



Općina  
Sveta Nedelja

# Izmjene i dopune PPUO Sveta Nedelja

**PRIJEDLOG ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU**

Nedeščina, 2019.

Novi Urbanizam d.o.o.,  
Budicinova 35,  
52100 Pula, Hrvatska  
Tel: +385-52-591-305  
Tel: +385-98-945-9210  
E-mail: novkovic.n@gmail.com



Županija: Istarska Županija  
Općina: Sveta Nedelja  
Načelnik: Gianvlado Klarić

Naziv prostornog plana: **Izmjene i dopune  
Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja**  
*PRIJEDLOG ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU*

Pravna osoba koja je izradila plan: Novi Urbanizam d.o.o. Pula  
Direktor: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Godina izrade: 2019.g.

Koordinator za Općinu Brtonigla: Gianvlado Klarić - Načelnik

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Plana: Nenad Novković, dipl.ing.arh.

Stručni suradnici u izradi Plana: Željko Delić, dipl.ing.građ.  
Nataša Čehić, dipl.ing.agr.



Odluka općinskog vijeća Općine  
Sveta Nedelja o izradi plana:

Službene novine  
Općine Sveta Nedelja br. 8/2018

Odluka općinskog vijeća Općine  
Sveta Nedelja o donošenju plana:

Službeni glasnik  
Općine Sveta Nedelja br

Pečat općinskog vijeća:

Predsjednik općinskog vijeća:

Valter Golja

Javna rasprava objavljena:

18.04.2019.

Javni uvid održan:

26.04.2019.. – 10.05.2019.

Ponovna javna rasprava objavljena:

18.10.2019.

Ponovni javni uvid održan:

22.10.2019.. – 08.11.2019.

Pečat tijela odgovornog za provođenje  
javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne  
rasprave:

Vitaljano Beletić, VD Pročelnik

Istovjetnost ovog prostornog plana s  
izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:



# TEKSTUALNI DIO

## **SADRŽAJ:**

### **1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE**

### **2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

#### **2.1. OPĆI UVJETI**

2.1.1. OPĆI UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA OSNOVNOM INFRASTRUKTUROM I OBVEZA PRIKLJUČIVANJA NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

2.1.2. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ISTARSKU ŽUPANIJU

#### **2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

#### **2.3. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA**

**2.4. POVRŠINE ZA IZDOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA ZA KOJE SE NE ODREĐUJU GRAĐEVINSKA PODRUČJA**

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

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

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

### **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **9. MJERE PROVEDBE PLANA**

**9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**

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

**9.3. POSTUPNOST GRADNJE**



[Odredbe za provođenje sadržane u člancima 1. do 116. Odluke o donošenju prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja \(Službene novine Općine Sveta Nedelja br. 03/05, 05/06, pročišćeni tekst 04/08, 10/12, 14/15, pročišćeni tekst 16/15, 19/15, ispravak 03/16, pročišćeni tekst 04/16\) zamjenjuju se ovim odredbama za provedbu.](#)

## **ODREDBE ZA PROVEDBU**

### **Članak 4.**

(1) Prostorni plan uređenja Općine Sveta Nedelja (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni i koordinirajući planski dokument, koji utvrđuje uvjete za uređenje područja Općine Sveta Nedelja, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode, za plansko razdoblje do 2025. godine.

### **Članak 5.**

(1) Plan utvrđuje dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno - ekonomskog razvoja, a osobito:

- osnovu naseljenosti uključivo površine naselja, urbanu obnovu postojećih izgrađenih područja te sanaciju degradiranih urbanih i ruralnih područja,
- razmještaj djelatnosti u prostoru sa smjernicama i prioritetima za postizanje ciljeva prostornog uređenja,
- osnovu s prikazom poljoprivrednih i šumskih zemljišta, vodnogospodarskih sustava, područja mineralnih sirovina, prirodnih i kulturnopovijesnih i krajobraznih vrijednosti te ugroženih područja,
- osnovu javne, komunalne i druge infrastrukture,
- zahvate u prostoru lokalnog značenja,
- uvjete za provedbu prostornog plana s granicama građevinskih područja.

### **Članak 6.**

(1) Ovim se odredbama za provedbu Plana (u daljnjem tekstu: Odredbe), određuje u skladu s namjenom prostora osobito:

- osnovne pokazatelje namjene površina,
- uvjete za gradnju u građevinskim područjima naselja i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, a osobito uvjete za određivanje građevnih čestica, izgrađenost i iskoristivost zemljišta za zgrade i druge građevine,
- uvjete za gradnju izvan građevinskih područja,
- opće uvjete i standarde opremanja zemljišta i obvezno priključivanje građevina na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- uvjete za gradnju jednostavnih građevina,
- mjere za zaštitu okoliša te očuvanje prirodnih, kulturno povijesnih i krajobraznih vrijednosti u vezi s planiranjem pojedinih zahvata u prostoru,
- obvezu izrade prostornih planova užih područja i njihov obuhvat,
- mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća.

(2) Ove Odredbe sadrže i smjernice za izradu prostornih planova užih područja čija se izrada i donošenje određuje Planom.

### **Članak 7.**

(1) Odredbe ovog Plana primjenjuju propise važeće u vrijeme izrade Plana. U slučaju promjene određenog propisa primjenjuju se odredbe važećeg propisa.

(2) Obuhvat ovoga Plana jednak je administrativnim granicama Općine Sveta Nedelja, za čiju interpretaciju je nadležna Državna geodetska uprava. U slučaju razlike između interpretacije granica Općine Sveta Nedelja i granica obuhvata ovoga Plana u vrijeme njegove provedbe, Plan će se provoditi na slijedeći način:

- Plan se primjenjuje unutar granice obuhvata Plana, koja je utvrđena grafičkim dijelom ovoga Plana



- na eventualnim površinama unutar administrativne granice Općine Sveta Nedelja, koje se nalaze izvan obuhvata Plana, odgovarajuće se primjenjuju prostorni planovi uređenja susjednih JLS.

### **Članak 8.**

(1) Uvjeti gradnje novih, rekonstrukcije, održavanja ili uklanjanja građevina (dalje u tekstu: gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja i elemente za neposrednu provedbu ovoga Plana aktima za provedbu i građevinskim dozvolama.

(2) Uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana više razine, mogu se prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti, unutar okvira određenih ovim Planom.

### **Članak 9.**

(1) U odredbama za provođenje ovog Plana koriste se, u skladu sa važećim propisima, izrazi i pojmovi koji imaju sljedeće značenje :

1. Općina Sveta Nedelja - označava jedinicu lokalne samouprave kao posebnu teritorijalno - upravnu jedinicu sa statusom Općine.

2. Statističko naselje Nedeščina ili NA Nedeščina - označava teritorijalno - upravnu i statističku jedinicu, koja se sastoji od građevinskih područja (građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja) i područja za druge namjene.

3. Naselje Nedeščina - označava građevinsko područje naselja Nedeščina.

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

5. Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Planom planirano za daljnji razvoj.

6. Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.

7. Uređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem je izgrađena planirana osnovna infrastruktura. Ovim se Planom određuje koja je osnovna infrastruktura i u kojem obimu planirana na području obuhvata Plana.

(2) Pojmovi "građevinsko područje naselja", "izdvojeni dio građevinskog područja naselja", "izdvojeno građevinsko područje izvan naselja", "građevinsko zemljište", "građevna čestica", "namjena prostora/površina/", "osnovna namjena prostora/površina", "građenje", "rekonstrukcija", "građevina", "postojeća građevina", "koeficijent izgrađenosti,  $k_{ig}$ ", "koeficijent iskoristivosti,  $k_{is}$ ", "dijelovi (etaže) građevine", određeni su važećim propisima.

## **1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE**

### **Članak 10.**

(1) Planom je obuhvaćeno područje Općine Sveta Nedelja u površini od 63,60 km<sup>2</sup>, koje je prema popisu stanovništva iz 2011.g. naseljavalo 2.987 stalnih stanovnika. dok se ovim Planom do 2025.g planira 3.500 stalnih stanovnika. Navedenim je popisom utvrđen broj od 92 postojeće stambene jedinice za povremeno stanovanje, odnosno ekvivalent od 276 dodatnih stanovnika. Distribucija stalnih i povremenih stanovnika po statističkim naseljima prikazana je u tablici u čl.13.

(2) U konačnoj prostornoj distribuciji pojedinih namjena i aktivnosti, Plan je predvidio mjere kojima se razvitak u prostoru usmjerava ka realizaciji ciljeva definiranih tijekom izrade Plana:

- kvalitetnije korištenje prirodnih i stvorenih, vrijednosti pojedinih prostornih cjelina,
- određenje veličine, strukture, kvalitete i kapaciteta turističke ponude, kao i drugih gospodarskih namjena shodno granici dopustivosti opterećenja prostora,
- racionalizacija površina građevinskog područja, sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16-pročišćeni tekst) i Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18)
- precizno određenje režima zaštite voda, šuma, ostalih osobito vrijednih dijelova prirode, poljoprivrednih tala, graditeljske baštine te svih prirodnih i civilizacijskih vrijednosti.



(3) Planom se određuje sustav središnjih naselja vezan za planirane središnje javne i društvene funkcije i očekivani razvoj stanovanja i gospodarskih djelatnosti u njima.

#### **Članak 11.**

(1) Na području Općine Sveta Nedelja, NA Nedeščina predstavlja općinsko sjedište razine jačeg središnjeg naselja (lokalnog središta), prema Prostornom planu Istarske županije.

(2) Naselje Sveti Martin razvrstano je među ostala manja lokalna središta, dok je naselje Šumber razvrstano kao potencijalno manje lokalno središte.

(3) Prema značaju u sustavu središnjih naselja sva se ostala građevinska područja svrstavaju u ostala naselja, u kojima će se neke funkcije, kao i osnovni uslužni i opskrbeni sadržaji, realizirati u skladu s postojećim potencijalima i programima eventualnih inicijatora.

#### **Članak 12.**

(1) Planom se određuje namjena površina i to:

1. građevinska područja naselja

- građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja
- turistička zona (TZ) unutar građevinskog područja naselja

2. građevinska područja gospodarske namjene

- 2.1 proizvodna – pretežito industrijska (I1)
- 2.2 proizvodna – pretežito zanatska (I2)
- 2.3 poslovna namjena - opća (K)
- 2.4 poslovna – pretežito trgovačka namjena (K2)
- 2.5 poslovna - pretežito komunalna (K3)
- 2.6 ugostiteljsko turistička namjena
  - turističko razvojno područje (TRP)
  - turističko područje (TP)

3. građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene

- 3.1 sportsko-rekreacijska namjena (R6 – moto-cross staza)

4. građevinsko područje društvene namjene

- 4.1 društvena namjena - kultura (D6)

5. građevinska područja groblja (+)

6. ostale površine i lokacije - van građevinskih područja

6.1. poljoprivredno tlo

- osobito vrijedno obradivo tlo (P1)
- vrijedno obradivo tlo (P2)
- ostala obradiva tla (P3)

6.2. šume

- šume gospodarske namjene (Š1)
- šume posebne namjene (Š3)

6.3. ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)

6.4. prometni i drugi infrastrukturni sustavi i građevine

- prometni koridori i građevine cesta
- željeznica II reda
- koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture
- koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje,
- koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovod)

6.5. vode

- vodne površine
- vodotoci , mini akumulacije



6.6. eksploatacijska polja kamenoloma  
- tehničko-građevni kamen (E3) TGK

(2) Određena namjena površina predstavlja osnovnu, odnosno pretežitu namjenu. U okviru površine iste namjene moguće je planirati i razvijati ostale kompatibilne djelatnosti, ukoliko isto nije protivno propisima, odnosno odredbama ovog Plana.

## 1.1. POVRŠINE NASELJA

### Članak 13.

(1) Građevinska područja naselja, unutar pripadajućih statističkih naselja (NA), utvrđena su za slijedeća naselja i izdvojene dijelove građevinskih područja naselja:

- NA Šumber: Šumber, Šoteti, Jurani, Branjevac, Kinkeli, Falori, Katun, Stancija, Barbići, Radovići, Blaškovići, Liculi, Gornji Kraj, Gornji Kraj (2), Celići, Voići, Klapčiči, Žvanja, Benazići, Slivari, Vojići, Fučki, Balarini, Noskovići, Grašiči;
- NA Jurazini: Jurazini;
- NA Eržišće: Eržišće, Tagici, Matijašiči, Perečići;
- NA Ružiči: Ružiči, Rašani, Baloti;
- NA Kraj Drage: Kraj Drage, Gergorići, Blečići,;
- NA Županići: Županići, Žnjidari, Škandulj, Maretići, Matijuci, Paladin;
- NA Sveti Martin: Vela Čamparovica, Sveti Martin, Mala Čamparovica;
- NA Markoci: Merlin, Markoci;
- NA Santalezi: Stepančići, Santalezi, Lukići, Tomažiči;
- NA Nedeščina: Šoteti, Nedeščina, Beneci;
- NA Vrećari: Vrećari, Ravnići;
- NA Štrmac: Štrmac;
- NA Cere: Cere;
- NA Paradiž: Paradiž;
- NA Frančiči: Škrajnji, Frančiči;
- NA Marići: Marići, Tomovi;
- NA Veli Turini: Veli Turini;
- NA Mali Golji: Mali Golji;
- NA Veli Golji: Veli Golji;
- NA Snašiči: Snašiči, Pustić;
- NA Mali Turini: Mali Turini, Cateli 1, Cateli 2.

(2) Planski pokazatelji za građevinska područja naselja po statističkim naseljima (NA):

RB	Naziv statističkog naselja (NA)	Planirani broj stalnih stanovnika + povremeni (Izvor: Popis 2011.g)	Gustoća naseljenosti (st/ha)	Ukupna površina građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja (ha)	Udio izgrađenog dijela građevinskog područja (%)
1	Cere	38	14,60	2,60	1,47	57
2	Eržišće	68+6=74	5,67	13,04	5,79	44
3	Frančiči	45	10,70	4,19	2,46	59
4	Jurazini	73+6=79	7,89	10,01	5,70	57
5	Kraj Drage	54	5,67	10,40	2,06	20
6	Mali Golji	151+9=160	10,23	14,47	8,48	59
7	Mali Turini	56	5,21	10,17	8,14	80
8	Marići	80	6,02	14,11	7,45	53
9	Markoci	98	11,06	8,86	5,18	58
10	Nedeščina	804+12=816	10,04	80,26	48,19	60



11	Paradiž	62+9=71	5,42	14,03	2,35	17
12	Ružići	120+33=153	6,12	25,01	8,10	32
13	Santalezi	183+12=195	6,18	31,56	12,19	44
14	Snašići	83+27=110	5,06	21,74	12,15	55
15	Sveti Martin	193+15=208	6,66	31,22	16,11	52
16	Štrmac	426+33=459	<del>10,56</del> 10,48	<del>43,47</del> 43,80	<del>25,22</del> 25,48	58
17	Šumber	510+69=579	5,67	102,12	40,87	40
18	Veli Golji	91+6=97	5,91	17,25	6,80	39
19	Veli Turini	50	<del>13,65</del> 11,57	<del>4,03</del> 4,32	4,03	<del>100</del> 93
20	Vrećari	149+9=158	3,58	44,11	17,26	39
21	Županići	166+30=196	5,50	35,62	12,79	36
<b>Ukupno</b>		<b>3.500+276=3.776</b>	<b><del>7,02</del>6,93</b>	<b><del>538,27</del>544,51</b>	<b><del>252,79</del>255,32</b>	<b>47</b>

#### Članak 14.

(1) Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja. Sve odredbe ovoga Plana koje se primjenjuju na građevinska područja naselja, jednako se primjenjuju i na izdvojene dijelove građevinskih područja naselja, ukoliko ovim odredbama nije drugačije određeno.

(2) U građevinskim područjima naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje svakodnevnih i povremenih potreba stanovnika za radom, opskrbom, zdravstvenim i drugim uslugama, kulturom, zabavom, rekreacijom i odmorom i za održavanje odgovarajućeg standarda života.

(3) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja postoji mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom.

(4) U ovim će se područjima, također, graditi građevine gospodarske poslovne i uslužno-servisne djelatnosti, javne i društvene, zdravstvene, sportske i rekreacijske građevine, groblja, poljoprivredne građevine čija je djelatnost kompatibilna sa stanovanjem (staklenici, plastenici i sl.), građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, te građevine komunalne i ostale infrastrukture, pomoćne građevine, te će se postavljati montažno-demontažne prenosive građevine, naprave i urbana oprema, u skladu s ukupnim odredbama ovoga Plana.

(5) Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove naselja putem interpolacija, te rekonstrukciju postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.

(6) Pojedinačne građevine i zahvati proizvodne pretežito industrijske namjene (za razliku od proizvodne pretežito zanatske namjene) mogu se graditi u planiranim građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja ako se to omogući prostornim planovima užih područja. Postojeće građevine mogu se zadržati u naseljima, u okviru planiranih građevinskih područja naselja, uz mogućnost njihove rekonstrukcije.

(7) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja mogu se graditi, odnosno uređivati:

- ugostiteljsko turističke smještajne građevine u planiranim turističkim zonama: TZ Balarini u naselju Balarini (NA Šumber), u skladu s uvjetima iz odredbi ovoga Plana

- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine iz skupine "hoteli" sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.

- ugostiteljske smještajne građevine svih odgovarajućih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16)

- turistički smještaj u domaćinstvu svih odgovarajućih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16 i 61/16) ili Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 54/16)

- kamp odmorišta površine do 5.000m<sup>2</sup>.

(8) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja ne mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, već se takvi zahvati mogu locirati isključivo unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene.

## 1.2. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

### GOSPODARSKA NAMJENA (PROIZVODNA I POSLOVNA)

#### Članak 15.

(1) Građevine gospodarske namjene poslovne mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja, kada je to omogućeno odredbama ovoga Plana. Koncentrirana izgradnja građevina gospodarske namjene planirana je u građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene poslovne i/ili proizvodne.

(2) Građevinska područja izvan naselja gospodarske poslovne i/ili proizvodne namjene su prostorne cjeline namijenjene za gospodarsku namjenu, bez stanovanja. U građevinskim područjima gospodarske namjene se, osim građevina gospodarske namjene, mogu na samostalnim građevnim česticama ili na građevnim česticama namijenjenim gradnji neke druge građevine, graditi i prometne površine (kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke i sl.), građevine svih vrsta infrastrukture, uključujući građevine ili postrojenja za korištenje alternativnih izvora energije (solarne elektrane, vjetroturbine itd.), te za alternativne načine prikupljanja / pročišćavanja voda, parkirališne površine, višeeetažne garaže, montažno – demontažne garažne kuće, benzinske postaje, građevine sportsko-rekreacijske namjene za vlastite potrebe, te uređivati javne zelene površine, kao i postavljati urbana oprema.

(3) U građevinskim područjima gospodarske namjene mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih vozila/plovila, te objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, te kamp odmorišta površine do 5.000m<sup>2</sup>

(4) U građevinskim područjima gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

(5) Planirana građevinska područja gospodarske namjene - proizvodne i poslovne, prikazana su u slijedećoj tablici:

Građevinsko područje gospodarske namjene	Naziv	Površina (hektara)	Pretežita Namjena
Radna zona Dubrova	I1 - Industrijska zona Dubrova	78,90	proizvodna
	I1 - Industrijska zona Dubrova - Zapad		proizvodna
	I1 - Industrijska zona Dubrova - Istok		Proizvodna
	K - Opća poslovna zona Dubrova		poslovna
	K2 - Pretežito trgovačka zona Dubrova		uslužna
Radna zona Nedešćina	I2 - Gospodarska zona Nedešćina	8,05	zanatska
Radna zona Cere	K3 - Transfer stanica Cere	3,46	komunalno servisna



Radne zone Kamenoloma Šumber	I1 - Šumber I	0,56	proizvodna
	I1 - Šumber II	0,70	proizvodna
	I1 - Šumber III	0,50	proizvodna
<b>Ukupno</b>		<b>92,19</b>	

\*Površina građevinskog područja Radne zone Dubrova je povećana zbog pridodanih površina prethodno izuzetih „koridorom županijske ceste“

(6) Utvrđivanje odobrenja za građenje svih građevina gospodarske namjene na vodozaštitnim područjima uvjetovano je zadovoljavanjem uvjeta iz Odluke o zonama sanitarne zaštite Istarske županije (SNIŽ 12/05 i 02/11).

## GOSPODARSKA NAMJENA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA

### Ugostiteljsko turistička namjena

#### Članak 16.

(1) Koncentracija građevina ugostiteljske i turističke namjene naročito će se razvijati u područjima definiranim granicama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene: TRP Dubrova (Ladanje Franković-Vlačić), TRP Nedešćina (Šoteti), TP Snašići (Mikuljani), TP Veli Golji i TP Matijašići, izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

(2) Uz osnovnu ugostiteljsko turističku namjenu građevina u građevinskim područjima, na istoj građevinskoj čestici moguće je planirati prostore za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske, društvene – edukativne, istraživačke, izložbeno – prodajne; sportsko-rekreacijske - spa, teretana, fitness centar, u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika; zdravstvene – ambulante, poliklinike i sl.)

(3) U građevinskim područjima iz stavka 1. mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine (tematski parkovi), zabavni prateći sadržaji (akvagani, tobogani), dječja igrališta, prometne površine, građevine za smještaj vozila, kao i višeetažne garaže i parkirališni prostori, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža.

(4) Građevine koje će se graditi u građevinskim područjima iz stavka 1. ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, a niti se mogu koristiti za stalno ili povremeno stanovanje.

#### Članak 17.

(1) Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene definiraju se ukupnim odredbama Plana i dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora.

(2) Ukupni planirani maksimalni smještajni kapaciteti koji se temelje na receptivnim mogućnostima pojedinih područja, su sljedeći:

Područje	Vrsta	Površina (hektara)	Kapacitet (postelja)	Gustoća (postelja po hektaru)	Izgrađenost
TRP Dubrova (Ladanje Franković - Vlačić)	T1 - hotel (postojeće)	2,10ha	126	51	1,23 ha / 50%
TRP Nedešćina (Šoteti)	T2 - turističko naselje (planirano)	5,30 ha	400	75	0
TP Snašići	T2 - turističko	1,34 ha	69	51	0

(Mikuljani)	naselje (planirano)				
TP Veli Golji	T2 - turističko naselje (planirano)	1,89 ha	94	50	0
TP Matijašići	T2 - turističko naselje (planirano)	0,84 ha	44	52	0
<b>Ukupno</b>		<b>11,84</b>	<b>733</b>		<b>1,23ha / 10,4%</b>

(3) Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet na području Općine Sveta Nedelja iznosi 1.000 postelja.

(4) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u građevinskim područjima iz stavka 2. moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) - za hotele i turistička naselja, te Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi („Narodne novine“, br. 54/16) - za kampove.

## SPORT I REKREACIJA

### Članak 18.

(1) Sport i rekreacija stanovništva i drugih korisnika prostora odvijati će se unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene utvrđenim ovim Planom.

(2) Ovim se Planom planira slijedeće izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene:

Građevinsko područje sportsko rekreacijske namjene	Naziv	Površina (hektara)	Pretežita Namjena
Motocross staza Sveti Martin (postojeća)	R6 - Motocross staza Sveti Martin	9,26	sportska - moto cross
<b>Ukupno</b>		<b>9,26 ha</b>	

(3) Građevinsko područje R6 - Motocross staza Sveti Martin služi za gradnju i uređenje motocross staze i igrališta za druge sportove, te u manjem dijelu i građevine pratećih sadržaja, uključujući građevine ugostiteljskih, uslužnih i trgovačkih djelatnosti, te građevine infrastrukture.

## DRUŠTVENA NAMJENA

### Članak 19.

(1) U građevinskim područjima društvene namjene, pored građevina osnovne namjene mogu se graditi i uređivati prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i mreža, kao i postavljati potrebne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja.

(2) U ovim područjima mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

#### Članak 20.

(1) Planirano građevinsko područje društvene namjene je:

	LOKACIJA (građevinsko područje)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	DRUŠTVENI CENTAR DUBROVA (D6)	16,84	1,47ha / 9%
	<b>SVEUKUPNO</b>	<b>16,84 ha</b>	<b>1,47ha / 9%</b>

(2) Društveni centar Dubrova je namijenjen gradnji i uređenju Parka skulptura Dubrova i drugih javnih i društvenih sadržaja (vatrogasni centar, uprava, galerija, edukacijski centar i dr), kao i pratećih sadržaja: sportsko rekreacijskih, ugostiteljskih, trgovačkih i uslužnih i sl.

#### GROBLJA

#### Članak 21.

(1) Planirana građevinska područja groblja su:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	NEDEŠĆINA	1,11	0,44/40
2	ŠUMBER	0,59	0,18/30
3	MARTINSKI	2,56	1,24/48
	<b>UKUPNO</b>	<b>4,26 ha</b>	<b>1,86 ha / 44%</b>

(2) Građevinska područja groblja definirana su u grafičkom dijelu Plana, a namijenjena su građenju i uređenju groblja sa pratećim sadržajima, radi ukopa umrlih osoba, uz provođenje postupaka određenih važećim propisima i običajima.

### 1.3. POVRŠINE ZA IZDOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA ZA KOJE SE NE ODREĐUJU GRAĐEVINSKA PODRUČJA

#### POVRŠINE EKSPLOATACIJSKIH POLJA KAMENOLOMA

#### Članak 22.

(1) Iskorištavanje mineralnih sirovina na području Općine Sveta Nedelja dozvoljeno je u skladu s ovim Planom, odnosnim zakonom i podzakonskim propisima, propisima koji uređuju zaštitu okoliša i prirode te zaštitu kulturne baštine.

(2) Metode eksploatacije moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi ambijentu, a dozvoljava se metoda podzemne eksploatacije u svim eksploatacijskim poljima kamenoloma, gdje je to tehnički izvedivo i gospodarski opravdano. ali se ne isključuje opravdanost i mogućnost površinskog kopa.

(3) Planom se utvrđuju sljedeće površine za eksploataciju kamena (eksploatacijska polja), tehničko-građevnog kamena (TGK):



- Eksploatacijsko polje "Šumber" (TGK) (E3), postojeće (objedinjeno Šumber i Šumber II)

## JAVNE PROMETNE POVRŠINE - KORIDORI

### Članak 23.

(1) Koridori javnih prometnih površina prikazanih na grafičkom prikazu br.1.B Korištenje i namjena površina - Promet, elektronička infrastruktura, predstavljaju koridore cestovne i željezničke prometne mreže.

(2) Koridori cestovne prometne mreže namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (državne, županijske i lokalne) i nerazvrstane glavne i sabirne prometnice. Odredbama ovog Plana određen je koridor zaštite prostora za gradnju planiranih prometnica, te zaštitni pojas postojećih prometnica, u skladu s posebnim zakonom.

(3) Od željezničke prometne mreže u Planu su prikazane:  
- koridor za obnovu željezničke pruge II. reda Lupoglav - Raša.

## 1.4. POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE

### POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

#### Članak 24.

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao poljoprivredne površine mogu se koristiti isključivo na način određen važećim Zakonom o poljoprivredi, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i ostalim propisima iz oblasti poljoprivrede.

(2) Poljoprivrednim površinama će se u provedbi ovoga Plana smatrati i površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a koje su prema katastarskim podacima poljoprivredno tlo, ili na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada na šumskom zemljištu.

(3) Područja koja su ovim Planom posebno namijenjena poljoprivrednim djelatnostima ne smiju se koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama. Planom je izvršena podjela poljoprivrednih područja, koja treba u potpunosti zaštititi od nepoljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na:

- osobito vrijedna obradiva tla,
- vrijedna obradiva tla,
- ostala obradiva tla.

#### Članak 25.

(1) **Osobito vrijedno obradivo tlo (P1)** obuhvaća najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta predviđene za poljoprivrednu proizvodnju koje oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije.

(2) **Vrijedno obradivo tlo (P2)** obuhvaća površine poljoprivrednog zemljišta primjerene za poljoprivrednu proizvodnju po svojim prirodnim svojstvima, obliku, položaju i veličini.

(3) **Ostalo obradivo tlo (P3)** obuhvaća izdvojene obradive površine manjeg gospodarskog značaja, povremeno obrađene ili djelomično prekrivene šumom.

## ŠUME

### Članak 26.

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim propisima iz oblasti šumarstva.



(2) Površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada, se u provedbi ovoga Plana ne smatraju šumom.

(2) U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine, osim onih koje su dozvoljene važećim propisima iz oblasti šumarstva.

(3) Na području Općine Sveta Nedelja šumska područja Planom se dijele na:

- šume gospodarske namjene,
- šume posebne namjene.

#### **Članak 27.**

##### **Šume gospodarske namjene (Š1)**

(1) Područja šuma gospodarske namjene (Š1) namjenjena su proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u kojima se mogu graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom, te sve potrebne prometne građevine (pješačke i biciklističke staze, interventni putevi, i sl.) i građevine i mreže infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

#### **Članak 28.**

##### **Šume posebne namjene (Š3)**

(1) Šume posebne namjene (Š3) teritorijalno su razgraničene od ostatka šumskog resursa te se ovim Planom određuju unutar zaštićenih područja prirode ili prirodnih vrijednosti zaštićenih na temelju propisa o zaštiti prirode, a temeljna im je namjena održanje ekoloških vrijednosti prostora ili specifičnih (zaštićenih) staništa, rekreativna namjena, oplemenjivanje krajobraza ili registrirana proizvodnja šumskog sjemena, a prema potrebi i zaštitna funkcija u cilju zaštite od erozije tla i sl..

#### **OSTALA POLJOPRIVREDNA TLA, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE**

#### **Članak 29.**

(1) Planom su predviđena područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

(2) Područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta namijenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, istovjetno namjeni planiranih područja osobito vrijednih obradivih tala, obradivih tala i ostalih obradivih tala i/ili uzgoju šume i proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda.

(3) U područjima ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

### **1.5. VODNE POVRŠINE**

#### **VODNE POVRŠINE**

#### **Članak 30.**

(1) Vodne površine na području općine utvrđuju se za vodotoke. Namjena i način njihovog korištenja odnosi se na vodnu površinu, vodni volumen i dno vodotoka. Osnovna namjena svih vodotoka je odvodnja slivnih voda, a pored toga i druge namjene, poput navodnjavanja poljoprivrednog zemljišta i rekreacije.

(2) Na području Općine Sveta Nedelja, djelomično ili u cijelosti, nalaze se slijedeći vodotoci:

- rijeka Raša,
- obuhvatni kanali: Turini, Perila, Martinski, Krajdraga i Šumber,
- bujični tokovi: Donišica, Grdak, Gurla, Perila, Ždinja, Sušak, Sušica, Turini, Paradiž, Martinski, Krajdraga i Licul, te nekoliko manjih bujica

(3) Na području Općine Sveta Nedelja planirane (PPIŽ) su slijedeće mini akumulacije (manje od 1.000.00m<sup>3</sup>):



- Sveti Ivan
- Paladin
- Santaleži

(4) Pored vodotoka, vodnim se površinama smatraju i lokve, koje se u ovom Planu ne označavaju. Tradicionalna namjene lokvi je za potrebe poljoprivrede, za napajanje stoke i zalijevanje manjih poljoprivrednih površina.

(4) Vodnim površinama smatraju se i planirane mini akumulacije za navodnjavanje.

## **2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

### **2.1. OPĆI UVJETI**

#### **Članak 31.**

(1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s postavkama koje proizlaze iz ovog Plana.

(2) Uvjeti za uređenje prostora utvrđeni ovim Planom primjenjuju se kako u slučajevima neposredne primjene ovog Plana, tako i u obliku obveznih smjernica za prostorne planove užih područja. Odgovarajuće odredbe prostornih planova užih područja mogu biti preciznije i restriktivnije, unutar okvira zadanih ovim odredbama.

(3) Ovaj Plan provodi se neposredno na područjima za koja nije donesen dokument prostornog uređenja užeg područja, osim ako je ovim Planom određena obveza izrade dokumenta prostornog uređenja užeg područja, a radi se o neizgrađenom i neuređenom dijelu građevinskog područja.

(4) Korištenje zemljišta, građevina i ostalih zahvata u prostoru mora se provoditi u skladu s namjenom i ostalim elementima uređivanja prostora utvrđenim ovim Planom, te u skladu s aktom kojim se odobrava gradnja izdanim temeljem ovog Plana ili prostornog plana užeg područja.

#### **2.1.1. OPĆI UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA OSNOVNOM INFRASTRUKTUROM I OBVEZA PRIKLJUČIVANJA NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU**

#### **Članak 32.**

(1) Građevna čestica na kojoj se gradi u građevinskom području mora biti uređena i opremljena na način:

- da ima pristup s prometne površine,
- da ima osiguran propisani broj parkirališnih mjesta,
- da ima mogućnost priključenja na sustav ili građevine za odvodnju otpadnih voda,
- da ima mogućnost priključenja na vodovod i
- da ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu ili opskrbu električnom energijom iz vlastitih izvora.

(2) Odredbe stavka 1. ne odnose se na građevne čestice građevina za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što su građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, uključujući obalogradnju, i sl.

#### **Pristup s prometne površine**

#### **Članak 33.**

(1) 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, odnosno prometna površina definirana važećom zakonskom regulativom.

(2) Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješački pristup s prometne površine.





(3) Iznimno od odredbi stavka 2. ovoga članka u izgrađenom dijelu naselja građevna čestica može imati i samo pješački pristup s prometne površine, ukoliko je kolni pristup onemogućen postojećim stanjem okolnih zgrada i/ili vlasničkim odnosima.

(4) Postojećom prometnom površinom, u smislu odredbi ovoga Plana, smatraju se one koje se kao takve u naravi koriste, ako su evidentirane u katastarskom operatu ili ucrtane u odgovarajući geodetski elaborat .

(5) Postojeća prometna površina mora ispunjavati najmanje slijedeće uvjete da bi se moglo smatrati da je putem nje, u smislu ovih Odredbi, osiguran kolni pristup građevne čestice s prometne površine:

- da je povezana u sustav javnih prometnica,
- da ima širinu od najmanje 2,5 metra, te da je moguće njezino proširenje do širine tražene uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, ovisno o vrsti prometnice u naselju i drugim uvjetima (broj građevinskih čestica koje s nje pristupaju i dr.).

(6) U građevinskim područjima, osim u dijelu koji je neizgrađen i neuređen, građevne čestice mogu se priključivati na postojeće prometne površine i ako one ne udovoljavaju uvjetima iz ovoga Plana za nove prometne površine, a uz poštivanje udaljenosti regulacijske linije od osi tih postojećih prometnih površina. Do realizacije pune širine prometnice, prostor između postojeće prometne površine i regulacijske linije građevne čestice smatra prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine. Rezervirani dio namijenjen je isključivo osiguranju pristupa građevnoj čestici, te se na istom zabranjuje gradnja i sadnja trajnih nasada.

(7) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja postojeće prometne površine se mogu proširivati neovisno od uvjeta iz ovoga Plana za nove prometne površine. Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim dijelovima građevinskih područja, ne mogu ostvariti slobodni profili u širini planiranoj za nove prometnice zbog postojeće okolne izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., širina profila prometnice može biti i uža od profila određenog ovim Planom za nove prometne površine.

(8) U slučaju kada su između građevne čestice i kolnika prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s prometne površine omogućava se preko tih javnih površina, uz uvjet adekvatnog uređenja tih površina, bez ometanja njihove funkcije, te se smatra da građevna čestica ima neposredni pristup na prometnu površinu.

(9) Građevna čestica namijenjena gradnji građevine može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske ili lokalne ceste samo ako to odobri nadležno tijelo za upravljanje tim cestama, a pod uvjetima iz tog odobrenja.

## **Parkirališna mjesta i javna parkirališta**

### **Članak 34.**

(1) Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju na području Općine Sveta Nedelja je da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, osim u posebnim slučajevima određenim ovim Planom i/ili prostornim planom užeg područja.

(2) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

NAMJENA - DJELATNOST	BROJ PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA
Stambena /obiteljske, višeobiteljske, i višestambene/	1,5 PM na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)
poslovna - uredi, trgovina, pošta i sl.	1 PM na 30 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
poslovna – veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine građevine
ugostiteljsko-turistička / smještajne građevine, osim motela /	1 PM po smještajnoj jedinici (soba, apartman i dr)
ugostiteljsko-turistička	1 PM po sobi



Ugostiteljska /restorani, zdravljak, slastičarnica i sl/	1 PM na 8 sjedeća mjesta
Ugostiteljska / osim restorana, zdravljaka, slastičarnica i sl/	1 PM na 10 m2 bruto površine građevine
sportsko-rekreacijska /sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl./	1 PM na 20 sjedećih mjesta
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	1 PM na 1000 m2 bruto površine građevine
javna - zdravstvena i socijalna, kina, kazališta i sl.	1 PM na 100 m2 bruto površine građevine
javna - vjerska	0,1 PM na 1 korisnika

(3) Kod gradnje u izgrađenim dijelovima naselja, kada nije moguće osigurati parkirališna mjesta na građevnoj čestici građevine na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat, potreban broj parkirališnih mjesta (1PM / stanu, odnosno odgovarajući broj PM po poslovnom prostoru, prema stavku 2.) rješavat će se na javnim parkiralištima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog tijela Općine Sveta Nedelja.

(4) U naselju Sveta Nedelja i u ostalim naseljima kao javno parkiralište se koriste propisno označene i uređene javne i parkirališne površine, te sve pogodne javne površine (bez obzira na upis kulture), prema posebnim uvjetima nadležnog tijela Općine Sveta Nedelja, a koji se izdaju u postupku ishodovanja akta za provedbu plana ili građevinske dozvole.

(5) U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja, kod građevina svih osnovnih namjena osim stambene, parkiralište za vozila korisnika se može osigurati i na drugoj obližnjoj samostalnoj građevnoj čestici (zajedničko parkiralište/garaža).

(6) U slučaju gradnje parkirališta ili garaže na samostalnoj građevnoj čestici u funkciji građevine osnovne namjene na drugoj građevnoj čestici, kada je to sukladno ukupnim odredbama ovoga Plana, ne može se izdati akt kojim se dozvoljava gradnja građevine osnovne namjene ukoliko se prethodno ili istovremeno ne izda akt kojim se dozvoljava gradnja za parkiralište ili garažu.

## **Priključenje na sustav ili na građevine za odvodnju otpadnih voda**

### **Članak 35.**

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav javne odvodnje ako već postoji izgrađena odgovarajuća infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog tijela koje upravlja sustavom postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na sustav odvodnje otpadnih voda, prema stavku 1., građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na sustav javne odvodnje odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

(3) Do izgradnje sustava javne odvodnje, kao i kod manjih naselja u unutrašnjosti područja Općine Sveta Nedelja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, na područjima gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, zbrinjavanje otpadnih voda planira se putem manjih lokalnih podsustava s pročišćavanjem ili sakupljanjem otpadne vode u nepropusnim sabirnim jamama, s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija, odnosno na način propisan Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 05/12 i 02/11).

(4) Odvodnja otpadnih voda za građevine ugostiteljsko turističke namjene, na područjima određenim ovim Planom, rješava se priključivanjem na zatvoreni sustav odvodnje otpadnih voda s pročišćavanjem, putem javnog sustava odvodnje ili vlastitog, odnosno lokalnog bio uređaja i sl..

## **Priključenje na vodovod**

### **Članak 36.**



(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na sustav vodoopskrbe ako već postoji izgrađena dovodna infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog distributera postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Do izgradnje sustava vodoopskrbe u građevinskim područjima dopuštena je gradnja i ako ne postoji mogućnost priključenja građevne čestice na vodovodnu mrežu, uz osiguranje opskrbe vodom putem cisterne ili na drugi odgovarajući način.

(3) Nakon što je utvrđena mogućnost priključivanja građevne čestice na sustav vodoopskrbe, građevine se moraju priključiti na taj sustav. Obveza priključivanja na sustav vodoopskrbe odnosi se i na već izgrađene građevine, a nakon što se stekne mogućnost njihova priključenja na tu infrastrukturu.

### **Priključenje na nisko naponsku električnu mrežu**

#### **Članak 37.**

(1) Smatra se da građevna čestica ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu ako već postoji izgrađena dovodna infrastruktura do građevinskog područja, te ako prema uvjetima nadležnog distributera postoji mogućnost priključenja građevne čestice na tu infrastrukturu.

(2) Dopuštena je gradnja i ako ne postoji mogućnost priključenja građevne čestice na nisko naponsku električnu mrežu, uz osiguranje opskrbe električnom energijom iz vlastitih izvora.

### **Priključenje na ostale sustave infrastrukture**

#### **Članak 38.**

(1) Priključivanje građevina na telekomunikacijsku mrežu, distribucijsku plinovodnu mrežu, kabelsku televiziju te druge infrastrukturne instalacije obavlja se na način određen posebnim uvjetima određenim od nadležnog distributera.

## **2.1.2. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ISTARSKU ŽUPANIJU**

#### **Članak 39.**

(1) Zahvati u prostoru i građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku, na području Općine Sveta Nedelja su:

- državna cesta D66 [Pula (D3) - Labin - Opatija - Matulji (D8)] (postojeća)
- državna cesta Labin – čvor Žminj – planirana ("Istarski X")
- državna cesta most Raša - Potpićan (nova) - moguća (varijantna) trasa u ispitivanju
- državna cesta D64 Pazin (D48)-Podpićan-Vozilići
- željeznička pruga II. reda - II 214: Lupoglav (I 102) - Raša (postojeća)
- dalekovod 400 kV: TS 400/110 kV Plomin - TS 400/110 kV Pazin (planiran nakon 2010. godine)
- dalekovod 220 kV: TS 220/110 kV Plomin - TS 220/110 kV Pehlin (planirani)
- dalekovod 220 kV: TS 220/110 kV Plomin - TS 220/110 kV Guran (planirani)
- magistralni plinovod za međunarodni transport Pula – Karlovac DN 500 radnog tlaka 75 bara (planirani)
- magistralni plinovod za međunarodni transport DN 500, radnog tlaka 75 bara, Vodnjan – Labin – Kršan – Viškovo
- regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama I. reda - rijeci Raši



- građevine sustava odvodnje s poljoprivrednih površina u sustavu Čepić polje - Raša - Krapansko polje (postojeći)
- vodozahvat Sveti Anton (planirani)

(2) Republika Hrvatska može posebnim propisom odrediti i druge za nju važne građevine.

#### Članak 40.

(1) Zahvati u prostoru i građevine od važnosti za Istarsku županiju, zadani Prostornim planom Istarske županije na području Općine Sveta Nedelja su :

- županijska cesta Ž5081 [Kršan (D64) - Nedeščina - Labin - Crni - Ravni] (postojeća)
- županijska cesta Most Raša - Podpićan (D64)(planirana)
- dalekovod 110 kV: TS Plomin 110/35 kV - TS Raša 110/35 kV (postojeći)
- dalekovod 110 kV: TS Plomin 110/35 kV - TS Raša 110/35 kV (planirani)
- dalekovod 110 kV: TS Plomin 110/35 kV - TS Raša 110/35 kV (planirani - trasa u istraživanju)
- dalekovod 110 kV: TS Plomin 110/35 kV - TS Buzet 110/35 kV (planirani - trasa u istraživanju)
- dalekovod 110 kV: TS Plomin 110/35 kV - TS Pazin 110/35 kV (postojeći)
- dalekovod 110 kV: TS Plomin 110/35 kV - TS Pazin 110/35 kV (planirani)
- transformatorska stanica Dubrova
- magistralni vodoopskrbni cjevovod  $\varnothing$  600 i  $\varnothing$  300 mm (planirani)
- regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama II. reda
- vodozahvati vode za navodnjavanje - Raša (planirane mini akumulacije)
- građevina za postupanje s otpadom - sabirno mjesto opasnog otpada na području naselja Cere za cijelu Labinštinu
- sabirno mjesto opasnog otpada s jednostavnim postupcima predobrade (radi lakšeg transporta) za područje Labinštine i građevina za postupanje s otpadom - transfer stanica na lokaciji Cere, na saniranom odlagalištu otpada
- eksploatacijsko polje mineralnih sirovina "Šumber" i Šumber II - E3 - ostalo (postojeće)
- građevine i prostori, koji su zaštićeni spomenici kulture ili spomenici prirode (navedeni u točki 3.4.1. tekstualnog dijela Prostornog plana)
- Park skulptura Dubrova (postojeći)
- Dom za starije osobe u Nedeščini (postojeći)

(2) Istarska županija može Prostornim planom Istarske županije ili posebnim propisom ili odlukom odrediti i druge za nju važne građevine.

#### Članak 41.

(1) Uvjeti gradnje za građevine iz članaka 39. i 40. ovih odredbi određuju se aktom kojim se odobrava građenje na temelju odredbi ovog Plana odnosno prostornog plana užeg područja, uvažavajući tehničko tehnološke zahtjeve te posebne standarde i propise odgovarajuće za pojedini zahvat u prostoru.

## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### OPĆE ODREDBE

#### Članak 42.

(1) Naselja se na području Općine Sveta Nedelja, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu izgrađivati samo u građevinskim područjima naselja.



(2) Građevinsko područje naselja podrazumijeva građevinsko područje osnovnog naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja, pod jednakim uvjetima, osim kada je to drugačije određeno ovim Planom.

(3) Graditi se može samo na uređenom zemljištu u smislu ovih odredbi.

(4) Odredbe Plana primjenjuju se kod gradnje novih te rekonstrukcije postojećih građevina iz ovih odredbi.

(5) Veličina građevinskog područja za naselje ili dijelove naselja određuje se ovisno o planiranom broju stanovnika, planiranim centralnim funkcijama u naselju i drugim namjenama prostora.

(6) Detaljne granice, kao i izgrađeni, neizgrađeni - uređeni i neizgrađeni - neuređeni dijelovi građevinskih područja naselja utvrđeni su u grafičkom dijelu Plana, list br. 4. „Građevinska područja“, u mjerilu M 1:5000.

### Članak 43.

(1) Prema ovim odredbama način korištenja i uređenja površina iskazuju se brojčanim prostornim pokazateljima i to:

- koeficijent izgrađenosti (kig), koeficijenti iskoristivosti (kis), a definicije navedenih pojmova utvrđene su odredbama zakona i posebnih propisa:

**kig** = odnos 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 podruma)

**kis** = odnos ukupne građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice

- dijelovi (etaže) građevine (**E**),
- visina građevine u metrima (**V**).

### Članak 44.

(1) U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice).

### Članak 45.

(1) **Građevinom** se, u skladu sa zakonom, smatra i složena građevina, odnosno sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina.

(2) **Stambenom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

(3) **Građevinom gospodarske namjene**, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

(4) **Građevinom javne i/ili društvene namjene**, prema ovim odredbama, smatra se zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti javne i/ili društvene namjene. Kada se to uvjetuje odredbama ovog Plana ili prostornog plana užeg područja građevina javne i društvene namjene ne može imati prostorije drugih namjena ili su druge namjene u toj građevini pobliže određene.

(5) **Pomoćnom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatraju se i bazen, cisterna, spremnik, sabirna jama i slična građevina, ukoliko su ukopani u zemlju. Ukopanom u zemlju smatra se pomoćna građevina koja je većim dijelom svoje visine (dubine) smještena ispod razine konačno zaravnatog terena, odnosno ukoliko je njena visina niža od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz



građevinu. Pomoćnom građevinom smatra se i poljoprivredna građevina iz stavka 6. ovog članka, kada se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambene osnovne građevine.

(6) **Poljoprivrednom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina za stočarsku, peradarsku i sličnu proizvodnju, skladište repromaterijala i proizvoda, spremište za poljoprivredne strojeve i alat, staklenik, plastenik, građevina za obradu i preradu poljoprivrednih proizvoda (biljnih, maslinarskih, vinarsko-vinogradskih i sl), kada se gradi na vlastitoj građevnoj čestici.

(7) **Regulacijskim pravcem (crtom)** se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca (crti).

(8) **Građevnim pravcem** se, prema ovim odredbama, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanja najmanje najistaknutija točka pročelja. Građevni pravac složene građevine je građevni pravac zgrade koja je sastavni dio složene građevine, a čije je pročelje najistaknutije prema regulacijskom pravcu (crti).

#### Članak 46.

(1) **Postojećom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru u cjelini ili djelomično, a izgrađena je na temelju i u skladu s građevnom dozvolom ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema posebnim propisima s takvom građevinom izjednačena.

(2) Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela.

#### Članak 47.

(1) **Gradnjom** se, prema ovim odredbama, smatra održavanje, adaptacija, rekonstrukcija, gradnja i uklanjanje građevine.

#### Članak 48.

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

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

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

c) građevina visokogradnje koja nije vezana uz druge građevine - slobodnostojeća građevina, kada se njenom gradnjom dovršava izgradnja šireg područja sa istovjetnom tipologijom gradnje.

#### Članak 49.

(1) **Rekonstrukcijom** postojeće građevine, prema ovim odredbama, smatra se izvođenje građevinskih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za 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.).

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

#### Članak 50.

(1) Odredbe članaka 48. do 54. primjenjuju se kod donošenja akata za gradnju neposredno temeljem ovog Plana i kod izrade odnosno provođenja prostornih planova užeg područja i odluka, ukoliko zakonom ili drugim propisima nije određeno drugačije.

UVJETI GRADNJE

#### Članak 51.



- (1) Ukoliko drugim propisima nije propisano drugačije osnovni elementi uvjeta gradnje su:
- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
  - namjena građevine,
  - građivi dio građevne čestice i smještaj građevine na građevnoj čestici
  - veličina i površina građevine,
  - oblikovanje građevine,
  - uređenje građevne čestice,
  - način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
  - način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
  - drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

## OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

### Članak 52.

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

(2) Najmanja ili najveća dozvoljena površina građevne čestice može biti ograničena ovim odredbama, pa je tako najmanja dozvoljena površina građevne čestice građevine stambene namjene u neizgrađenim dijelovima naselja, određenim ovim Planom, jednaka 400m<sup>2</sup>.

(3) Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje:

- 5,0 m ako se radi o javnoj cesti u smislu propisa o javnim cestama,
- 4,0 m ako se radi o prometnici u naselju za dvosmjerni promet,
- 2,5 m ako se radi o prometnici u naselju za jednosmjerni promet.

(4) Granica novoformirane građevne čestice prema županijskoj i/ili lokalnoj cesti utvrđuje se u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(5) Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se iste postavljaju na građevnu česticu javne površine.

(6) Za linearne infrastrukturne građevine (osim prometnica) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama.

(7) Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se formirati kao jedinstvena katastarska čestica, već se jedna građevina može dijeliti na više tehnoloških i/ili funkcionalnih cjelina unutar obuhvata zahvata u prostoru.

(8) Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i sl. (trafostanice, mjerno redukcijske stanice - MRS, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijski i građevni pravac, ukoliko ovim Odredbama nije drukčije određeno.

(9) Ukoliko se građevina iz stavka 8. ovoga članka postavlja na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine, ne mora se formirati posebna građevna čestica, a pristup s prometne površine do te građevine, ako se ona postavlja na građevnu česticu neke druge građevine, osigurava se služnošću.



### Članak 53.

(1) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i funkcionalne jedinice gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

(3) U građevinskim područjima naselja, u građevinama osnovne namjene javne i društvene, odnosno gospodarske namjene, mogu se graditi i funkcionalne jedinice stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine.

### Članak 54.

(1) U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje 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), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(2) Unutar naselja, u zatvorenim i/ili natkrivenim i vizualno zaklonjenim prostorima, mogu se obavljati slijedeće proizvodno-zanatske obrtničke i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje maslinovog ulja, proizvodnje mlijeka i mlječnih proizvoda i drugih prehrambenih proizvoda (tjestenine itd.), te obrade i pakiranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sličnih zahvata.

(3) U naseljima ili dijelovima naselja u kojima je to omogućeno propisima o komunalnom redu, omogućeno je i držanje stoke za vlastite potrebe.

### Članak 55.

(1) Pod građevinama i funkcionalnim jedinicama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i funkcionalne jedinice koje su namjenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

(2) Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine namjenjene stanovanju.

### Članak 56.

(1) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, višeobiteljske, te višestambene.

(2) Pod OBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 2 (dvije) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(3) Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje 3 (tri) i najviše 4 (četiri) funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(4) Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina (zgrada) s najmanje 5 (pet) i najviše 6 (šest) funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica od kojih veći dio



ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju. Površina građevne čestice višestambene građevine mora biti veća od 800m<sup>2</sup>.

(5) Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima jedan ili više zajedničkih komunikacijskih prostora za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

#### **Članak 57.**

(1) U svim građevinskim područjima naselja unutar obuhvata ovog Plana mogu se graditi obiteljske zgrade i višeobiteljske zgrade.

(2) Višestambene građevine mogu se graditi isključivo unutar građevinskog područja naselja: Nedeščina, te izuzetno, unutar građevinskih područja drugih naselja, ako su lokacije takvih građevina detaljno određene prostornim planom užeg područja.

### **VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE**

#### **Članak 58.**

(1) Veličina i površina građevine određuje se sljedećim elementima:

- gradivi dio građevne čestice
- građevni pravac
- izgrađenost građevne čestice
- iskoristivost građevne čestice
- dijelovi (etaže) i visina građevine

### **Gradivi dio građevne čestice**

#### **Članak 59.**

(1) Pod gradivim dijelom smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina. Gradivi dio građevne čestice za gradnju pomoćnih građevina, osim kada su one smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za građevinu osnovne namjene, određuje se u skladu s odgovarajućim odredbama ovoga Plana za pomoćne građevine.

(2) Gradivi dio građevne čestice za građevine osnovne namjene određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje, odnosno svaki njen dio, ukoliko su dijelovi građevine različitih visina, od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4,0 m. Izuzetno, građevine niske stambene izgradnje (katnosti do P+1), mogu od granice susjedne građevne čestice biti udaljene najmanje 3,0 m, ukoliko se prema toj granici izvode otvori.

(4) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, uz suglasnost osobe ili tijela koje upravlja navedenom površinom.

(5) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namjenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori, te uz suglasnost susjeda, osim kod gradnje prema uvjetima zaštite kulturnih dobara, gdje se takva mogućnost utvrđuje u skladu s posebnim uvjetima konzervatora.



(6) Otvorom u konstrukciji se u smislu ovih odredbi smatra prozor, vrata, otvor za prozračivanje, balkon, loggia ili slični elementi koji omogućavaju fizički kontakt između vanjskog i prostora unutar građevine (ulaz, izlaz, prijenos dima, vatre i sl.). Fiksni zidni elementi koji moraju zadovoljiti zadane karakteristike nosivosti i toplinske provodljivosti za vanjske zidove (ne-transparentni toplinsko izolirani stakleni elementi, staklene cigle i sl.) ne smatraju se otvorima.

(7) Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

#### **Članak 60.**

(1) U gradivi dio građevne čestice ne moraju se smjestiti: nenatkrivene terase koje nisu konstruktivno povezane s građevinom, dječja igrališta, uređene prometne površine na građevnoj čestici, kamini, pergole, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te elementi na višim etažama građevine kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl.

(2) Iznimno, u slučajevima gradnje na regulacijskom pravcu, dijelovi građevina na višim etažama kao što su balkoni sa transparentnim ogradama, vijenci, oluci, erte i slični elementi, mogu biti istaknuti do 80cm izvan regulacijskog pravca, odnosno ravnine uličnog pročelja građevine, pod uvjetom da se time ne ometa promet.

(3) 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 svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. 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 61.**

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

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

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,
- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,
- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(3) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

(4) Građevni pravac se može podudarati s regulacijskom linijom:

- kod rekonstrukcije građevina, kada je to postojeće stanje
- kod interpolacija u izgrađenim dijelovima naselja gdje je postojeća susjedna izgradnja smještena na isti način
- kod gradnje građevina javne i društvene namjene, neovisno o uvjetima iz podstavaka 1. do 3.

(5) Kod građevina stambene namjene, obiteljskih i višeobiteljskih, osim u slučajevima iz stavka 4., građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 15 m od regulacijske linije.

(6) Kod ostalih građevina, osim u slučajevima iz stavaka 4. i 5., građevni pravac se određuje na udaljenosti 1,5 do 50 m od regulacijske linije.

(7) Građevni pravac složene građevine je građevni pravac zgrade koja je sastavni dio složene građevine, a čije je pročelje najistaknutije prema regulacijskom pravcu (crti).



## Izgrađenost građevne čestice (kig)

### Članak 62.

(1) Najmanja dozvoljena izgrađenost ovim se odredbama ne propisuje.

### Članak 63.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi:

#### A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 300m <sup>2</sup>	- 50% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-800m <sup>2</sup>	- zbir 150m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 300m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 800-3.000m <sup>2</sup>	- zbir 375m <sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 3.000m <sup>2</sup>	- zbir 1.255m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 3.000m <sup>2</sup>

#### B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 250m <sup>2</sup>	- 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 250-800m <sup>2</sup>	- zbir 150m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 250m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 800-3.000m <sup>2</sup>	- zbir 398m <sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 3.000m <sup>2</sup>	- zbir 1.278m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 3.000m <sup>2</sup>

#### C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 200m <sup>2</sup>	- 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-500m <sup>2</sup>	- zbir 140m <sup>2</sup> i 60% površine građevne čestice iznad 200m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 500-1.000m <sup>2</sup>	- zbir 320m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 500m <sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1.000m <sup>2</sup>	- zbir 545m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 1.000m <sup>2</sup>

(2) Iznimno stavku 1., kod interpolacija građevina na građevnim česticama površine do 200m<sup>2</sup> najveća dozvoljena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim građevinama.

(3) Iznimno stavku 1., kod postojećih građevina može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dozvoljene.

### Članak 63.a.

(1) Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene (gospodarska – poslovna i proizvodna, ugostiteljsko - turistička, javna i društvena, sportska, infrastrukturna) unutar građevinskog područja



naselja najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 60 %, bez obzira na način gradnje (SS, PU, UG).

(2) Iznimno, za parkirališne zgrade javnog karaktera, koje se grade na zasebnim građevnim česticama i koriste se za smještaj vozila korisnika građevina namjena: javne, društvene, trgovačke poslovne, sportske ili su u naravi javne garaže, izgrađenost može iznositi i 100%, pod uvjetom da se time ne utječe na kvalitetu života i rada na susjednim česticama.

#### **Članak 64.**

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

#### **Iskoristivost građevne čestice (kis)**

#### **Članak 65.**

(1) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis), istovjetan je umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

#### **Visina i broj etaža**

#### **Članak 66.**

(1) Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da ne oslabi uvjete boravka i ne umanjuje kakvoću stanovanja na susjednim građevnim česticama.

(2) Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj etaža, određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju. Pod postojećom i planiranom okolnom izgradnjom podrazumijeva se gradnja unutar pripadajućeg uličnog bloka (dijela naselja oivičenog postojećim ili planiranim prometnicama).

(3) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(4) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena),

(5) Pod konačno zaravnatim terenom ne smatra se vanjsko stepenište najveće dopuštene širine 1,5 m uz građevinu, za silazak u podzemnu etažu, ni rampa maksimalne širine 5 metara za silazak u podzemnu garažu stambene građevine.

(6) Maksimalna širina ulazne rampe koja se ne smatra konačno zaravnatim terenom kod gospodarskih građevina može biti 7m ili više, ako je tako određeno posebnim propisima (zaštita od požara, i sl.).

(7) Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

(8) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu, te slične građevne elemente i instalacije.

(9) Za postavljanje takvih instalacija u područjima koja su evidentirana i zaštićena kroz odredbe Plana kao graditeljska baština, potrebno je zatražiti mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### **Članak 67.**

(1) Definicije dijelova (etaža) građevine – podruma (Po), suterena (S), prizemlja (P), kata (K) i potkrovlja (Pk) utvrđene su posebnim propisima.



(2) Podzemna etaža građevine na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi je potpuno ili više od 50% svog volumena ukopana etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0m.

(3) 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, a ukopana je sa više od 50% svog volumena.

(4) Nadzemna etaža građevine, u smislu ovih odredbi jest etaža ukopana 50%, ili manje, svoga volumena, kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1.0 m na ravnom terenu odnosno etaža čija je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra na kosom terenu, te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom.

(5) Nadzemnom etažom građevine smatra se i potkrovlje, koje se koristi za rad ili boravak ljudi, visine nadozida do 1,2 m, mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg sjecišta krovne konstrukcije i zida.

(6) Svjetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,5 m. Iznimno, kod "galerijskih" stanova visina nadzemne etaže u manjem dijelu površine iznosi minimalno 2,3 m. Svjetla visina podruma i potkrovlja ne određuje se.

(7) Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatraju se ulazna rampa za garažu i vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podrum.

(8) Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se nagib terena građevne čestice od 20% i više.

#### **Članak 68.**

(1) Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

#### **Članak 69.**

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

- za obiteljsku građevinu	8,0 m	uz najviše 3 nadzemne etaže (P+K+Pk)
- za višeobiteljsku građevinu	8,5 m	uz najviše 3 nadzemne etaže (P+K+Pk)
- za višestambenu građevinu	11,0 m,	uz najviše 4 nadzemne etaže (P+2K+Pk)

(2) Višestambene građevine se mogu graditi isključivo unutar građevinskog područja naselja Sveta Nedelja. Izuzetno, višestambene građevine se mogu graditi i unutar građevinskih područja drugih naselja, ako su lokacije takvih građevina detaljno određene prostornim planom užeg područja.

(3) Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene (gospodarska poslovna, ugostiteljsko - turistička, javna i drugih, osim gospodarske - proizvodne) unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina građevine iznosi 11m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 4, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

(4) Kod gradnje građevina gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja najviša dozvoljena visina iznosi 10,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

(5) Kod gradnje građevina osnovne poljoprivredne namjene (unutar građevinskih područja) najviša dozvoljena visina iznosi 9,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

(6) Kod građevina sporta i rekreacije najviša dozvoljena visina iznosi 15,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže.



(7) Pojedini dijelovi građevina javne namjene, sportsko – rekreacijske i svih gospodarskih namjena, čija osobita funkcija to zahtijeva (poput tornjeva, silosa, dizalica, struktura zabavnih atrakcija i sl.), mogu biti viši od najviše dozvoljenih visina, u skladu s posebnim zahtjevima njihovog korištenja.

(8) Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi kosa krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

(9) U slučajevima kada je postojeća visina građevine veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima sukladno odredbama ovog Plana.

#### **Članak 70.**

(1) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu višu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

#### **Članak 71.**

(1) Kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara (u zaštićenim cjelinama ili uz pojedinačne građevine), visina i broj etaža građevine određuju se prostornim planom užeg područja, odnosno temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja akta za provedbu plana i/ili građevinske dozvole, te mogu biti i drugačiji od onih određenih ovim odredbama.

### **OBLIKOVANJE GRAĐEVINE**

#### **Članak 72.**

(1) Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje.
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,

#### Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

#### **Članak 73.**

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet uklapanja u postojeće urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, tradicionalne oblikovne forme i odabir materijala.

(2) Oblikovanje cjelokupne građevine uvjetovano je njenom namjenom, programom i osnovom korištenja zemljišta i građevina, zadanim prostornim okvirima i ambijentom.

#### **Članak 74.**

(1) Kod oblikovanja pojedinih građevina u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca, uporabljene forme, konstrukcije i materijali moraju biti nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način. Primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne svrhe, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, plošno lijepljenih neobrađenih kamenih ploča („škrla“) sl.

(2) Kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja neophodno je koristiti se suvremenim materijalima, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima.

(3) Kod oblikovanja građevine voditi računa o krajobraznoj izloženosti budućih građevina i nastojati pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju građevine, tradicionalni ili suvremeni.

(4) Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza.



(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba postavljanja panela i drugih konstruktivnih zahvata za iskorištavanje sunčeve energije.

(6) Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

(7) Prostor između regulacijskog i građevnog pravca treba hortikulturno urediti imajući u vidu prije svega autohtone florne vrste.

(8) Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovnište.

(9) Građevine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 6. "Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina" ovih odredbi.

(10) Na uličnom pročelju obavezna je izvedba krovnog vijenca (ravnog ili profiliranog) kod izgradnje građevina koje se sukladno ovim odredbama smatraju interpolacijama, odnosno u slučajevima koji se odrede planovima užeg područja.

(11) Kod interpolacija u homogenim morfološkim graditejskim cjelinama potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije 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 i raspored vrata i prozora,
- građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

(12) Nove intervencije u središnjim dijelovima naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povjesnim i oblikovnim karakteristikama naselja. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja.

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

(13) U područjima nehomogene izgradnje gradi se pod sljedećim uvjetima:



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

(14) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a nikako na uličnom pročelju.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,

#### **Članak 75.**

(1) Kod svih građevina krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

(2) Krovište građevina iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

(3) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(4) Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije za vlastite potrebe, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na krovištu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib. Krovovi mogu biti pokriveni solarnim panelima do najviše 50% svoje površine.

#### **Članak 76.**

(1) Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalica ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

### **REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA**

#### **Članak 77.**

(1) U građevinskom području naselja postojeće građevine mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana.

#### **Članak 78.**

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

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u





dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalni, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)

- da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.

#### **Članak 79.**

(1) Na područjima za koja je obavezna izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, a isti nije donesen, do donošenja plana omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine

#### **Članak 80.**

(1) Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

#### **Članak 81.**

(1) Prostornim planovima užih područja mogu se pobliže definirati uvjeti gradnje za rekonstrukciju postojećih građevina obuhvaćenih tim prostornim planovima.

### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

#### **Članak 82.**

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- gradnja pomoćnih građevina,
- gradnja ograda
- uređenje građevne čestice.

#### Gradnja pomoćnih građevina

#### **Članak 83.**

(1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice, drvarnice, spremišta, pomoćne poljoprivredne građevine i slično, unutar građevne čestice namjenjene izgradnji stambenih građevina (obiteljskih i višeobiteljskih) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- isključujući pomoćne poljoprivredne građevine, uz prethodnu suglasnost dodirnog susjeda, unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil prometne površine uz regulacijski pravac,
- uz prethodnu suglasnost dodirnog susjeda, unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

(2) Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina, mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto površina ne smije premašiti 100m<sup>2</sup>.

(3) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji višestambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, a mogu biti višeetažne.

(4) Pomoćne građevine koje su u naravi zgrade (građevine visokogradnje) se na odgovarajući način uračunavaju u ukupnu izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, zajedno s građevinama osnovne namjene.

#### **Članak 84.**

(1) Cisterne, spremnici za vodu, bazeni površine do 100,00 m<sup>2</sup> ukopani u tlo i sabirne jame zapremine do 27 m<sup>3</sup>, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, kao i nenatkrivene terase, igrališta, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m<sup>3</sup> može se vršiti svuda u okviru građevne čestice.

(2) Cisterne, bazeni 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.

(3) Sabirne jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Sabirne jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(4) Ukoliko je visina cisterne, bazena i spremnika za vodu, odnosno sabirne jame viša od 1m, ili su njihove veličine veće od propisanih u stavku 1., na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

#### **Članak 85.**

(1) Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomoćnih građevina na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina.

(2) Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja od susjednih građevina ne može biti manja od 12 metara.

(3) 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. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

#### Gradnja ograda

#### **Članak 86.**

(1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom za provedbu plana ili građevinskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.



## Članak 87.

(1) Oko građevne čestice, namjenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina punog ogradnog zida prema regulacijskoj liniji (međi prema pristupnoj prometnici) može iznositi maksimalno 1,2m, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva ograda može imati ukupnu visinu do 1,6m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 1,8m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida. Visina ograde prema susjednim građevnim česticama može biti do 1,8m.

(3) Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

(4) Kod interpolacija u povijesnim cjelinama ili uz pojedinačna kulturna dobra aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne smije izvesti.

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

## Članak 88.

(1) Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

## Članak 89.

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

## NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO GRAĐEVINE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I INFRASTRUKTURU

## Članak 90.

(1) Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo, uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izrade prostornog plana užeg područja odnosno aktom za provedbu plana ili građevinskom dozvolom.

### Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu mrežu

## Članak 91.

(1) Svaka građevna čestica mora imati osiguran neposredni pristup /kolni i pješački prilaz/.

(2) Neposredni pristup građevnoj čestici osigurava se prometnom površinom.

(3) Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

## Članak 92.



(1) Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se prometnom površinom minimalne širine 3 m i slobodne visine 4,5 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja prometna površina mjereno po prometnoj površini nije veća od 30 m.

(2) Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 16%.

(3) Ako je prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

#### **Članak 93.**

(1) Neposredni pristup jedne građevne čestice s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješačkim prolazom odnosno stepeništem kao prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2m i visine 2,5m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

#### **Članak 94.**

(1) Neposredni pristup dviju do šest građevinskih čestica osigurava se prometnom površinom širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prometna površina mjerena po prometnoj površini nije veća od 100 m.

(2) Uzdužni nagib prometne površine ne smije biti preko 16%.

(3) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

(4) Ako je prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

#### **Članak 95.**

(1) Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 100 m od javne prometnice na koju se spaja prometna površina kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila od minimalno dvije kolne trake širine po 2,75 m i jednog minimalnog pješačkog traka od 1,5 m.

(2) Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti veći od 16%.

(3) Iznimno stavku 1., širina postojećih javnih prometnih površina - prometnica unutar manjih naselja ili prilaza manjim naseljima može biti i manja, ali ne manja od 4,0 m.

(4) Iznimno stavku 1. širina postojećih prometnih površina – prometnica može biti i manja, ako se radi o postojećim prometnim površinama koje nije moguće proširivati.

(5) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne može biti manja od 4,5m.

(6) Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

#### **Članak 96.**

(1) U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni i pješački prilaz građevnoj čestici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.

#### **Članak 97.**

(1) Pristup građevnih čestica koje se nalaze neposredno uz javne ceste koje prolaze kroz građevno područje (državne, županijske i lokalne ceste) utvrđuje se temeljem ovih odredbi i posebnih propisa.

(2) Dužina kolnog ulaza standardno iznosi 6 m, a kolni ulaz mora biti i duži ako se u građevini ili na građevnoj čestici obavlja poslovna djelatnost i kolni ulaz koriste teretna vozila i druga vozila većeg



gabarita. Izuzetno, kolni ulaz na koji se bez zaustavljanja može stupiti sa javnih cesta i sabirnih nerazvrstanih prometnica, može biti i manje dužine, ako prostorne mogućnosti građevne čestice ne omogućavaju dužinu kolnog ulaza od 6 m, odnosno ako je postojeća građevina na građevnoj čestici tako locirana da se ne može ostvariti kolni ulaz standardne dužine.

#### **Članak 98.**

(1) Kod građevnih čestica uz križanje nerazvrstanih prometnica nižeg reda važnosti (stambene ulice i sl.), kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevne čestice koja je udaljenija od križanja. Kolni prilaz građevnim česticama, namijenjenim gradnji građevina, na križanju prometnica, mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5m. Iznimno, kolni prilaz može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom prilazu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.

(2) Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulacijski i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

#### **Mjesto i način priključivanja građevine na mrežu infrastrukture**

#### **Članak 99.**

(1) Srednjenaponsku i niskonaponsku mrežu graditi kabelski, tipiziranim distribucijskim kabelima 20kV, odnosno 0,4kV.

(2) Građevine se u načelu priključuju podzemnim kabelima. Priključno mjesto građevine je na granici građevne čestice, gdje se postavlja KPO ili KPMO, ovisno o broju funkcionalnih jedinica u građevini. NN kabeli, kao i priključni kabeli, se u načelu postavljaju u PEHD cijevi Ø125mm.

#### **Članak 100.**

(1) Profile priključaka pojedinih građevina na plinovodnu mrežu odredit će lokalna plinara zadužena za to područje, s obzirom na količinu potrošnje te u suradnji s projektantom.

(2) Prilikom priključenja na plinsku mrežu u blizini uličnog plinovoda potrebno je vršiti ručni iskop.

(3) Zaporne ventile kućnih priključaka, mjesto priključenja na ulični plinovod, smještaj fasadnih ormarića, te smještaj regulacijskog seta, ukoliko se priključak vrši na srednjetačni plinovod, odredit će lokalna plinara prema svojim uvjetima i pravilnicima.

(4) Priključke treba po mogućnosti predvidjeti okomito na ulični plinovod, s padom prema istom.

#### **Članak 101.**

(1) Sukladno Općinskoj Odluci o uvjetima priključenja na sustav opskrbe pitkom vodom priključenje treba izvesti na način da svaki posebni dio građevine, odnosno svaki potrošač, ima poseban vodomjer.

(2) Priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom izvodi se pod sljedećim tehničko-tehnološkim uvjetima:

- vodovodni priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima nadležnog poduzeća,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda,
- kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5m,
- ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema naputku proizvođača vodomjera,



- minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličnog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25mm,
- najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,6m i zavisi o mjestu i presjeku priključka; dubinu vodovodnog priključka određuje nadležno poduzeće,
- križanje priključka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom, pri čemu se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije; minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 do 50cm, ovisno o instalaciji infrastrukture (mjereno vertikalno na mjesto križanja),
- ukoliko se, osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenja vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer,
- vodomjer se u naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom u pravilu ugrađuje uz regulacijski pravac, na zemljištu koje pripada građevini,
- ako se regulacijski pravac poklapa s građevnim pravcem, vodomjer se u pravilu ugrađuje na javnoj površini; iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti, može se odobriti ugradnja vodomjera u građevini,
- vodomjer s ventilima ugrađuje se u okno; vodomjerno okno održava potrošač o svom trošku i brine se da uvijek budu ispravno, čisto i pristupačno,
- nadležno poduzeće dužno je voditi kartoteku priključaka iz koje je vidljiv položaj, presjeci, dužine, tip i presjek vodomjera, dan ugradnje, vrijednost priključka i sl.,
- nadležno poduzeće održava vodomjere po kojima ispostavlja račune, kontrolira ih, popravlja, baždari u zakonskom roku i zamjenjuje u slučaju istrošenosti ili kvara.

#### **Članak 102.**

- (1) Tehničko-tehnološki uvjeti za priključenje građevine na javni sustav odvodnje, sukladno općinskim odlukama i posebnim uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća, su slijedeći:
- na području Općine Sveta Nedelja, gdje je prostorno planskom dokumentacijom predviđena izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda ali još nema izgrađene javne kanalizacije, dozvoljava se izgradnja vodonepropusnih taložnica – sabirnih jama za zbrinjavanje otpadnih voda, kao privremeno rješenje do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
  - po izgradnji javne kanalizacije pojedinih naselja obavezan je priključak svih građevina na javnu kanalizaciju,
  - na javni sustav odvodnje otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode, septičke jame, niti prazniti sadržaj septičkih jama.

#### **KIOSCI I DRUGE GRAĐEVINE GOTOVE KONSTRUKCIJE, TE NAPRAVE PRIVREMENOG KARAKTERA**

#### **Članak 103.**

- (1) Kiosk se smatra privremena, zatvorena, estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije površine do 12 m<sup>2</sup>, a visine jedne etaže bez mogućnosti gradnje potkrovlja ili podruma, koja se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.
- (2) Pokretnim napravama smatraju se, stolovi, klupe, stolci, automati za prodaju napitaka, cigareti sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred građevina s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, prenosivi WC-i i sl.
- (3) Unutar granice obuhvata Plana na javnim površinama unutar izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema. Izvan građevinskih područja kiosci, pokretne naprave i urbana oprema mogu se postavljati iznimno unutar koridora javne prometne površine na uređenim odmorištima.
- (4) U sklopu izvedbe autobusnog stajališta unutar i izvan granica građevinskih područja mogu se postavljati kiosci i nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu i ostali elemneti urbane opreme.

(5) Kiosci, pokretne naprave i tende smiju se postavljati unutar područja kulturnog dobra samo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Kiosk i druga pokretna naprava mogu biti priključeni na potrebnu infrastrukturnu mrežu.

(7) Uvjeti postavljanja kioska, pokretnih naprava i urbane opreme mogu se detaljnije odrediti prostornim planom užeg područja.

#### **Članak 104.**

(1) Reklamni panoi površine do uključivo 12 m<sup>2</sup> postavljaju se na javne površine unutar i izvan granica građevinskih područja, ostala zemljišta i zgrade na temelju odobrenja općinskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove ukoliko posebnim propisom nije drugačije određeno.

(2) Reklamni panoi površine veće od 12 m<sup>2</sup> postavljaju se na javne površine unutar ili izvan granica građevinskih područja, ostala zemljišta i zgrade na temelju akta za provedbu plana ili građevinske dozvole temeljem posebnog propisa uz prethodno pribavljeno mišljenje/suglasnost gradskoga upravnog tijela nadležnog za komunalne poslove u skladu s posebnim propisima.

### **2.3. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA**

#### **2.3.1. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE**

Proizvodna namjena

#### **Članak 105.**

(1) Građevine proizvodne namjene se grade prema sljedećim uvjetima:

- građevna čestica na kojoj će se graditi mora se nalaziti uz izgrađenu prometnu površinu, najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1.000 m<sup>2</sup>,
- najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,10; iznimno, za građevine ili površine za smještaj/deponiranje vozila, plovila i drugih objekata na otvorenom, minimalna izgrađenost može iznositi 120m<sup>2</sup>, bez obzira na veličinu građevne čestice
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,60; iznimno, za solarne energane, izgrađenost građevne čestice može iznositi maksimalno 80% (Dubrova Istok (I1))
- potrebno je ozeleniti najmanje 20% površine građevne čestice, na prirodnom tlu,
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila,
- maksimalni dozvoljeni broj etaža je jedna podzemna i tri nadzemne (Po+P+2K),
- visina zgrade/ukupna visina treba biti u skladu s namjenom i funkcijom, ali ne smije iznositi više od 12,0/14 m.
- iznimno, ako to zahtijeva tehnološki proces, dio građevine može biti i viši od navedenoga u prethodnoj alineji (dimnjaci, silosi i sl.),
- krovšta mogu biti kosa, zaobljena, vitoperna i ravna,
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom i područnom oblikovnom tradicijom,
- najmanja udaljenost od susjednih građevnih čestica iznosi polovicu visine zgrade ali ne manje od 3,0 m,
- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš,
- sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozija i ekoakcidenata,
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti koje se obavljaju osigurat će se propisane sigurnosne mjere i mjere zaštite okoliša.



(2) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene, je dozvoljen smještaj građevina i drugih poslovnih i pratećih sadržaja na zasebnim česticama za trgovine, ugostiteljstvo i sl., a koje se grade prema uvjetima kao za građevne čestice osnovne proizvodne namjene.

Poslovna namjena

### Članak 106.

(1) Građevine poslovne namjene (uslužne, trgovačke, komunalno servisne) smještavaju se u izdvojena građevinska područja izvan naselja, bez stanovanja i smještajnih turističkih kapaciteta. Uz pretežito poslovne djelatnosti dozvoljen je i smještaj proizvodnih zanatskih i pratećih djelatnosti u manjem dijelu površine građevine.

(2) Smještaju svih poslovnih djelatnosti namijenjena je Radna zona Dubrova. Zbog položaja uz državnu cestu, u zoni je moguće planirati i površinu kamp odmorišta veličine do 5.000 m<sup>2</sup>. Potrebno ga je urediti i opremiti sukladno posebnim propisima i odgovarajućim uvjetima ovih odredbi vezanih na gradnju kamp odmorišta.

(3) Smještaju pretežito komunalno-servisnih djelatnosti namijenjeno je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, Komunalno-servisna zona Cere (K3), čija je glavna funkcija građevine za gospodarenje otpadom, unutar koje se vrši ili se planira vršiti:

- odlaganje komunalnog i neopasnog otpada
- sakupljanje (skladište otpada, pretovarna stanica, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište za građevni i proizvodni otpad, sortirnica primarno izdvojenih korisnih dijelova otpada iz komunalnog otpada)
- obrada otpada i centar za gospodarenje otpadom
- planirano privremeno ili trajno zbrinjavanje obrađenog osušenog mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji TE Vlaška u sklopu projekta Sustava odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Labin-Raša-Rabac.

(4) Građevine unutar građevinskog područja poslovne namjene se grade prema sljedećim uvjetima:

- građevna čestica na kojoj će se graditi mora se nalaziti uz već izgrađenu prometnu površinu javne namjene, najmanje širine kolnika od 5,5 m; najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1.000 m<sup>2</sup>,
- najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,10,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,60,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 3,0,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno ( $k_{isn}$ ) iznosi 2,4,
- potrebno je ozeleniti najmanje 20% površine građevne čestice,
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila,
- broj nadzemnih etaža najviše  $E=4$ , broj podzemnih etaža se ne ograničava;
- visina /ukupna visina zgrade treba biti u skladu s namjenom i funkcijom, ali ne smije iznositi više od 12,0/14,0 m,
- iznimno, ako to zahtijeva tehnološki proces, dio građevine može biti i viši od navedenoga u prethodnoj alineji (dimnjaci, liftovi i sl.),
- krovništa mogu biti kosa, zaobljena, vitoperna i ravna,
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom i područnom oblikovnom tradicijom,
- najmanja udaljenost od granica susjednih građevnih čestica iznosi polovicu visine zgrade, ali ne manje od 3,0 m,
- sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozija i ekoakcidenata,
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti koje se obavljaju osigurat će se propisane sigurnosne mjere i mjere zaštite okoliša,

(5) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne namjene, je dozvoljen smještaj i pratećih sadržaja na zasebnim česticama za ugostiteljstvo i sl., a koje se grade prema uvjetima kao za građevne čestice osnovne poslovne namjene.



## 2.3.2. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

### Članak 107.

(1) Unutar građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene, turističkih razvojnih područja TRP Dubrova (T1) i TRP Nedeščina (T2) vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- mogu se graditi smještajne ugostiteljsko - turističke građevine, kapaciteta prema odredbama ovoga Plana:
  - hotel (T1) na području Ladanja Franković-Vlačić (TRP Dubrova)
  - turističko naselje (T2) – na području Šoteti (TRP Nedeščina)
- oba građevinska područja se nalaze izvan prostora ograničenja ZOP-a,
- smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) moraju, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
- smještajne građevine moraju biti oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima

(2) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(3) Svaka vrsta unutar TRPa je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, a planira se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za svaku vrstu, limitirano ukupnom površinom i smještajnim kapacitetom.

(4) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene - (smještajne građevine) unutar TRPa formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.

(5) Na području TRP Nedeščina (T2):

- smještajni kapaciteti od 400 postelja se mogu osigurati u vilama, centralnim smještajnim građevinama i drugim vrstama smještaja dozvoljenim posebnim propisom za turistička naselja
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine svake građevinske čestice mora urediti kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina centralnih građevina je 11m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 4 odnosno ukupno 6 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu
- najveća dozvoljena visina vila je 8m, uz najviše 2 nadzemne etaže,
- ograničenje u pogledu visine građevina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

(6) Uvjeti gradnje za hotel unutar područja TRP Dubrova (T1) utvrđuju se kako slijedi:

- smještajni kapaciteti od 126 postelja se mogu osigurati u hotelu, dozvoljenim posebnim propisom za hotele
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine svake građevinske čestice mora urediti kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina građevina je 11m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 4 odnosno ukupno 6 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu
- ograničenje u pogledu visine građevina ne odnosi se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), stepenišne šahtove za pristup ravnom krovu te slične građevne elemente i instalacije, kao ni na pojedinačne strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veću visinu od najviše dozvoljene, poput tornjeva, osmatračnica, stupova i sl.

- posebne uvjete oblikovanja građevina i zaštite graditeljskog naslijeđa utvrditi će nadležni konzervatorski odjel u Puli

(7) Dodatni lokacijski uvjeti za građenje u ovim građevinskim područjima mogu se utvrđivati urbanističkim planom uređenja.

### **Članak 108.**

(1) Turistička područja TP Snašići, TP Veli Golji i TP Matijašići su jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline sa jedinstvenim upravljanjem, a planiraju se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za turističko naselje, limitirano površinom i smještajnim kapacitetom utvrđenim ovim odredbama.

(2) Za smještajni dio turističkog naselja unutar TPa formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje, te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.

(3) Uvjeti gradnje

- smještajni kapaciteti prema odredbama ovog Plana, vrste T2-turističko naselje,
- pored smještajnih građevina, u ovoj se zoni mogu graditi građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko turističkoj djelatnosti, (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.)
- smještajne građevine i prateći sadržaji moraju, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine mora urediti kao prirodnozelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina građevina je 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže,
- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema odgovarajućim lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

(4) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovim građevinskim područjima utvrđivati će se urbanističkim planom uređenja.

#### **2.3.3. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA SPORTSKE NAMJENE**

### **Članak 109.**

(1) Uvjeti gradnje u izdvojenom građevinskom području Motocross staze Sveti Martin, su slijedeći:

- planira se formiranje jedinstvene građevne čestice za cijeli kompleks:
- uređenje motocross staze i sportskih igrališta sa ili bez gledališta (tribina) na najviše 40% površine građevne čestice,
- izgradnja pratećih sadržaja (sanitarije, garderobe, spremište rekvizita, kafe-restoran i sl.) na najviše 10% površine zone/građevne čestice –  $k_{ig}=0,1$ ,
- ukupna iskoristivost za prateće sadržaje do  $k_{is}=0,2$ ,
- visina zgrada pratećih sadržaja do 7,5 m, ukupna visina do 9,5 m,
- zgrade pratećih sadržaja moraju biti formirana u više manjih volumena, tipološki usklađena s okolnom tradicijskom stambenom arhitekturom,
- ozelenjavanje na prirodnom tlu najmanje 40% površine zone/građevne čestice,
- promet u mirovanju osigurati na građevnoj čestici/zoni,
- pristupna prometnica mora imati širine kolnika najmanje 5,5 m,

(2) Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovim građevinskim područjima utvrđivati će se urbanističkim planom uređenja.

#### **2.3.4. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA DRUŠTVENE NAMJENE**



## Članak 110.

(1) Uvjeti gradnje u izdvojenom građevinskom području društvene namjene - Društveni centar Dubrova (D6), su slijedeći:

- planira se formiranje jedinstvene građevne čestice za cijeli kompleks ili više građevnih čestica koje će se definirati urbanističkim planom uređenja:
- sadržaji DC Dubrova su Park skulptura Dubrova, zatvoreni prostori raznih društvenih namjena, zakloni i uređene otvorene površine za prijem posjetitelja raznih dobnih grupa i njihovo kraće zadržavanje radi edukacije, zabave informiranja, okrepe i sl. Sastavni dio DC su infrastrukturni sadržaji kao parkirališta, sanitarije itd.
- izgradnja pratećih sadržaja (trgovačkih, ugostiteljskih, sportskih i sl.) se planira na najviše 30% površine zone/građevne čestice –  $k_{ig}=0,3$ ,
- maksimalna visina zgrada do 14 m, ukupna visina do 17 m, s najviše 4 nadzemne etaže
- ukupna iskoristivost do  $k_{is}=0,6$ ,
- ozelenjavanje na prirodnom tlu najmanje 40% površine zone/građevne čestice,
- promet u mirovanju osigurati na građevnoj čestici/zoni,
- pristupna prometnica mora imati širine kolnika najmanje 5,5 m,
- organizacija prostora i sadržaja riješit će se urbanističkim planom uređenja, zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene TRP Dubrova (T1).

### 2.3.5. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA - GROBLJA

#### Članak 111.

(1) Uvjeti gradnje za građevinska područja groblja (+):

- unutar građevinskih područja groblja planira se uređenje grobnih parcela (grobnica), pješačkih staza, memorijalnog središnjeg prostora, parkirališta i grobne kapele, kada je to prostorno moguće
- za grobnu kapelu određuju se slijedeći parametri uvjeta gradnje:
  - a. maksimalna površina građevne čestice istovjetna je površini građevinskog područja
  - b. koeficijent Izgrađenosti građevnih čestica -  $k_{ig}$  može iznositi najviše 0,1
  - c. koeficijent iskoristivosti građevnih čestica -  $k_{is}$  može iznositi najviše 0,1
  - d. visina i broj etaža građevina - najviša visina građevine iznosi 5,0 m, te ima najviše jednu nadzemnu etažu

(2) Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova: krovovi mogu biti kosi, ravni ili kombinirani.

### 2.4. POVRŠINE ZA IZDVOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA ZA KOJE SE NE ODREĐUJU GRAĐEVINSKA PODRUČJA

#### POVRŠINE EKSPLOATACIJSKIH POLJA KAMENOLOMA

#### Članak 112.

(1) Eksploatacijska polja za podzemni i površinski kop (E3), određena ovim Planom su:

- Eksploatacijsko polje "Šumber" (TGK) i Šumber II, postojeće

(2) Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina iz stavka 1. ovoga članka prikazane su na kartografskom prikazu Plana br. 1.A Korištenje i namjena površina u mj. 1:25.000, te se iskorištavanje mineralnih sirovina ne smije vršiti izvan te površine ili na način drugačiji od ovdje utvrđenog.



(3) Za sva eksploatacijska polja na području Općine Sveta Nedelja potrebno je, odgovarajućom rudarskom dokumentacijom i dokumentom prostornog uređenja, utvrditi način uređenja otkopanih prostora, tako da se prije prelaska na novu fazu eksploatacije izvrši sanacija prostora oštećenog dosadašnjim vađenjem kamena.

(2) Plan određuje unutar kamenoloma "Šumber" zone gospodarske namjene (I1), proizvodne – pretežito industrijske, za smještaj građevina za oplemenjivanje kamena (betonara s proizvodnjom betonskih elemenata, pakirnica, i proizvodnja žbuke i nivelirajućih podloga).

(3) Uređenje prostora kamenoloma temelji se na Urbanističkom planu uređenja eksploatacijskog polja "Šumber" (UPU 3).

(4) Podloga za Urbanistički plan uređenja eksploatacijskog polja "Šumber" (UPU3) je Studija o utjecaju na okoliš temeljem koje se utvrđuje program i projekt saniranja prostora iskorištavanja kamena, koji mora omogućiti postupno, ali ubrzano rekultiviranje ozelenjavanjem prostora iskorištenog dijela kamenoloma.

## JAVNE PROMETNE POVRŠINE - KORIDORI

### Članak 113.

(1) Uvjeti utvrđivanja koridora prometnih površina definirani su u odgovarajućem poglavlju „5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava” ovih Odredbi.

## GRAĐEVINE NA ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU

### Članak 114.

(1) Na šumskom zemljištu se mogu graditi isključivo građevine za obavljanje osnovne djelatnosti šumarstva i lovstva (šumarske postaje, lovačke kuće i sl.), a namjena građevina je šumarska / lovačka djelatnost zaštite i održavanja flore i faune. Takva gradnja dozvoljava se isključivo za registrirane djelatnosti lovstva ili šumarstva.

### Članak 115.

(1) Građevine za obavljanje osnovne djelatnosti šumarstva i lovstva planiraju se temeljem sljedećih uvjeta:

- najveća dozvoljena veličina građevine može iznositi do 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine. U ukupnu građevinsku (bruto) površinu građevine uračunavaju se i pomoćne gospodarske građevine;
- najveća visina građevine iznosi 8 m;
- udaljenost od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda najmanje 100 m;
- za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

### Članak 116.

(1) Na području Općine Sveta Nedelja postoje uvjeti za formiranje lovišta. Oblik i veličina lovišta, njegov položaj u prostoru i odnos prema područjima drugih planiranih namjena, kao i vrsta i način izvođenja zahvata u prostoru potrebnih radi njegovog funkcioniranja određivat će se temeljem važećeg zakona o lovu, PPIŽ i drugih odgovarajućih propisa i ukupnih odredbi ovog Plana.

(2) Lovišta imaju gospodarsku, turističku i rekreativnu funkciju te funkciju zaštite i očuvanja biološke i ekološke ravnoteže prirodnih staništa, divljači i divlje faune i flore. Gospodarenje lovištem i korištenje lovnog fonda vrši se u skladu s posebnim propisima. Na površinama lovišta dozvoljena je postava hranilišta, pojilišta i lovačkih čeka. U lovištu se ne mogu graditi građevine stambene namjene, niti



gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene u kojima bi se pružala usluga smještaja gostiju, niti se te namjene mogu dozvoliti u dijelu građevine.

(3) Iz područja lovišta izuzimaju se sljedeće površine:

- 300 m od ruba građevinskog područja;
- 200 m od građevina izvan građevinskog područja;
- javne prometnice i druge javne površine uključivo i njihov zaštitni pojas;
- zaštićena područja prirode u kojima je aktom o proglašenju ili posebnim aktom zabranjen lov;

druge površine u kojima je aktom o njihovom proglašenju zabranjen lov.

## POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE

### Članak 117.

(1) Na osobito vrijednim obradivim tlima (P1), vrijednim obradivim tlima (P2), ostalim obradivim tlima (P3), kao i na tlima oznake „ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)“ kada se koriste kao poljoprivredno tlo, mogu se realizirati sljedeći zahvati u prostoru:

- vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama na kompleksima ne manjim od 20.000 m<sup>2</sup>.
- farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50.000 m<sup>2</sup>,
- peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20.000 m<sup>2</sup>,
- staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10.000 m<sup>2</sup>,

(2) Na poljoprivrednom zemljištu unutar označenog poplavnog područja Rijeke Raše nije dozvoljena gradnja, osim nužnih zahvata infrastrukture. Nositelj zahvata gradnje je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

### Članak 118.

(1) Uvjeti gradnje građevina poljoprivredne namjene na poljoprivrednom kompleksu određuju se u postupku izdavanja lokacijske (građevinske) dozvole, temeljem ukupnih odredbi ovoga Plana, uvažavajući odredbe prostornog plana šireg područja, pri čemu se moraju sagledati stvarne tehnološke i ostale potrebe zahvata u prostoru, sukladno odgovarajućim važećim propisima, standardima i pravilima graditeljske struke.

### Članak 119.

(1) Gradnja građevina na poljoprivrednom kompleksu obavlja se prema sljedećim uvjetima:

- veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području predmetne ili susjednih JLS;
- zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa;
- gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.
- najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja;
- za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.
- ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina na poljoprivrednom kompleksu može iznositi najviše 2.000 m<sup>2</sup>;
- najviša dozvoljena visina građevina iznosi 8,0 m uz najviše 1 podzemnu i 2 nadzemne etaže; ograničenje u visini se ne odnosi na pripadajuće neophodne instalacije i uređaje, kao i ostale tehnološke dijelove zahvata u prostoru (silosi, dimnjaci i sl.).
- krovovi mogu biti kosi, ravni, vitoperni, „zeleni“ i sl.
- najmanja dozvoljena udaljenost građevina od granica poljoprivrednog kompleksa iznosi 5,0 m.
- pristupom do građevina na poljoprivrednom kompleksu smatra se pristup do dijela poljoprivrednog kompleksa na kojem se građevina nalazi.



- građevine poljoprivrednih kompleksa mogu biti priključene na javnu infrastrukturu, ili se mogu koristiti vlastitom.
- način priključivanja građevina na infrastrukturu, kao i ostali lokacijski uvjeti koji nisu propisani ovim odredbama, utvrđuju se primjenom odgovarajućih uvjeta koji se primjenjuju na građevine u naseljima.

(2) Međusobno povezani poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju jednu prostorno-urbanističku cjelinu. Međusobno povezanim kompleksom u smislu ovih odredbi se smatraju i površine odvojene umjetnim ili prirodnim linearnim barijerama, poput cesta i putova, vodotoka, stijena, zidova, infrastrukture i sl., ukoliko postoji mogućnost jednostavne komunikacije između tako odvojenih dijelova kompleksa u njihovom redovitom korištenju, putem prolaza, mostova i drugo.

#### Članak 120.

(1) Vinogradsko-vinarski, voćarski i uljarski ili slični sklopovi su funkcionalno povezane grupe građevina.

(2) Građevine koje se mogu graditi u sklopovima iz stavka 1. ovog članka su: osnovne gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne djelatnosti, te pomoćne građevine i prateći sadržaji (pogoni za preradu, pakiranje i skladištenje, sušenje i ostalo s uredskim prostorima, kušaonama, laboratorijima za analizu, sanitarijama, garderobama i sl., te spremišta strojeva, alata, silosi, cisterne, pročištači otpadnih voda, sabirne jame i sl.).

#### Članak 121.

(1) Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla, sa pripadajućim pomoćnim građevinama i pratećim sadržajima (staje, pogoni za preradu, pakiranje i skladištenje, sušenje i sl., s uredskim prostorima, kušaonama, laboratorijima za analizu, sanitarijama, garderobama, te spremišta hrane, strojeva, alata, silosi, pročištači otpadnih voda, septičke i sabirne jame, gnojišta i sl.).

(2) Pripadajući iznos uvjetnog grla (UG) po pojedinoj vrsti domaće životinje

Domaća životinja	Koeficijent UG po životinji	Težina	Ekvivalent 10 UG
Odrasla goveda starija od 24 mj.	1,00	500	10
Goveda starosti od 12 - 24 mj.	0.60	300	16.7
Goveda starosti od 6 - 12 mj	0.30	150	33.3
Rasplodni bikovi	1.40	700	7.14
Telad	0.15	75	66.7
Konji	1.20	600	8.33
Ždrebad	0.50	250	20
Ovce i koze	0.10	50	100
Janjad i jarad	0.05	25	200
Krmače	0.30	150	33.3
Nerasti	0.40	200	25
Svinje u tovu od 25-250kg	0.15	150	33.3
Odojci	0.02	10	500

Kokoši nesilice	0.004	2	2500
Tovni pilići	0.0025	1.25	4000
Purani	0.02	10	500
Kunići i pernata divljač	0.002	1	5000
Jelen obični	0.50	250	20
Jelen lopatar, jelen aksis	0.10	50	100

(3) Najmanja udaljenost građevine poljoprivredne namjene za uzgoj stoke (farme) od granica građevinskih područja, državnih, županijskih i lokalnih cesta

Kapacitet farme (broj uvjetnih grla – UG)	Najmanja udaljenost u metrima	
10-59 UG	50 m	od građevinskog područja
60-99 UG	70 m	od građevinskog područja
100-249 UG	200 m	od građevinskog područja
	50 m	od državne ceste
	20 m	od županijske i lokalne ceste
250 UG i više	500 m	od građevinskog područja
	100 m	od državne ceste
	50 m	od županijske i lokalne ceste

(4) Uz prethodne uvjete i farme moraju zadovoljavati i uvjete propisane posebnim propisom o uvjetima kojima moraju udovoljavati farme i uvjetima za zaštitu životinja na farmama,

#### Članak 122.

(1) Pčelinjaci se, prema ovim odredbama, ne mogu graditi kao građevine trajnog karaktera, već mogu biti na pokretnim vozilima ili napravama, u skladu s posebnim propisima iz područja pčelarstva.

(2) Proizvodnja meda može se obavljati u građevinama ili prostorijama gospodarske namjene trajnog karaktera, sukladno odredbama ovog Plana.

#### Članak 123.

(1) Staklenici i plastenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda), čija tlocrtna površina se ne računa u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa.

(2) Gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu površine manje od 10.000 m<sup>2</sup>.

### REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

#### Članak 124.

(1) Postojeće građevine izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, a kada se ne radi o građevinama koje se po svojoj prirodi grade izvan građevinskih područja, mogu se održavati i rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita, bez promjene namjene, sukladno važećim propisima.

#### Članak 125.



(1) Postojeće pomoćne građevine (spremišta za alat, poljska spremišta i ostale pomoćne građevine gospodarske namjene izgrađene na poljoprivrednom zemljištu u funkciji obrade poljoprivrednog zemljišta) mogu se isključivo održavati sukladno važećim propisima.

(2) Ne dopušta se prenamjena građevina iz prethodnog stavka u stambenu ili drugu namjenu, niti se dopuštaju priključci na komunalnu infrastrukturu.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 126.

(1) Na području Općine Sveta Nedelja gradnja građevina određenih gospodarskih (proizvodnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih) djelatnosti Planom je omogućena u građevinskim područjima naselja, dok se koncentracija gospodarskih djelatnosti planira u područjima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao izdvojena građevinska područja izvan naselja. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti, zajedno s uvjetima gradnje drugih građevina, određeni su poglavljem 2.2. "Građevinska područja naselja", 2.3. "Izdvojena građevinska područja izvan naselja" i 2.4. "Površine za izdvojene namjene izvan naselja za koje se ne određuju građevinska područja" ovih odredbi.

(2) Kamp odmorišta su gospodarska djelatnost čija je realizacija ovim Planom omogućena u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, na slijedeći način:

- lokacije kamp odmorišta na području Općine Sveta Nedelja i površina za tu namjenu određuju se urbanističkim planovima uređenja čija je obaveza izrade određena ovim Planom, vodeći računa o dozvoljenim turističkim kapacitetima Općine.
- namjena kamp odmorišta je smještaj gostiju sa vlastitom pokretnom kamp opremom za noćenje ili kraći odmor
- na građevnoj čestici kamp odmorišta mogu se graditi ili postavljati građevine ili strukture gotove konstrukcije za potrebe recepcije, sanitarnog čvora i drugih pratećih usluga
- veličina građevnih čestica: minimalno 500m<sup>2</sup>, a maksimalno 5.000m<sup>2</sup>.
- koeficijent izgrađenosti građevnih čestica: kig se može kretati između 0,005 i 0,10 pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao građivi dio građevne čestice, uz uvjet da smještajne jedinice nisu na čvrst način povezane sa tlom
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica : kis, može se kretati između 0,01 i 0,30, pri čemu se površine za kampiranje ne računavaju
- najviša dozvoljena visina građevina je 4,0 m, uz najviše 1 nadzemnu etažu
- ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema odgovarajućim lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

(3) Unutar građevinskih područja naselja ovim je Planom određena zona za koncentriranu gradnju građevina ugostiteljsko turističke namjene, turistička zona TZ Balarini u Balarinima (NA Šumber).

(4) Za gradnju u TZ Balarini (površine 0,79ha), jedinstvene prostorno funkcionalne cjeline sa jedinstvenim upravljanjem, vrijede slijedeći uvjeti građenja::

- smještajni kapaciteti su planirani do ukupno 60 postelja vrste T2-turističko naselje,
- pored smještajnih građevina, u ovoj se zoni mogu graditi građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko turističkoj djelatnosti, (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.)
- smještajne građevine i prateći sadržaji moraju, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine mora urediti kao prirodnozelenilo ili uređene parkovne površine
- najveća dozvoljena visina građevina je 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže,



- Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TZa formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene može činiti i samo jedna građevna čestica.
- Ostali lokacijski uvjeti za građenje u ovom građevinskom području će se primjenjivati prema odgovarajućim lokacijskim uvjetima za građenje u naseljima.

#### **Rekonstrukcija postojećih građevina**

##### **Članak 127.**

(1) U građevinskim područjima gospodarske namjene postojeće građevine mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana i prostornih planova užeg područja.

##### **Članak 128.**

(1) Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

##### **Članak 129.**

(1) Kod rekonstrukcije postojeće građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima gospodarske namjene. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtni ili visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

#### **4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

##### **Članak 130.**

(1) Građevine javne i društvene namjene mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, kada je to omogućeno ovim Planom. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene, dati u poglavlju 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi, jednako se primjenjuju u građevinskim područjima unutar i izvan naselja, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama, s time da u građevinskim područjima izvan naselja nije dozvoljena gradnja stambenih građevina ni stambenih prostora unutar građevina druge namjene.

(2) Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojim se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

#### **Rekonstrukcija postojećih građevina**

##### **Članak 131.**

(1) Postojeće građevine javne i društvene namjene mogu se rekonstruirati prema uvjetima za gradnju nove građevine utvrđenim ovim Planom.

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

### **Članak 132.**

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

(2) Gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima Općine Sveta Nedelja i nadležnih trgovačkih društava. Pri tome treba uvažavati važeće propise i odredbe prostornog plana šireg područja o zaštitnim pojasiima već izgrađene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budućih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za buduću prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

### **Članak 133.**

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

(2) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04) i smatra se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa određene prometnice. Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno aktom za provedbu plana i/ili građevinskom dozvolom, nakon čega će se moći primjenjivati ovaj Plan na površine izvan površina koje su konačnim rješenjem definirana za gradnju dotične prometnice.

### **Članak 134.**

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

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se planskim koridorom unutar kojeg se mora odrediti trasa, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

### **Članak 135.**

(1) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg 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.

(2) Položaj građevina infrastrukturnih sustava, kao i profili i trase linearnih infrastrukturnih sustava koji su prikazani u kartografskim prikazima, utvrđeni su u skladu s mjerilom prikaza pa se njihov točan položaj utvrđuje lokacijskom dozvolom na osnovu studija i projektata, pri čemu se prikazani položaj može prilagoditi stanju na terenu prema uvjetima utvrđivanja koridora ili trasa i površina utvrđenih Planom, uzimajući u obzir tehničke ili tehnološke mogućnosti gradnje te vrijednost i kvalitetu prostora, mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti, mjere zaštite kulturnih dobara, mjere nepovoljnog utjecaja na okoliš, itd.

(3) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata planskih koridora i zaštitnih pojasa postojećih javnih cesta (autocesta, državnih, županijskih i lokalnih cesta) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

#### **Članak 136.**

(1) U planiranim koridorima rezervacije prostora prometnica i druge infrastrukturne mreže ne postoji mogućnost nikakvih građevnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice, odnosno do preciznijeg utvrđivanja njene trase ili mreže donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno aktom za provedbu plana i/ili građevinskom dozvolom, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, te rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postojećih građevina.

(2) Nakon realizacije zahvata iz stavka 1., pri korištenju se primjenjuju zaštitni pojasi za postojeće prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važećim propisima nije određeno drukčije.

### **5.1 PROMETNI SUSTAVI**

#### **Članak 137.**

(1) Svi vidovi prometa, njihova međuzavisnost i odnos s drugim aktivnostima na području Općine kao i širem prostoru, odvijat će se i usklađivati prema prometnim pravcima i koridorima rezervacije prostora planiranim ovim Planom.

(2) Ovim Planom definiran je prometni sustav koji se sastoji od:

- cestovnog,
- željezničkog prometnog sustava.

#### Cestovni promet

#### **Članak 138.**

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

(2) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste.

(3) Omogućuju se odstupanja od Planom utvrđenog koridora u istraživanju županijske ceste: Most Raša (D66) – Potpićan (D64):

- u dijelu koji prolazi kroz područje HR 2001349 Dolina Raše, kako bi se kroz daljnju izradu projektne dokumentacije i detaljniju analizu utjecaja zahvata na ekološku mrežu mogla planirati trasa ceste koja je prihvatljiva za predmetno područje.

- u dijelu koji prolazi poplavnim područjem doline rijeke Raše, radi odabira najpovoljnije trase, izbjegavajući nepotrebne rizike od šteta prouzročenih poplavama.

#### **Članak 139.**

(1) Najuže dozvoljene širine planskih koridora i zaštitnih pojasa postojećih javnih cesta Planom se utvrđuju prema tablici:

Kategorija ceste	Širine u metrima	
	Postojeće – zaštitni pojas - obostrano od ruba zemljišnog pojasa	Planski koridor ukupno
1. Autoceste	40	-



2. Državne ceste - ostale	25	100
3. Županijske ceste	15	70
4. Lokalne ceste	10	50

(2) U građevinskim područjima građevna čestica javne ceste određuje se lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja. Uvjeti gradnje i uređenja prostora unutar koridora i zaštitnih pojasa utvrđuju se u skladu s uvjetima nadležne uprave za ceste.

(3) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

(4) Održavanje postojećih cesta provodit će se temeljem posebnih propisa o cestama.

#### **Članak 140.**

(1) Na postojećim prometnicama u već izgrađenoj strukturi naselja razdvajanje pješaka od prometa vozila osigurava se gradnjom nogostupa, trajnim oznakama i/ili zaštitnim ogradama na kolovozu, kada to prostor dozvoljava.

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

(3) Uz prometnice mogu se graditi biciklističke staze prema lokalnim prilikama i potrebama.

(4) Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (glavnih mjesnih i sabirnih prometnica), kao i prometnica za pristup sadržajima poslovne te javne i društvene namjene u građevinskom području naselja, kao i sadržajima u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (proizvodna, poslovna, ugostiteljsko-turistička, javna i društvena, sportsko-rekreacijska namjena) je 5,5m. Iznimno, najmanja širina može biti i manja u slučaju već izgrađenih postojećih građevina.

(5) Pristup sadržajima izvan građevinskih područja osigurava se prometnom površinom širine najmanje 3,0 m.

#### **Članak 141.**

(1) Građevna čestica javnih cesta i nerazvrstanih cesta izvan građevinskog područja definira se aktom za provedbu plana i građevinskom dozvolom.

(2) Građevna čestica javnih cesta i ostalih (nerazvrstanih) prometnica u građevinskom području, definira se aktom za provedbu plana ili građevinskom dozvolom, izrađenim na temelju ovoga Plana i/ili prostornog plana užeg područja. Građevnu česticu prometnica mogu činiti i prateće građevine vezane za javne ceste (benzinske crpke s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

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

(4) 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 142.**

#### Željeznički promet



(1) Na području Općine Sveta Nedelja rekonstruirat će se i modernizirati dionica željezničke pruge II. reda II 214 Lupoglav - Raša, na dijelu kroz Rašku Dragu, za brzine i opterećenje planirane za državne željezničke pruge.

(2) Željeznički promet i održavanje željezničke pruge odvijat će se u skladu s važećim Zakonom o HŽ.

(3) Za željeznička postrojenja, prateće i druge sadržaje uvjeti za gradnju reguliraju se aktima za provedbu plana i građevinskom dozvolom.

(2) Zaštitni pojas željezničke pruge iz stavka 1. ima širinu od 100m sa svake strane, mjereno od osi vanjskog kolosijeka.

(5) Željezničke pruge izdvojene su iz drugih prometnih sustava. Križanja se reguliraju prema posebnim uvjetima i uz posebne mjere sigurnosti, cestovnim prijelazom u razini.

(6) Građevinsko zemljište za željeznicu čine građevne čestice svih površina uz željezničku prugu: usjeka, nasipa, potpornih i obložnih zidova, rigola, donjeg i gornjeg stroja, te pojasa za instalacije uzduž željezničke pruge.

## 5.2 TELEKOMUNIKACIJE

### Članak 143.

(1) U kartografskom prikazu 1B "Korištenje i namjena površina - Promet i Pošta i telekomunikacije " Planom su utvrđeni uređaji u sustavu pošte te trase i uređaji koji čine telekomunikacijski sustav.

(2) Prostorni plan određuje smještaj telekomunikacijskih uređaja za TV mrežu i uređaja za pokretnu mrežu.

### Članak 144.

(1) Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se aktima kojima se odobrava građenje na temelju Prostornog plana Istarske županije i ovog Plana te uvjeta nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima.

(2) Uvjeti gradnje građevina sustava telekomunikacija planiraju se prema slijedećim uvjetima:

- gradnja ovih građevina je dozvoljena unutar građevinskog područja podzemno, unutar koridora postavljenih u zoni pješačkih staza ili zelenih površina,

- međunarodne, magistralne i međumjesne veze Planom se utvrđuju kao podzemne trase, unutar koridora cestovne prometnice ili željezničke pruge, a iznimno, u svrhu bitnog skraćivanja trase, kada je moguće, dozvoljena je njihova postava i izvan koridora cestovne prometnice ili željezničke pruge,

- za postojeću infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova i u sustavu mobilne telefonije Planom je dozvoljena dogradnja, odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija, odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora, planirane građevine u sustavu javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži, za pružanje usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, Planom se utvrđuju putem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvratima na izgrađenim građevinama ili samostojećim antenskim stupovima uz obavezno zajedničko korištenje operatora - koncesionara, vodeći računa o pokrivenosti područja radijskim signalom.

(3) U građevinskim područjima je dozvoljena izgradnja osnovnih postaja pokretnih komunikacija tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i tipa B1 visine 2 m iznad najviše točke građevine te tipa B2 na građevinama od javnog i društvenog značaja (osim školama, dječjim ustanovama, crkvama), telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite visine 5 m od najviše točke građevine,



(4) Izvan građevinskog područja dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,0 m na minimalnoj udaljenosti 400,0 m od ruba građevinskog područja i pojedinačnih građevina, ali i više od zaštićenih povijesnih cjelina, pojedinačnih kulturnih dobara i zaštićenih dijelova prirode prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(5) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja, dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(6) Izgradnja građevina mobilne telefonije moguća je uz poštivanje sljedećih uvjeta građenja:

a) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade u građevinskim područjima: dozvoljava se izgradnja OP tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i OP tipa B1 visine 2 m iznad najviše točke građevine, dozvoljava se izgradnja OP tip B2 na građevinama od javnog i društvenog značaja (osim školama, dječjim ustanovama, crkvama), telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite visine 5 m od najviše točke građevine.

b) Osnovne postaje pokretnih komunikacija koje se grade izvan građevinskog područja: dozvoljava se izgradnja samostojećeg antenskog stupa visine do 60,0 m na minimalnoj udaljenosti 400,0 m od ruba građevinskog područja i pojedinačnih građevina, ali i više od zaštićenih povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

(7) Lokacijske dozvole za samostojeće antenske stupove izdat će se na temelju Prostornog plana Istarske županije, na temelju važeće zakonske regulative i posebnih uvjeta nadležnih tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima.

(8) 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, škola, dječjih vrtića, bolnica i sličnih ustanova,

- na poljoprivrednom zemljištu kategorije P1 (osobito vrijedno) i P2 (vrijedno obradivo tlo). Ukoliko je zbog postizanja osnovne pokrivenosti signalom nemoguće izbjeći izgradnju samostojećih antenskih stupova na navedenom poljoprivrednom zemljištu, isti se trebaju graditi rubno.

- unutar zaštitnog pojasa državnih cesta, te unutar koridora planiranih cesta državnog značaja u skladu sa Zakonom o javnim cestama

- u blizini područja urbanih i ruralnih cjelina pod zaštitom, arheoloških i etnografskih 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 dobrima. Stručna analiza uključuje arheološku reambulaciju i izradu konzervatorske podloge, a prethodi izdavanju posebnih uvjeta. Temeljem provedene analize i dostavljenih podataka, nadležni konzervatorski odjel očitovat će se o mogućnosti izgradnje samostojećeg antenskog stupa na predviđenoj lokaciji.

(9) Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi na područjima zaštićenim temeljem Zakona o zaštiti prirode. Ukoliko je zbog postizanja osnovne pokrivenosti signalom nemoguće izbjeći izgradnju samostojećih antenskih stupova na zaštićenom području, isti se trebaju graditi rubno, odnosno na način da se izbjegniju istaknute i krajobrazno vrijedne lokacije i vrhovi uzvisina, pristupni put do samostojećeg antenskog stupa ne smije se asfaltirati, a tipski objekt za smještaj opreme treba projektirati na način da se koriste materijali i boje prilagođene prostornim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi (žbukana pročelja, dvostrešni kosi krov prekriven kanalicom i dr.). Ukoliko je na planiranoj lokaciji već izgrađen samostojeći antenski stup koji ne može prihvatiti druge operatore, novi stup se može graditi na udaljenosti koja minimalno utječe na krajobraz, na način da se, ovisno o uvjetima prostora, određuje područje - zona unutar koje je moguće locirati samo jedan stup. Za planirane samostojeće antenske stupove na području ekološke mreže (Uredba o proglašenju ekološke mreže NN 124/13), koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati značajan utjecaj na područje ekološke mreže, treba ocijeniti, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za ekološku mrežu, odnosno na ciljeve očuvanja tog područja.



(10) Ukoliko je već izgrađen samostojeći antenski stup/stupovi, tada je moguće graditi samo jedan dodatni stup, a u slučaju uklanjanja već izgrađenog samostojećeg antenskog stupa/stupova nije dozvoljena gradnja zamjenske građevine. Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (ograničena visina stupa u cilju zaštite vizura i sl.) dozvoljava se izgradnja maksimalno 2 niža stupa. Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme potrebno je postojeće antenske stupove i antenske prihvate i njihovu opremu prilagođavati novim standardima u cilju povećanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

(11) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim (zakonito izgrađenim) građevinama, u skladu s važećom zakonskom regulativom.

(12) Uvjeti iz ovog članka moraju se primjenjivati kumulativno.

## 5.3 ENERGETSKI SUSTAVI

### Elektroenergetika

#### Članak 145.

(1) Prostorni plan (kartografski prikaz 2A) utvrđuje postojeću i planiranu elektroenergetsku mrežu.

(2) Prostornim planom određene su trase elektroprijenosnih zračnih kabela napona 400 kV, 220 kV, 110 kV i 35 kV te podzemnih dalekovoda napona 110 kV i 35 kV, kao i lokacija TS 35 kV Dubrova.

(3) Isključuje se građenje novih građevina u koridoru dalekovoda, osim iznimno, a na temelju posebnih uvjeta koje utvrđuje HEP.

(4) Prostor u koridoru iz stavka (3) ovog članka mora biti tako uređen da se spriječi možebitna pojava požara.

(5) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi, rasklopna postrojenja i trafostanice), kao i kabliranje vodova određuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na rješenjima Prostornog plana i uvjetima HEP-a.

(6) Na području gospodarske namjene – proizvodne (oznaka I1) Dubrova – Istok, omogućava se izgradnja solarne energane kapaciteta najviše do 1MW snage.

(7) Rješenje za gradnju solarne energane iz stavka (6) ovog članka temeljit će se na lokacijskoj dozvoli neposrednom provedbom ovog Prostornog plana za gospodarske namjene.

(8) Odrednice za solarnu energanu iz stavka (6) ovog članka su:

- solarna energana se smještava na građevnoj čestici koju sačinjavaju k.č. 1396/1 i k.č. 1396/3 obje k.o. Novi Labin, površine 0,65 ha,
- solarna energana se sastoji od sunčanih panela s energetskim građevinama i instalacijama,
- energetske građevine mogu biti smještene ispod sunčanih panela ili biti samostojeće građevine,
- sunčani paneli mogu zauzimati najviše 60% površine građevne čestice, a samostojeće energetske građevine najviše 20% iste građevne čestice,
- udaljenost sunčanih panela od granica susjednih građevnih čestica je najmanje 3,0 m,
- udaljenost samostojećih energetskih građevina od susjednih međe je  $h/2$ , najmanje 3,0 m,
- građevnoj čestici se osigurava neposredni kolni pristup širine najmanje 4,5 m s javne prometne površine – nerazvrstane ceste,
- unutar građevne čestice osigurava se požarni put širine najmanje 3,0 m i visine najmanje 4,5 m,
- odgovarajuće površine za promet u mirovanju osiguravaju se na odnosnoj građevnoj čestici, elektrana se priključuje na elektroenergetsku mrežu na postojeću TS Plodine u Industrijskoj zoni Dubrova, preko samostojećeg mjernopriključnog ormara smještenog na čestici energane,
- sunčani paneli su tipske proizvodnje u blokovima i postavljaju se uz tlo na tipskim nosačima,

- visina sunčanih panela, zajedno s njihovim nosačima, je najviše 4,5 m,
- visina samostojećih energetske građevine je najviše 12,0 m,
- visina ograde je prema propisu za elektro energetske građevine,
- veće čestice se mogu cijepati na manje, ali ne manje od 600 m<sup>2</sup>."

(9) Solarna energija iz stavka (6) ovog članka priključit će se na postojeću elektroenergetsku mrežu temeljem optimalnog tehničkog rješenja uz poštivanje sljedećih propisa:

- Opći uvjeti za opskrbu električnom energijom (NN br. 14/06),
- Pravilnik o naknadi za priključenje na elektroenergetsku mrežu i povećanje priključne snage (NN br. 28/06),
- Mrežna pravila elektroenergetskog sustava.

#### **Članak 146.**

(1) Prostorni plan određuje obvezu izvedbe javne rasvjete za javne površine u naseljima, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, turizam, javne zgrade, prometne površine, spomenici i dr.).

(2) Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se aktom za provedbu plana, odnosno građevinskom dozvolom, na temelju posebnih uvjeta HEP-a i nadležnih komunalnih poduzeća, a u posebnim slučajevima i na temelju posebnih uvjeta tijela nadležnih za zaštitu spomenika kulture.

### **Plinoopskrba**

#### **Članak 147.**

(1) Prostornim planom određene su trase magistralnog plinovoda za međunarodni transport, lokalnih plinovoda i smještaj mjerno redukcijskih stanica

(2) Uvjeti za izgradnju mreže, mjerno redukcijske stanice, gradnju lokalnih plinovoda i priključenje potrošača određuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu, posebnim propisima i u suradnji s komunalnim poduzećima.

(3) Pri izgradnji lokalnih distributivnih mreža (plinovoda) te priključaka za potrošače, koriste se u nedostatku domaćih normi i standarda međunarodne DIN, ISO i DVGW norme.

(4) Kod izgradnje magistralnog plinovoda za međunarodni transport Pula – Karlovac koristi se odredba iz Pravilnika o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima.

(5) U skladu s odredbama iz Pravilnika stavka (4) ovog članka potrebno je osigurati koridor od 60 m (30 m od osi sa svake strane).

(6) Unutar koridora iz stavka 5. ovog članka zabranjeno je graditi zgrade namijenjene stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno je moguća izgradnja u pojasu užem od 30 m sa svake strane ako je gradnja bila predviđena planom prije projektiranja plinovoda i to:

- za promjer plinovoda do 125 mm – koridor od 10 m sa svake strane,
- za promjer plinovoda od 125 mm do 300 mm – koridor od 15 m sa svake strane.

(7) Kada trasa plinovoda prati prometnice, minimalne udaljenosti su:

- za državne ceste – 15 m od ruba cestovnog pojasa,
- za županijske i lokalne ceste – 5 m od vanjskog ruba cestovnog pojasa,
- za željezničke pruge – 20 m od granice pružnog pojasa.

(8) Uz plinovod treba predvidjeti slobodan koridor od 18 m (6 m sa jedne strane plinovoda i 12 m sa druge strane plinovoda) iz razloga da se mogu raditi potrebni popravci i rekonstrukcije na samom plinovodu.

(9) Kod izgradnje MRS-a dovoljno je predvidjeti površinu od 150 m<sup>2</sup> za MRS-e većih kapaciteta, odnosno 100 m<sup>2</sup> za MRS-e manjih kapaciteta, a minimalne udaljenosti MRS-a kapaciteta do 30.000 m<sup>3</sup>/h su:

- za državne ceste – 20 m,





- za županijske i lokalne ceste – 10 m.
- za ostale ceste – 6 m,
- za šetališta i parkirališta – 10 m.

## 5.4 VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

### Vodoopskrba

#### Članak 148.

(1) Prostornim planom utvrđen je sustav vodoopskrbe na području Općine Sveta Nedelja kojim su obuhvaćeni postojeći i planirani cjevovodi, postojeći (Mutvica) i planirani (Sv. Anton, Šumber) podzemni vodozahvati/vodocrpilišta, postojeće vodospreme (VS Štrmac, VS Barčica), vodne komore (Martinski, Boljevići) i crpna stanica (Štrmac).

(2) Prostorni plan određuje priključivanje svih naselja i građevina na javnu vodovodnu mrežu. Korisnici u zonama za izdvojene namjene (industrija, poslovne, komunalne zone) osiguravaju zasebne interne vodovodne sustave s uređajima za tehnološku vodu i protupožarnu zaštitu. U tom smislu se povećanjem planiranog broja turističkih smještajnih jedinica sa 500 na 1000 postelja u Općini Sveta Nedelja neće značajnije promijeniti potrebe za pitkom vodom.

(3) Koridor za vođenje cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu odnosno za zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora. U slučajevima kad nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je trasu voditi zajedno s drugim instalacijama uz dogovor s ostalim vlasnicima, a što se određuje za svaki slučaj posebno.

(4) Vertikalni i horizontalni razmak između instalacija izvodi se minimalno 50 cm. Prijelaz preko vodotoka, pruge ili ceste izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi. Za osiguranje toplinske zaštite cjevovoda kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog ili drugog pokrova određuje se prema lokalnim uvjetima.

(5) Mreža vodovoda ukapa se najmanje 80 cm ispod površine tla, a prema uvjetima nadležnog javnog komunalnog poduzeća.

(6) Uz javne prometnice izvodi se mreža hidranata. Najveća međuudaljenost hidranata je 80 metara.

### Odvodnja otpadnih voda

#### Članak 149.

(1) Prostornim planom utvrđen je sustav i način odvodnje, sabiranja i pročišćavanja otpadnih voda.

(2) Obzirom da je trenutno u razmatranju projekt Sustav odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Labin-Raša-Rabac, kao prihvatljiva varijanta rješenja odvodnje otpadnih voda Općine Sveta Nedelja smatra se objedinjavanje većeg dijela ili cijelog sustava odvodnje otpadnih voda sa sustavom odvodnje cijele aglomeracije. Dio područja Općine (Štrmac i Dubrova) već spojen na javni sustav odvodnje Grada Labina. U planskom rješenju je izdvojeno od jedinstvenog sustava odvodnje prikazan izdvojeni sustav Šumber i sustav Santalezi. Neovisno od planskog prikaza, dozvoljeno je spajanje dvaju izdvojenih sustava sa jedinstvenim Sustavom odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Labin-Raša-Rabac.

(3) U sklopu projekta Sustava odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Labin-Raša-Rabac planirano je unutar Komunalno servisne zone Cere (K3) privremeno ili trajno zbrinjavanje obrađenog osušenog mulja iz centralnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji TE Vlaška,

#### Članak 150.

(1) Postojeće i planirane građevine unutar II zone sanitarne zaštite moraju otpadne vode ispustiti u sustav javne odvodnje i iste odvesti van II zone te ih pročititi na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda.

(2) Dozvole za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka izdavati će se do izgradnje sustava javne odvodnje i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, uz obvezu izgradnje vodonepropusnih sabirnih jama samo za građevine od 10-15 ES, a većih građevina uz obvezu priključenja na sustav javne odvodnje.

(3) Otpadne vode ostalih stambenih naselja na području Općine Sveta Nedelja sakupljaju se u vodonepropusnim sabirnim jamama ili samostalnim uređajima s biološkim i drugim odgovarajućim postupcima, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.

(4) Oborinske vode iz stambenih naselja i s prometnih površina sakupljaju se u sustav oborinske odvodnje odvojen od fekalne kanalizacije i sakupljaju u spremnike ili se odvođe u upojne bunare.

(5) Sve trase fekalne i oborinske kanalizacije, koje su shematski definirane u ovom Planu, odrediti će se na bazi glavnih projekata kanalizacijske mreže. Prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata kanalizacijske mreže odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijsko tako i visinski a u ovisnosti o postojećim instalacijama. Za kanalizacijsku mrežu nije potrebno osiguravati poseban koridor zaštite cjevovoda.

(6) Veličina građevne čestice za smještaj uređaja za pročišćavanje/ crpne stanice kanalizacije utvrdit će se na bazi glavnih projekata tog uređaja. Uvjeti ispuštanja otpadne vode nakon pročišćavanja utvrdit će se ovisno o vodozaštitnoj zoni u kojoj se uređaj nalazi i vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda.

(7) U glavnim projektima moguće je i drugačije povezivanje pojedinih naselja na središnji uređaj za pročišćavanje, ako se prethodno dokaže studijom odvodnje da je to bolje rješenje.

(8) 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.

(9) Prije ispuštanja svih otpadnih voda u fekalnu kanalizaciju potrebno je iste svesti na nivo kućnih otpadnih voda. U fekalnu kanalizaciju nije dozvoljeno ispuštati zauljene otpadne vode, kao ni kisele i lužnate otpadne vode, što znači da je sve eventualne tehnološke vode iz radionica i kuhinja potrebno prethodno pročititi i dovesti kvalitetu ispuštene vode na nivo kvalitete kućnih otpadnih voda. Sva fekalna kanalizacija treba biti izvedena od vodonepropusnih cijevi odgovarajućih profila.

(10) Obavljanje gospodarskih i drugih djelatnosti mora se uskladiti s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na području Istarske županije.

#### **Članak 151.**

(1) Otpadne vode industrijske zone Dubrova, kao i proizvodnih i komunalnih zona, nakon zasebnih predtretmana sakupljaju se u sustav kanalizacije i odvođe se u središnje uređaje za pročišćavanje.

(2) Upuštanje otpadnih voda u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom predbradom na razinu kućne otpadne vode (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina) te priključenjem na središnje uređaje s biološkim i drugim odgovarajućim pročišćavanjem prije ispuštanja u upojni bunar.

(3) Priključenje na sustav javne kanalizacije se izvode putem revizijskih i priključnih okana, najmanje dubine 1,00 metar od gornje površine cijevi.

#### **Članak 152.**

(1) Odvodnja s prostora kamenoloma Šumber (otpadna ulja, nafta i derivata, aditiva i sl.) rješava se samostalnim uređajem s odgovarajućim pročišćavanjem.

(2) Rješenje odvodnje i ispuštanja otpadne vode kamenoloma Šumber utvrđuju se na temelju posebnog projekta odvodnje.



(3) Na III. Području sanitarne zaštite ne mogu se smještavati gospodarske proizvodne djelatnosti ukoliko se detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ne dokaže njihova pogodnost.

#### **Članak 153.**

(1) Temeljem Zakona o vodama Planom se utvrđuje obveza planiranja i izgradnje sustava oborinske odvodnje u skladu s odredbama odnosnog zakona.

(2) Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada poslovnih i drugih prostora grade i održavaju njihovi vlasnici.

(3) Građevine oborinske odvodnje s javnih površina i iz građevina koje se na njih imaju priključiti, u građevinskim područjima, gradi i održava Općina Sveta Nedelja iz svog proračuna.

(4) Općina Sveta Nedelja može ustupiti gradnju i/ili održavanje građevina iz stavka 2. ovoga članka isporučiteljima vodnih usluga u skladu s odredbama Zakona o vodama.

(5) Kanale oborinske odvodnje s prometnica, koji su izgrađeni na cestovnom zemljištu ili željezničkom zemljištu, održavaju osobe koje su posebnim propisima određene za gospodarenje prometnicom.

### **5.5 UREĐENJE VODOTOKA I VODA**

#### **Članak 154.**

(1) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva „Raša - Boljunčica“. Koridor sustava linijski obuhvaća sve vodotoke, prikazane u kartografskom prikazu 3.B „Područja posebnih ograničenja u korištenju - vode“.

(2) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro.

(3) Do utvrđivanja inundacijskog područja vodotoka (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

(4) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(5) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenih sa Strategijom upravljanja vodama.

(6) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz karata ovog Plana.

(7) Operativna obrana od poplava za rijeku Rašu koja pripada vodama I. reda, provodi se temeljem Državnog plana obrane od poplava i Glavnog provedbenog plana obrane od poplava – Sektor E – Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša – Boljunčica“ - područje malog sliva „Raša – Boljunčica“, a za obuhvatne kanale i bujične tokove temeljem „Plana obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije – Sektor E - Sjeverni Jadran – branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša – Boljunčica - područje malog sliva „Raša – Boljunčica“.

(8) Radi povećanja stupnja zaštite od plavljenja doline Raše predviđena je rekonstrukcija nasipa i korita rijeka Raše i obuhvatnih kanala te rekonstrukcija retencijskih pregrada u gornjem dijelu sliva (van obuhvata Plana).

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

### PRIRODNE I KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI

#### Članak 155.

(1) Vrijedni dijelovi prirode, zaštićeni i Planom predloženi za zaštitu su prikazani na kartografskom prikazu 3A "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Uvjeti korištenja".

(2) Područje prostornog obuhvata ovoga Plana ne nalazi se unutar područja zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13).

(3) Područja pod režimima zaštićene prirodne vrijednosti, utvrđena Prostornim planom, na području Općine Sveta Nedelja su županijskog i lokalnog značaja.

(4) Zaštićeno područje od županijskog značaja, koje se utvrđuje ovim planom je:

- u kategoriji zaštićenog krajobraza - dio zaštićenog krajobraza kanjona Raše od Šumbera do Mosta Raše

(5) Zaštićena područja od lokalnog značaja, koja se utvrđuju ovim planom su:

- lokva Snašica (Kol) - kod mjesta Snašići
- Reska lokva - kod mjesta Županići
- lokva Opatija Sv. Petra ili Vela lokva - kod mjesta Šumber-Radovići
- lokva Mrguda - kod mjesta Jurazini
- lokva Baronov Kol - kod mjesta Frkalonci
- lokva (kol) - kod mjesta Blaškovići
- lokva (puč) - kod mjesta Eržišće
- lokva Lašćevica - kod mjesta Eržišće
- lokva - kod mjesta Eržišće
- lokva Viškovića - kod mjesta Tomovi
- I. lokva - kod mjesta Šumber
- II. lokva - kod mjesta Šumber
- lokva Pjerićov - kod mjesta Mala Čemporovica
- lokva Kol na Šušlje - kod mjesta Štrmac.

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

#### Članak 156.

(1) Sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19) i Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (Narodne novine br. 80/19),- Prilog III., Dio 2. - Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS), na području Općine Sveta Nedelja nalazi se područje ekološke mreže i to područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove Dolina Raše HR2001349.

Identifikacijski broj i naziv područja Ekološke mreže	Hrvatski naziv štice vrste	Znanstveni naziv vrste	
HR 2001349 Dolina Raše	močvarna riđa	<i>Euphydryas aurinia</i>	Spada u porodicu Nymphalidae, grupa: leptiri i strogo je zaštićena vrsta leptira na području Istarske županije. Staništa močvarne riđe su vlažne vapnenačke livade. U južnim dijelovima areala zabilježena je i na suhim livadama nastalim nakon sječe mediteranskih hrastovih šuma. Od pet do pedeset gusjenica prezimljuje u mrežama od sredine ili kraja rujna. Nakon prezimljavanja gusjenice se hrane

		pojedinačno. Kukuljica od kraja travnja do početka svibnja. Područje je važna lokacija za vrste leptira <i>Euphydryas aurinia</i> .
bjelonogi rak	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Bjelonogi ili primorski rakovi pripadaju najstarijem rodu europskih slatkovodnih rakova i strogo je zaštićena vrsta na području Istarske županije. Zadnjih desetljeća bjelonogi rakovi brzo izumiru iz skoro svih vodotoka, a najvjerojatnije je to sve veće zagađenje (septičke jame, kanalizacije, pesticidi, insekticidi, itd.) i devastacija riječnih tokova (sječa stabala uz samu obalu, betoniranje obale, izgradnja cesta, kuća, tvornica i drugih objekata pokraj rijeka i jezera). Budući je većina istarske populacije pod antropogenim utjecajem, ova lokacija je od velike važnosti za očuvanje Istarske populacije <i>Austropotamobius pallipes</i> .
mren	<i>Barbus plebejus</i>	Spada u porodicu Cyprinidae, grupa: slatkovodne ribe i strogo je zaštićena vrsta na području Istarske županije. U Hrvatskoj živi u rijekama jadranskog slijeva: Mirni, Dragonji, Fojbi i Raši. Uglavnom nastanjuje čiste, brže tekuće vode i nizinske zone rijeka, gdje je prisutan brz protok hladnije vode, koja je bogata kisikom. Živi u manjim jatima do pete-šeste godine, dok su starije jedinke najčešće samci. Hrane se uglavnom pridonjenim beskralježnjacima, najviše ličinkama kukaca, račićima, maločetinašima te ličinkama riba. Područje je važna lokacija za vrste riba <i>Barbus plebejus</i> .
primorska uklija	<i>Alburnus arborella</i>	Spada u porodicu Cyprinidae, grupa: slatkovodne ribe i strogo je zaštićena vrsta na području Istarske županije. Primorska uklija je endem jadranskog slijeva. Živi na različitim tipovima staništa od velikih subalpskih jezera do malih nizinskih potoka. Najviše se zadržava u površinskom sloju vode tvoreći velika jata. Mrijesti se od svibnja do kolovoza pri temperaturi vode iznad 15°C. Područje je važna lokacija za vrste riba <i>Alburnus arborella</i> (syn. <i>A. albidus</i> ).

(2) U cilju zaštite strogo zaštićenih vrsta leptira u istarskoj županiji, o njima treba voditi brigu prilikom regulacije vodotoka, gospodarenja šumama, intenziviranja poljoprivredne proizvodnje prenamjene livadnih površina u poljoprivredne, a osobito treba održavati livadne površine košnjom radi sprječavanja prirodne sukcesije.

(3) U cilju sprječavanja uništavanja staništa strogo zaštićenih vrsta deseteronožnih slatkovodnih rakova, potrebno je strogo kontrolirati i ograničiti kanaliziranje i betoniranje obala, zabraniti košnju vodene vegetacije, odnosno vegetacije koja se nalazi unutar te uz sam rub potoka, izbjegavati uklanjanje grmlja te stabala uz korito potoka, zabraniti zadiranje strojeva unutar samog korita. Također je potrebno regulirati upotrebu umjetnih gnojiva, ali i pesticida, odnosno propisati prihvatljive količine te vrste kemikalija koje se mogu upustiti u okoliš. U planove gospodarenja vodama nužno je ugraditi mjere i uvjete zaštite prirode, sukladno zakonskim i podzakonskim aktima zaštite prirode. Od osobite važnosti za očuvanje rakova, ističu se područje vodotoka rijeke Raša.

(4) U cilju zaštite strogo zaštićenih vrsta slatkovodnih riba, u planove gospodarenja vodama potrebno ugraditi mjere i uvjete zaštite prirode, sukladno zakonskim i podzakonskim aktima zaštite prirode.

(5) Ciljevi, mjere i način provedbe očuvanja za Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS), još uvijek nisu pobliže propisani zakonom predviđenim pravilnikom.

(6) Za planirane zahvate u područje ekološke mreže, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže ovim odredbama propisuje se obveza provođenja ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode te Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti.

(7) Ocjena prihvatljivosti provodi se za plan, program ili zahvat, odnosno dijelove plana, programa ili zahvata koji sam ili s drugim planovima, programima ili zahvatima može imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže. Ocjena prihvatljivosti ne provodi se za plan, program ili zahvat, odnosno dijelove plana, programa ili zahvata neposredno povezane i nužne za upravljanje područjem ekološke mreže.

(8) Ocjena prihvatljivosti zahvata za područje ekološke mreže sastoji se od: prethodne ocjene prihvatljivosti, glavne ocjene prihvatljivosti, te utvrđivanja prevladavajućeg javnog interesa i odobravanja zahvata uz kompenzacijske uvjete.

(9) Ako se unutar zaštićenih područja prirode ili područja ekološke mreže-NATURA 2000, planiraju nova građevinska područja, planira proširenje postojećih građevinskih područja ili planira izgradnja izvan građevinskog područja, potrebno je ishoditi uvjete zaštite prirode nadležnog upravnog tijela za zaštitu prirode ili provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu. Ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu sastoji se od: prethodne ocjene prihvatljivosti, glavne ocjene prihvatljivosti, utvrđivanja prevladavajućeg javnog interesa te odobravanja zahvata uz kompenzacijske uvjete.

(10) Za strategije, planove i programe, za koje je posebnim propisom kojim se uređuje zaštita okoliša određena ocjena o potrebi strateške procjene, prethodna ocjena obavlja se u okviru postupka ocjene o potrebi strateške procjene.

#### **Članak 156.a.**

(1) Omogućuju se odstupanja od Planom utvrđenog koridora u istraživanju županijske ceste: Most Raša (D66) – Potpićan (D64) u dijelu koji prolazi kroz područje HR 2001349 Dolina Raše, kako bi se kroz daljnju izradu projektne dokumentacije i detaljniju analizu utjecaja zahvata na ekološku mrežu mogla planirati trasa ceste koja je prihvatljiva za predmetno područje.

### **KULTURNA DOBRA**

#### **Članak 157.**

(1) Područja i građevine koja su Prostornim planom predviđena za zaštitu kao kulturna dobra prikazani su na kartografskom prikazu 3A "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Uvjeti korištenja - Područja posebnih uvjeta korištenja".

#### **Članak 158.**

(1) Prostornim planom kao kulturna dobra od nacionalnog značaja (zaštićena kulturna dobra) utvrđeni su:

- povijesna graditeljska cjelina: Šumber – ruralno naselje - kaštel Šumber (Z-2483) s podgrađem,
- arhitektonsko - krajobrazni sklop: Dubrova - ladanjski sklop Franković-Vlačić (Z-607) te Sveti Martin - ladanjski sklop Lazzarini (Z-2473),
- sakralna građevina: Sveti Martin - crkva Gospe od Zdravlja (u sklopu registracije ladanjskog sklopa Lazzarini u Svetom Martinu (Z-2473).

(2) Prostornim planom kao kulturna dobra od regionalnog značaja utvrđeni su prema kategorijama:

- arheološki lokalitet: Čamparovica, lokalitet Kočur - ranosrednjovjekovna utvrda, ostaci kapele sv. Križa,



- sakralna građevina: Paradiž - kapela sv. Pavla, Snašići - crkva Navještenja Blažene Djevice Marije ("Marčenica"), Šumber - župna crkva sv. Ivana i Pavla, Šumber - crkva sv. Kvirina na groblju, Šumber - crkva Sv. Marije od Drena.

(3) Prostornim planom kao kulturna dobra od lokalnog značaja utvrđena su sva ostala kulturna dobra s popisa evidentiranih kulturnih dobara.

#### **Članak 159.**

(1) Za sve urbanističke i građevinske zahvate na lokacijama i povijesnim građevinama nacionalnog i regionalnog značenja potrebno je ishoditi odgovarajuće uvjete odnosno odobrenja od nadležnog konzervatorskog odjela.

#### **Članak 160.**

(1) Evidentirana arheološka nalazišta, odnosno potencijalni neistraženi lokaliteti zahtijevaju najstrožu zaštitu, te je na njima potrebno provesti dodatna istraživanja i šire rekognosciranje terena pod konzervatorskim nadzorom nadležne ustanove.

(2) Svim građevnim intervencijama na području navedenih lokaliteta treba prethoditi pokusno istraživanje kojim bi se odredila uža zona lokaliteta. U slučaju građevinskog zahvata u užoj zoni lokaliteta potrebno je provesti zaštitna istraživanja. Rezultati tih istraživanja mogu utjecati na promjenu projekta građevinskog zahvata.

(3) Zaštitna arheološka istraživanja nalažu se i u okolini sakralnih objekata.

#### **Članak 161.**

(1) Za naselje Šumber predviđena su dva stupnja zaštite - I stupanj zaštite za zonu A i II stupanj zaštite za zonu B. U zoni A nalaže se strogo čuvanje povijesne planske matrice, prostornih odnosa unutar naselja i stare građevne strukture. U užoj zoni zaštite dopuštene su slijedeće intervencije: revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji. Nalaže se istraživanje i obnova kaštela Šumber, te osmišljavanje njegove namjene. Sve građevinske zahvate i redovno održavanje obavezno je provoditi uz suglasnost i konzervatorski nadzor nadležnoga tijela. Za sve građevne i urbanističke intervencije unutar zaštićene zone potrebno je ishoditi posebne uvjete uređenja od nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli. U zoni B valja čuvati postojeće građevine i njima pripadajuće zelene površine, te prostorne odnose. Interpolacija uz postojeće građevine moguća u rubnim dijelovima kontaktne zone, ako je gabaritom, proporcijama, materijalima i osnovnim oblikovnim elementima usklađena s povijesnom gradnjom.

(2) Na prostoru naselja Štrmac, u dijelu koji se odnosi na staro rudarsko naselje predviđen je II stupanj zaštite za zonu B u kojoj je moguća dogradnja i interpolacije, u skladu s izvornim rasterom naselja, a nalaže se održavanje upravne zgrade u izvornom obliku.

#### **Članak 162.**

(1) Za područje i prostor uz ladanjski sklop Lazzarini u Svetom Martinu predviđena su dva stupnja zaštite - I stupanj zaštite u zoni A i II stupanj zaštite u zoni B. U zoni A nalaže se konzervatorsko i arheološko istraživanje cijelog kompleksa i njegova obnova i revitalizacija na temelju konzervatorske studije. Unutar uže zone zaštite nije dopuštena nova gradnja. Nalaže se preoblikovanje pročelja adaptiranog restorana "Pineta" na rubu kompleksa. U užoj su zoni zaštite dopuštene slijedeće intervencije: revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji. U zoni B moguća je nova gradnja i interpolacije usklađene s postojećim gabaritima tradicijske gradnje, te materijalima i oblicima.

(2) Izuzetno, Općina Sveta Nedelja će Konzervatorskom odjelu u Puli prezentirati idejno rješenje gradnje u dijelu zone A, s namjerom omogućavanja gradnje na dijelu k.č.1026/11 i 1026/12, a da se time ne ugroze ciljevi zaštite. Ukoliko bude prihvaćeno, Konzervatorski odjel će utvrditi posebne zahtjeve za moguću gradnju na predmetnom zemljištu.



(3) Na području Dubrove i ladanjskog sklopa Franković-Vlačić predviđene su dvije kategorije zaštite - I stupanj zaštite u zoni A i zaštita krajolika u zoni K. U Zoni A dopuštene su revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji. U zoni K nalaže se održavanje izvornih oblika krajolika i zabrana nove gradnje.

#### **Članak 163.**

(1) Sakralne građevine od regionalnog značenja podliježu I stupnju zaštite. U njihovoj neposrednoj blizini zabranjena je nova gradnja radi očuvanja povijesnog integriteta spomenika, a sve građevne intervencije moraju čuvati izvorno stanje spomenika. Nalažu se dodatna konzervatorska i arheološka istraživanja prilikom slijedeće obnove i redovnog održavanja, odnosno većih sanacijskih zahvata. Za sve građevinske intervencije na spomenutim objektima potrebno je ishoditi posebne uvjete uređenja od nadležnog tijela (Konzervatorski odjel u Puli).

(2) Sakralne građevine od lokalnog značenja podliježu II stupnju zaštite. Nalaže se njihovo redovno održavanje u skladu s postojećom arhitektonskim oblicima i materijalima.

#### **Članak 164.**

(1) Naselja Šumber, Kraj Drage, Ružići i Sveti Martin, Prostorni plan određuje kao ruralne cjeline, koje se prvenstveno usmjeravaju k seoskom turizmu. Uređuju se uz poštivanje tradicionalnog prostornog ustroja, veličine i oblikovanja građevina te uporabe materijala koji su sukladni autohtonom ruralnom obilježju.

#### **Članak 165.**

(1) Prostorni plan određuje uspostavu izletničkih putova odnosno turističko-rekreacijske staze. Uz turističko-rekreacijske staze potiče se kultivirano poljodjelstvo i vinarstvo.

(2) Uz staze iz stavka (1) uređuju se postojeće vinske konobe i iznimno se dozvoljava postava odmorišta s prodajnim mjestima poljodjeljskih proizvoda i suvenira.

### **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

#### **Članak 166.**

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18), Zakonom o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19) i Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13, 73/17, 14/19, 98/19), te posebnim odgovarajućim propisom Općine Sveta Nedelja o komunalnom gospodarstvu.

(2) Sustav gospodarenja otpadom Općine Sveta Nedelja provoditi će se u okviru sustava gospodarenja otpadom Istarske županije. Miješani otpad će u konačnici biti upućen na obradu u ŽCGO Kaštijun, putem pretovarne stanice na području Komunalno servisne zone Cere, kojom upravlja nadležno komunalno poduzeće.

(3) Unutar Komunalno servisne zone Cere se vrši ili se planira vršiti:

- odlaganje komunalnog i neopasnog otpada
- sakupljanje (skladište otpada, pretovarna stanica, reciklažno dvorište, reciklažno dvorište za građevni otpad)
- obrada otpada i centar za gospodarenje otpadom
- planirano privremeno ili trajno zbrinjavanje obrađenog osušenog mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji TE Vlačica, u sklopu projekta Sustava odvodnje otpadnih voda Aglomeracije Labin-Raša-Rabac.

(4) Odlaganje opasnog otpada rješava se na razini Istarske županije. U KSZ Cere je planirano sabirno mjesto opasnog otpada. Sabirno mjesto opasnog otpada namijenjeno je sabiranju opasnog otpada s lokalnog područja. Predviđa se primjena jednostavnih postupaka predobrade radi lakšeg transporta do središnje zone na županijskoj razini. U međuvremenu, opasan otpad moraju na mjestu nastajanja zbrinjavati oni koji ga proizvode.





(5) Za uređenje reciklažnog dvorišta predviđena je lokacija u komunalno-servisnoj zoni Cere.

## **8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 167.**

(1) Prostorni plan utvrđuje prostorne preduvjete za unapređenje uvjeta života i rada, zaštite okoliša te zaštite od prirodnih i tehničkih nepogoda.

(2) Na području općine Sveta Nedelja ne mogu se obavljati zahvati u prostoru, na površini zemlje, ispod ili iznad površine zemlje, ili graditi građevine koje bi mogle svojim postojanjem ili uporabom ugrožavati život, rad i sigurnost ljudi i imovine odnosno vrijednosti čovjekova okoliša, ili narušavati osnovna obilježja krajobraza.

### **Članak 168.**

(1) Nepovoljan utjecaj na okoliš sprečava se uvjetima korištenja (kartografski prikaz 3A), posebnim mjerama (kartografski prikaz 3B) i odredbama za provođenje Prostornog plana.

(2) Vrijedni dijelovi prirode i spomenika kulture stavljeni su Zakonom pod posebnu zaštitu, a Prostornim planom određena su posebna ograničenja njihovog korištenja.

(3) Prostor prolaza brzih prometnica kroz naselja ili u neposrednoj blizini naselja mora biti tako uređen da se jamči sigurnost učesnika u prometu i zaštita od buke.

## **ZAŠTITA VODA**

### **Članak 169.**

(1) U kartografskom prikazu 3A "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Uvjeti korištenja", ucrтана je granica vodozaštitnih područja - I., II., III. i IV. zone zaštite, u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji. Svi predviđeni zahvati u vodnogospodarskom sustavu moraju biti u skladu s navedenom odlukom.

(2) Svi zahvati u području Plana, ukoliko se nalaze unutar određene zone sanitarne zaštite, mogu se obavljati samo ukoliko nisu u suprotnosti sa odredbama Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(3) Za eventualne izvedbe zahvata unutar prostora zone zaštite izvorišta, potrebno je izraditi projekt u sklopu kojeg treba detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispitati uži lokalitet ("mikrozona"). Na temelju rezultata ovih istraživanja utvrdit će se pogodnost terena za izvedbu predviđenog zahvata, te na osnovu njegove osjetljivosti odrediti pripadajuće mjere zaštite unutar tog prostora ("mikrozone"). Program istraživačkih radova verificiraju "Hrvatske vode". Mjere zaštite za "mikrozone" određuju "Hrvatske vode" u vodopravnim uvjetima za izradu tehničke (projektne) dokumentacije. Izvedba takvih zahvata provodi se uz vodni nadzor. Troškove dopunskih istraživanja snosi investitor zahvata.

## **ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA**

### **Članak 170.**

(1) Operativna obrana od poplava za rijeku Rašu koja pripada vodama I. reda, provodi se temeljem Državnog plana obrane od poplava i Glavnog provedbenog plana obrane od poplava – Sektor E – Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša – Boljunčica“ - područje malog sliva „Raša – Boljunčica“, a za obuhvatne kanale i bujične tokove temeljem „Plana obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije – Sektor E - Sjeverni Jadran – branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša – Boljunčica - područje malog sliva „Raša – Boljunčica“.



(2) Mjerodavni vodomjer za obranu od poplava za rijeku Rašu je Most Raša i most Podpićan.

(3) Do utvrđivanja inundacijskog područja vodotoka (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

(4) Unutar označenog poplavnog područja rijeke Raše nije dozvoljena gradnja izvan granica građevinskog područja, osim nužnih zahvata infrastrukture. Nosilac zahvata gradnje je odgovoran za zaštitu ljudi i imovine izloženih mogućim utjecajima poplava.

(5) Omogućuju se odstupanja od Planom utvrđenog koridora u istraživanju županijske ceste: Most Raša (D66) – Potpićan (D64) u dijelu koji prolazi kroz poplavno područje rijeke Raše, radi odabira najpovoljnije trase, izbjegavajući nepotrebne rizike od šteta prouzročenih poplavama.

(6) Radi povećanja stupnja zaštite od plavljenja doline Raše predviđena je rekonstrukcija nasipa i korita rijeke Raše i obuhvatnih kanala, te rekonstrukcij retencijskih pregrada u gornjem dijelu sliva (van obuhvata Plana).

(7) Obrana od poplava provodi se temeljem Zakona o vodama i Državnog plana obrane od poplava (NN 84/10).

## ZAŠTITA OD EROZIJE

### Članak 171.

(1) Na Planom određenim područjima pojačane erozije ne postoji mogućnost nikakve gradnje osim mreže prometne i ostale infrastrukture. U ovim područjima kao i u drugim područjima zemljište se mora urediti i koristiti na način koji će smanjiti utjecaj erozije zemljišta (pošumljavanje, zabrana sječe i slično).

(2) Pod mjerama za sprječavanje erozije podrazumijeva se:

- zabrana skidanja humusnog ili oraničnog sloja; u slučaju da je sloj skinut, obvezno provesti sanaciju terena na način da se teren poravnava, zatravi ili zasade stabla;
- ograničenje ili potpuna zabrana sječe višegodišnjih nasada, osim sječe iz agrotehničkih razloga;
- ograničenje iskorištavanja livada, pašnjaka i neobrađenih površina propisivanjem vrsta i broja stoke te vremena i načina ispaše;
- zabrana preoravanja livada, pašnjaka i neobrađenih površina na strmim zemljištima radi njihovog pretvaranja u oranice s jednogodišnjim kulturama;
- obvezno zatavljenje strmog zemljišta.

(3) Iznimno je u građevinskim područjima naselja moguća gradnja potrebnih građevina, uz primjenu svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost, te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugih građevina visokogradnje, prometnica, komunalnih i drugih instalacija i slično.

### Članak 172.

(1) Za prostore eksploatacijskog polja obvezno je odrediti način uređenja otkopanog prostora, odgovarajućom rudarskom dokumentacijom i prostorno-planskom dokumentacijom, tako da omogućuje obnovu krajolika u svrhu privođenja eksploatacijskog polja konačnoj namjeni tog prostora. Za otvoreni kop treba predvidjeti etapno uređenje prostora ozelenjavanjem i/ili promjenom namjene, a ozelenjavanje (biološku sanaciju) treba provoditi usporedno s etapama eksploatacije mineralnih sirovina.

(2) Plan utvrđuje obvezu proračuna stabilnosti građevina primjenom propisa za građenje u uvjetima za seizmičku zonu 7<sup>o</sup>MSC (za razdoblje od 500 godina).



(3) Zaštita poljoprivrednih površina izloženih utjecaju eolske erozije provodit će se sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta i primjenom odgovarajućih tehničkih rješenja, te kontinuiranim održavanjem sustava.

(4) Područja zaštitnih šuma čija je funkcija zaštita poljoprivrednog i drugog zemljišta, voda, erozijskih zona, naselja i slično (npr. opožarene površine, površine izložene eroziji, poboljšanje mikroklimatskih osobina prostora) namijenjena su uzgoju šuma. U njima nije moguća nikakva gradnja osim građevina i mreža infrastrukture, u skladu s važećim propisima o šumama i uvjetima iz ovog Plana.

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

(6) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrjednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od konstruktivnih građevnih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično).

(7) U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla.

## **MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA**

### **Članak 173.**

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

(2) Obvezuje se poštivanje slijedećih zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju područnje civilne zaštite u prostornom planiranju:

- Zakona o sustavu civilne zaštite (NN 82/15),
- Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86) i
- Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16).

### **Članak 174.**

(1) Planom se utvrđuju mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća, koje obuhvaćaju:

- uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva te
- mjere zaštite i spašavanja i civilne zaštite.

(2) U sustavu civilne zaštite koji se odnosi na uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva, Planom se utvrđuje obveza, uspostave odgovarajućeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja građana (sirena i sl.) na područjima planiranim za gradnju objekata koji će koristiti, skladištiti ili manipulirati s velikim količinama opasnih tvari (obveznici su izrade izvješća o sigurnosti), kao i u slučaju ugroze uzrokovane domino efektom. Temeljem Zakona o sustavu civilne zaštite, te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi (više od 250) te škole, prometni terminali, sportske dvorane i stadioni, proizvodnih postrojenja, trgovačkih centara i sl., u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, moraju uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja svojih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(3) U sustavu zaštite i spašavanja i civilne zaštite, Planom se utvrđuju mjere koje se odnose na:

- mjere zaštite i spašavanja i
- mjere civilne zaštite.

(4) U sustavu mjera zaštite i spašavanja, Planom se utvrđuju mjere koje se odnose na:

- zaštitu i spašavanje od potresa,
- zaštitu i spašavanje od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjeter, klizišta, tuča, snježne oborine te poledica),
- zaštitu i spašavanje od tehničko-tehnoloških nesreća s opasnim tvarima u stacionarnim objektima u gospodarstvu i u prometu,
- zaštitu i spašavanje od nuklearnih i radioloških nesreća,
- zaštitu i spašavanje od epidemija i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te asanacija,
- zaštitu i spašavanje o ratnih djelovanja i terorizma.

(5) Utvrđena je seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje pripada zoni VII ° MCS.

(6) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno Zakonu o gradnji i postojećim tehničkim propisima. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

(7) U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavanju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

(8) Zabranjeno je zatrpavanje izvorišta vode, bara i lokava te rušenje i devastacija javnih cisterni za vodu i kaptaza. Na sušom ugroženom području općine potrebno je predvidjeti izgradnju pojilišta za divljač.

(9) Potrebno je osigurati potpunu odvojenost fekalne od oborinske odvodnje te onemogućiti miješanje vode za piće sa oborinskom ili fekalnom kanalizacijom koji se stoga moraju izvesti vodonepropusno.

(10) Izbor i posebno način ugradnje građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovista i nadstrešnica, treba prilagoditi jačini vjetera.

(11) Posebne mjere za zaštitu od tuče, snježne oborine i poledica se ne propisuju. Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, naročito šetnica i trgova, trebalo koristiti protuklizne materijale te prilagođene nagibe prometnica i prilaznih puteva

(12) U zonama sanitarne zaštite izvorišta (postojeća IV zona) treba voditi računa da se načinom gradnje i izborom građevnog materijala, mogućnost nesreće s opasnim tvarima i njihove posljedice svedu na minimum. Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja (tankvane). Zgrade moraju biti spojeni na sustav javne odvodnje s pročišćavanjem čim on bude izveden u pristupnoj prometnici te na oborinsku kanalizaciju (ili se voda prikuplja na građevnoj čestici radi ponovne uporabe za zalijevanje zelenila, pranje prometnih površina).

(13) Kod buduće gradnje u gospodarskim zonama treba izvesti instalaciju sustava za javno uzbunjivanje.

(14) Kod svih objekata potrebno je osigurati propisane puteve za evakuaciju i prolaz žurnih službi, a željezničke prijelaze potrebno je osigurati brkljom i zvučnim signalom.

(15) U sustavu civilne zaštite, temeljem Pravilnika o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08), Planom se utvrđuju mjere koje se odnose na provedbu sklanjanja, evakuacije i zbrinjavanja ugroženog stanovništva i materijalnih dobara.



(16) U sustavu civilne zaštite potrebno je pridržavati se mjera zaštite utvrđenih Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86), Zakonom o policiji (NN 34/11, 130/12, 89/14).

## **MJERE ZAŠTITE OD POŽARA**

### **Članak 175.**

(1) U sustavu mjera zaštite od požara potrebno je pridržavati se mjera zaštite utvrđenih odnosnim zakonima i podzakonskim propisima, a posebno u skladu sa slijedećim propisima:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)
- Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN 108/95, 56/10)
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94-ispravak, 142/03)
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06)
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08),
- Pravilnik o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.
- Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Sveta Nedelja (Odluka - SGOK 1/10 od 18. 01. 2010.).

(2) Ovim odredbama dozvoljene minimalne udaljenosti zgrada od susjednih međa moraju se uskladiti s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03) ukoliko je za zgradu tim Pravilnikom obvezno osigurati vatrogasni pristup/površinu za operativni rad vatrogasaca, a odstupanja su dozvoljena za gradnju u zoni zaštite kulturnih dobara i izvan građevinskih područja do kojeg nije izgrađena javna cesta.

## **9. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **9.1. Obveza izrade prostornih planova**

### **Članak 176.**

(1) U skladu s ovim Planom, a temeljem odluka o izradi, izrađuju se sljedeći dokumenti prostornog uređenja užih područja - urbanistički planovi uređenja (UPU):

- UPU1 - Urbanistički plan uređenja naselja Nedeščina
- UPU2 - Urbanistički plan uređenja naselja Štrmac
- UPU4 - Urbanistički plan uređenja Društvenog centra Dubrova (park skulptura i druge javne i društvene funkcije i TRP Dubrova)
- UPU5 - Urbanistički plan uređenja naselja Šumber
- UPU6 - Urbanistički plan uređenja ladanjskog kompleksa Lazzarini (u Svetom Martinu)
- UPU7 - Urbanistički plan uređenja Motocross staze Sveti Martin
- UPU11 - Urbanistički plan uređenja turističkog naselja Nedeščina (T2)
- UPU14 - Urbanistički plan uređenja turističkog područja TP Matijašići
- UPU15 - Urbanistički plan uređenja turističkog područja TP Veli Golji
- UPU16 - Urbanistički plan uređenja turističkog područja TP Snašići.

b) Prostorni planovi na snazi:

- UPU3 - Urbanistički plan uređenja kamenoloma Šumber, (SN Općine Sveta Nedelja br. 11/06)



- UPU9 - Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Nedeščina I., (SN Općine Sveta Nedelja br. 10/09)
- UPU10 - Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Nedeščina II., (SN Općine Sveta Nedelja br. 10/09).

#### **Članak 177.**

(1) Do donošenja urbanističkih planova uređenja uređenje prostora provodit će se neposrednom primjenom odredbi ovoga Plana za sve dijelove obuhvata za koje je to omogućeno zakonskim odredbama.

(2) Za područja obuhvaćena granicama urbanističkih planova uređenja, prostorni standardi, načini i uvjeti gradnje i drugi prostorni pokazatelji utvrđuju se tim dokumentima u skladu s ovim Planom. Pri tome se mogu propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Planom, te se njime ne moraju planirati sve namjene prostora omogućene ovim Planom.

#### 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

#### **Članak 178.**

(1) Provedba ovog Plana pratit će se postupkom kontinuiranog planiranja i uređivanja prostora na temelju Izvješća o stanju u prostoru.

#### **Članak 179.**

(1) Prostor Općine Sveta Nedelja uređivat će se lokacijskim odnosno građevnim dozvolama temeljenim na ovom Planu i urbanističkim planovima uređenja, a u skladu s propisima.

(2) Prostori koji su namijenjeni proizvodnim i poslovnim sadržajima, prostori složenijih infrastrukturnih čvorova i prostori sa sadržajima osjetljivim za okoliš, kao i zaštićeni prostori, uređivat će se lokacijskim dozvolama temeljenim na ovom Planu, urbanističkim planovima uređenja i, sukladno posebnim propisima, dokumentima procjene utjecaja na okoliš..

#### 9.3. Postupnost gradnje

#### **Članak 180.**

(1) Za sve zahvate u prostoru obuhvata Plana omogućena je postupna (etapna, fazna) realizacija.

(2) Prometnice se mogu realizirati postupno u poprečnom i uzdužnom smislu.

(3) Eksploatiranje kamena na području općine Sveta Nedelja je vremenski ograničena djelatnost za koju se već tijekom eksploatiranja, na temelju rudarskog projekta, taj prostor postupno privodi konačnim namjenama na sljedeći način:

- tijekom eksploatiranja otvoreni kopovi se obvezno u etapama saniraju rekultiviranjem zelenilom ili realizacijom planiranih gospodarskih namjena,
- program saniranja eksploatacijskih površina obvezno podliježe suglasnosti Općine Sveta Nedelja.



**NOVI URBANIZAM** d.o.o.

**Izmjene i dopune PPUO Sveta Nedelja**  
Općina Sveta Nedelja  
Godina: 2019.