesti arheološko - konzervatorske radove u cilju kvalitetne valorizacije i prezentacije kulturnog dobra. Planom se za to područje određuje javna i društvena namjena – kulturna (podmorski arheološki park),

Za područja arheoloških lokaliteta koji se nalaze unutar površine sportske namjene - golf igrališta Porto Mariccio (R1₁) i za koje su kartografskom prikazom 4.2. u mj. 1:5000 (granice građevinskih područja) definirane zone s posebnim uvjetima korištenja (planska oznaka R1_{A1} i R1_{A2}), planom užeg područja definirat će točan obuhvat te uvjeti uređenja i gradnje na navedenim površinama, uz sljedeće mjere zaštite:

- za područje arheološkog lokaliteta sa ostacima rimske arhitekture – uljare (D7₄ R1_{A1}) s pripadajućim vapnicama, nasipima gromačama i putovima kao čimbenicima ukupnosti kultiviranog krajobraza preporučuje se obavljanje arheološko - konzervatorskih radova na istraživanju, valorizaciji i prezentaciji kulturnog dobra. ~~Planom se za to područje određuje javna i društvena namjena – kulturna (arheološki park);~~
- za područje arheološkog lokaliteta grupe sa stepenastim tumulima (D7₅ R1_{A2}) preporučuje se obavljanje arheološko - konzervatorskih radova na istraživanju, valorizaciji i prezentaciji kulturnog dobra. ~~Planom se za to područje određuje javna i društvena namjena – kulturna (arheološki park).~~

Za sva ostala područja i lokalitete, koji uključuju područja:

- velike vapnenice i kamenoloma,
 - arheološkog nalaza pravilnih kvadrata uklesanih u stijenu,
 - arheološkog lokaliteta lukobrana,
 - potopljenog antičkog objekta,
 - ostalih arheoloških lokaliteta izvan područja javne i društvene namjene,
- mjere zaštite utvrdit će se planom užeg područja.

Članak 151.b

Na području arheoloških lokaliteta sa ostacima rimske arhitekture Dragonera jug I i II te Dragonera sjever prilikom izrade plana užeg područja potrebno je poštivati mjere zaštite navedene u Izvještaju o arheološkom rekognosciranju područja Dragonere (Arheološki muzej Istre, Pula, 2011.g.).

Planom užeg područja utvrdit će se područja uže i šire zaštite pojedinih lokaliteta te eventualna potreba obavljanja dodatnih arheološko - konzervatorskih radova na istraživanju, valorizaciji i prezentaciji kulturnog dobra.

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 MJ 1: 25000.

Planom je označeno područje preventivno registriranog kulturnog dobra sjeverozapadne Vodnjanštine sa pripadajućim arheološkim, etnološkim i sakralnim spomenicima. Navedeno kulturno dobro upisano je u Registar preventivno zaštićenih kulturnih dobara pod brojem P-3604.

Na sjeverozapadnom dijelu područja obuhvata nalazi se dio zaštićenog područja za koje ne postoji akt o proglašenju zaštite, a štiti se odredbama članka 136. PPIŽ-a - posebni rezervat - paleontološki - Datule - Barbariga - proširenje na kopneni dio.

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 utvrđenog 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 **ZOP** prostor ograničenja ZOP-a koji obuhvaća priobalni pojas kopna **udaljen** u širini 1000 m od **obale**-obalne crte, kao i **pojas mora** u širini od 300 m **područja priobalnog mora**-od obalne crte.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 154.

Postupanje s otpadom odvijat će se u skladu sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13) i Pravilnikom o gospodarenju otpadom (NN 23/14, 51/14, 121/15 i 132/15) na sljedećim 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~~ područjima u Gradu Vodnjanu, te planiranim zonama male privrede i obrtništva i zonama mješovite namjene.
- na području grada Vodnjana uspostaviti će se ~~izdvojeno~~ odvojeno 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~~ u skladu s Planom gospodarenja otpadom Grada Vodnjana.
- utvrđuje se obveza srednjih i velikih korisnika, a posebno u prostoru turističkih zona i turističkih ~~i izletničkih punktova~~ područja, 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 ishoda vanja uporabne dozvole~~, u skladu s posebnim propisima i Planom gospodarenja otpadom Grada Vodnjana.
- 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 pripreme 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.

Unutar industrijske zone Galizana planira se reciklažno dvorište za privremeno skladištenje neopasnog otpada.

Unutar zone gospodarske namjene Vodnjan Sjever planira se reciklažno dvorište na dijelu k.č. 3986/1 i 3987/1 k.o. Vodnjan.

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 nepovoljna 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" i 2/11.

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".

Članak 158.

Planom je definirana nova lokacija za proširenje kapaciteta postojećeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Peroj Sjever. Na planiranoj lokaciji će se izgraditi mehaničko-biološko postrojenje za pročišćavanje otpadnih voda kao i novi podmorski ispust. Sve pročišćene otpadne vode koje se nakon tretmana na mehaničko-biološkom uređaju ispuštaju putem obalnog ispusta u more moraju biti u skladu sa Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 80/13 i 43/14, 27/15 i 3/16).

Za građevine unutar građevinskog područja turističkih ~~i izletničkih punktova~~ područja 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" i 2/11).

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 obvezan je priključak na sustav javne odvodnje.

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 (Sl. 12/05 i 2/11).

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 i Zakona o prostornom uređenju.

Važeći prostorni planovi užeg područja su slijedeći :

- DPU Tomažina (SN Općine Vodnjan 1/100,)
- DPU Foletti (SN Općine Vodnjan 3/02)
- Izmjene i dopune DPU Tomažina (SN 3/03)
- DPU Dragonera (SN Općine Vodnjan 2/03)
- DPU Porto Mariccio (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),
- UPU San Antonio (SN Grada Vodnjana 5/09, 7/13),
- DPU Baretini - Krnjaloža (SN Grada Vodnjana 3/10),
- UPU Tison (SN Grada Vodnjana 3/10),
- UPU Valdenaga (SN Grada Vodnjana 5/10).
- DPU TP Vrigolan (Službene novine Grada Vodnjana - Dignano br. 5/11)
- DPU TP Canestrin (Službene novine Grada Vodnjana - Dignano br. 5/11)
- DPU TP Gajana (Službene novine Grada Vodnjana - Dignano br. 5/11)
- DPU TP Fondole (Službene novine Grada Vodnjana - Dignano br. 2/13)
- DPU TP Visanel (Službene novine br. Grada Vodnjana - Dignano 4/14)
- UPU TP Komunal (Službene novine br. Grada Vodnjana - Dignano 6/11)
- UPU Barbariga Zapad I i II (Službene novine Grada Vodnjana - Dignano br. 5/12)
- UPU Vodnjan Sjever (Službene novine br. Grada Vodnjana - Dignano 4/12, 7/13)

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 MJ 1: 25000 i na ~~katastarskim planovima u MJ 1:5000 u zbirci kartografskih prikaza pod br.4 "Granice građevinskog područja naselja"~~. kartografskim prikazima u mj. 1:5000 (granice građevinskih područja).

Članak 160.a.

U slučaju stavljanja van snage važećeg plana užeg područja, nije dopušteno izdavanje akata za građenje do donošenja novog plana užeg područja, osim za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja utvrđene ovim Planom na kojima je moguća gradnja u skladu s uvjetima ovog Plana.

U slučaju neusklađenosti važećeg plana užeg područja sa ovim Planom, neusklađene planove potrebno je uskladiti u roku od 2 godine od donošenja ovog Plana. Do usklađenja u dijelu koji nije usklađen moguća je gradnja u skladu s uvjetima ovog Plana. U dijelu koji je usklađen moguća je gradnja u skladu sa uvjetima plana užeg područja.

Članak 161.

Za sve zahvate unutar područja obuhvata Plana za koje će se u fazi provođenja Plana utvrditi obaveza provedbe postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš (prema Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš NN ~~64/08, 67/09 61/14~~), mjere zaštite utvrdit će se Studijom o ~~utjecaju procjeni utjecaja~~ zahvata na okoliš.

Akti kojima se dozvoljava gradnja za zahvate u prostoru iz stavka 1. ovog članka ne mogu se izdati prije pribavljenog rješenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja zahvata na okoliš.

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.

Izrada planova užeg područja - urbanističkih planova uređenja (UPU) utvrđuje se za sve neuređene dijelove građevinskog područja naselja i građevinska područja za izdvojenu namjenu izvan naselja.

Urbanističkim planovima uređenja obuhvaćeni su i izgrađeni dijelovi (koji nisu planirani za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju), kao i neizgrađeni uređeni dijelovi građevinskih područja, koji su obuhvaćeni s ciljem omogućavanja kvalitetne prostorne organizacije i spajanja na postojeću osnovnu infrastrukturu.

Urbanistički planovi uređenja izrađuju se sukladno odredbama ovog Plana i Zakona o prostornom uređenju.

Do donošenja urbanističkog plana uređenja unutar neizgrađenog neuređenog dijela ne može se izdati akt za građenje nove građevine.

Do donošenja urbanističkog plana uređenja unutar područja iz stavka 2. ovog članka može se izdati akt za građenje u skladu s uvjetima ovog Plana.

Unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Vodnjan nema utvrđenih dijelova građevinskog područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Obuhvat prostornih planova užeg područja definiran je u kartografskom prikazu br.3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" u [M mj. 1:25000](#) i na ~~katastarskim planovima u M 1:5000 u zbirci kartografskih prikaza pod br.4 "Granice građevinskog područja naselja".~~ [kartografskim prikazima u mj. 1:5000 \(granice građevinskih područja\).](#)

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU-a)

Članak 167.

Obveza izrade urbanističkog plana uređenja utvrđuje se za sljedeće obuhvate:

- Porto Mariccio i Dragonera
- [građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene Negrin](#)
- [građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene Dragonera jug](#)
- [građevinsko područje golf igrališta Negrin](#)
- [građevinsko područje turističke namjene i luka posebne namjene Uvala Portić](#)
- [građevinsko područje naselja Peroj](#)
- [građevinsko područje naselja Vodnjan - istok](#)
- [građevinsko područje gospodarske namjene Vodnjan - zapad](#)
- [građevinsko područje naselja Galižana- sjever](#)
- [građevinsko područje naselja Galižana - zapad](#)
- [građevinsko područje naselja Galižana - jug](#)

- građevinsko područje gospodarske namjene Galižana
- građevinsko područje naselja Trsičani
- građevinsko područje naselja Kačana - Sjever
- građevinsko područje naselja Kačana - Zapad
- građevinsko područje naselja Kačana - Jug
- građevinsko područje poslovne namjene - pretežito trgovačke St. Petris
- ~~- građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene - Sveti Silvestar (lovačko društvo)~~
- građevinsko područje sportske namjene Barutane
- građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene - ~~turistički punkt~~ turističko područje St. Savolaga
- građevinsko područje ~~ugostiteljsko-turističke~~ ugostiteljsko-turističke namjene - ~~turistički punkt~~ turističko područje Baretini
- građevinsko područje ~~ugostiteljsko-turističke~~ ugostiteljsko-turističke namjene - ~~turistički punkt~~ turističko područje Vernal
- građevinsko područje ~~ugostiteljsko-turističke~~ ugostiteljsko-turističke namjene - ~~turistički punkt~~ turističko područje Salvela
- građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene - ~~izletnički punkt~~ turističko područje Comunal Grande
- građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene - ~~izletnički punkt~~ turističko područje Mednjan
- građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene - ~~izletnički punkt~~ turističko područje St. Turnina

Obuhvat obvezne izrade urbanističkih planova uređenja definiran je u kartografskom prikazu br.3.2 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" u mj. 1:25000. Točan obuhvat definirat će se u postupku izrade pojedinog urbanističkog plana uređenja u skladu s granicama građevinskih područja utvrđenim ovim Planom, na detaljnoj geodetskoj podlozi koju je potrebno izraditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

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.