



Općina Bale - Valle

Naziv:

Izmjene i dopune Prostornog plana Općine Bale

(Službeni glasnik Općine Bale br.09/24)

Bale, 2024.

Novi Urbanizam d.o.o.,
Budicinova 35,
52100 Pula, Hrvatska
Tel: +385-(0)98-945-9210
E-mail: novkovic.n@gmail.com



NOVI URBANIZAM d.o.o.

Županija:	ISTARSKA ŽUPANIJA		
Općina:	OPĆINA BALE - VALLE		
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA OPĆINE BALE		
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju prostornog plana (službeno glasilo):		
"Službeni glasnik Općine Bale", br.06/22	"Službeni glasnik Općine Bale", br.09/24		
Javna rasprava (datum objave u "Glasu Istre", na mrežnim stranicama Općine Bale-Valle i Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, te na Oglasnoj ploči Općine Bale-Valle):	Javni uvid održan		
08.11.2023.; 16.11.2023.; 29.11.2023.	od: 17.11.2023. do: 01.12.2023.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):		
	Irina Gobbato, spec.admin.publ.		
Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)			
Klasa: 350-02/24-14/23		Ur. broj: 531-08-1-24-6 Datum: 08.11.2024.	
Pravna osoba koja je izradila prostorni plan:			
Novi Urbanizam d.o.o.			
Pečat pravne osobe koja je izradila prostorni plan:		Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis):	
		Nenad Novković, dipl.ing.arh.	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga prostornog plana:			
Nenad Novković, dipl.ing.arh.			
Stručni suradnici:			
Željko Delić, dipl.ing.građ.			
Pečat predstavničkog tijela:		Presjednik Općinskog vijeća:	
		Vedran Šetić	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava (ime, prezime i potpis):		Pečat predstavničkog tijela:	
 NOVI URBANIZAM d.o.o.			

NAPOMENA:

Ove Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Bale ("Službeni glasnik Općine Bale", br. 07/06, 06/14, 03/16, 04/21) izrađuju se u jedinstvenom postupku sa izradom Urbanističkog plana uređenja Uslužnog centra Bale-Jug, na temelju **Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Uslužnog centra Bale-Jug i s time povezanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Bale** ("Službeni glasnik Općine Bale", br. 06/22) i isključivo radi osiguranja uvjeta za realizaciju ciljeva utvrđenih istom odlukom, a to je izgradnja poslovnih sadržaja, uglavnom trgovine i benzinske postaje, na području naziva Uslužni centar Bale-Jug, u naselju Bale-Valle.

U skladu sa utvrđenim ciljevima izrade ove Izmjene i dopune Plana, mijenjaju se i dopunjavaju članci 32., 88. i 120., kako je naznačeno u priloženom tekstu Odredbi za provedbu.

Predmet obrade ove Izmjene i dopune Prostornog plana Općine Bale nisu nikakvi drugi ciljevi.

Istovremeno sa izradom ove Izmjene i dopune Prostornog plana Općine Bale, ali nezavisno od nje, izrađuju se i V. Izmjene i dopune Prostornog plana Općine Bale, sa ciljevima utvrđenim Odlukom o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Bale ("Službeni glasnik Općine Bale", br. 07/21 i 06/22).

IZMJENE I DOPUNE U TEKSTU ODREDBI ZA PROVEDBU PROSTORNOG PLANA OPĆINE BALE OZNAČENE SU NA SLIJEDEĆI NAČIN:

- ~~crveno~~ = BRIŠE SE
- ~~plavo~~ = DODAJE SE

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BALE
("Službeni glasnik Općine Bale", br. 07/06, 06/14, 03/16, 04/21)

ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 2.

(1) Prostorni plan uređenja Općine Bale (dalje u tekstu: PPUO) se donosi za dugoročno razdoblje, s planskim predviđanjima do 2030. g.

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području obuhvata PPUO-a

Članak 3.

(1) PPUO-om utvrđuju se osnove korištenja i uređivanja prostora u skladu s potrebama društvenog i gospodarskog razvoja Općine Bale, a posebno:

- korištenje i namjena prostora,
- sustav naselja s razmještajem stanovništva i središnjim funkcijama u tim naseljima,
- građevine od važnosti za državu i županiju
- uvjeti smještaja gospodarskih i društvenih djelatnosti,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te način njihovog povezivanja sa sustavima susjednih područja,
- mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
- mjere unapređenja i zaštite posebno vrijednih dijelova okoliša
- mjere unapređenja i zaštite čovjekove okoline.

Članak 4.

(1) Načela za određivanje namjene površina određenih PPUO-om, koja određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

- načela održivog razvoja i racionalnog korištenja i zaštite prostora,
- načela zaštite kulturne baštine i osobito vrijednih dijelova prirode,
- načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i prioriteta djelovanja u prostoru,
- načelo zaštite integralnih vrijednosti prostora i zaštite i unapređenja stanja okoliša,
- načela osiguranja boljih uvjeta života,
- načela javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje, uključujući i sustavu informacija o prostoru
- pravila urbanističke, prostorno-planerske i krajobrazno-planerske struke

Članak 5.

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

Članak 6.

(1) Prostor unutar obuhvata PPUO-a namijenjen je za:

1. Površine građevinskih područja naselja:

a/ u statističkom naselju NA Bale - Bale, Čubani (sa jednim izdvojenim dijelom naselja) i Černibek

b/ u statističkom naselju NA Golaš - Golaš (sa jednim izdvojenim dijelom naselja), Pižanovac (sa jednim izdvojenim dijelom naselja) i Stancija Bembo

c/ u statističkom naselju NA Krmed - Krmed (sa dva izdvojena dijela naselja) i Ružići.

2. Površine izdvojenih građevinskih područja izvan naselja

PROIZVODNE NAMJENE

- zona male privrede i obrtništva Bale-Krmed (Monkaštel), pretežito industrijska (I1)
- Energana Bale (I1)

POSLOVNE NAMJENE

- zona poslovne namjene Receptivno servisni punkt San Polo - Colone - opća (K)
- zona poslovne namjene Golaš, pretežito uslužna (K1)
- zona poslovne namjene ERE, komunalna (K3) – odlagalište i reciklažno dvorište građevinskog otpada
- zona poslovne namjene CUPOV Bale, komunalna (K3)

UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

- turističko razvojno područje - TRP Sveti Benedikt (T1 - hotel)
- turističko razvojno područje - TRP Stancija Meneghetti (T1 - hotel / T2 – turističko naselje)
- turističko razvojno područje (TRP): San Polo (T3 - kamp),
- turističko razvojno područje - TRP Colone (T3 - kamp),
- ,
- turistička područja Skvačota (TP1), Carsi (TP2) i Čubani (TP3)
- golf igralište Paravia (R1) bez mogućnosti izgradnje pratećih smještajnih ugostiteljsko-turističkih građevina

INFRASTRUKTURNE NAMJENE

- zona infrastrukturnih sustava Depo San Polo (IS)

3. površine prometnih i drugih linearnih infrastrukturnih sustava i građevina (unutar i izvan građevinskih područja)

- prometni koridori i građevine cesta
- koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture
- koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje
- koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi)

4. ostale površine izvan građevinskih područja

- Poljoprivredne površine (osobito vrijedno obradivo tlo - P1, vrijedno obradivo tlo - P2, ostalo obradivo tlo - P3, te
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
- Šumske površine (šume gospodarske namjene - Š1, , zaštitne šume, - Š2, šume posebne namjene - Š3.
- eksploatacijsko polje mineralnih sirovina (E3) - kamenolomi AGK i TGK
- pojas mora namijenjen rekreaciji (rekreacijski pojas mora)
- zone rekreacije (R6)
- unutarnje obalno more
- područje pomorskih plovnih puteva

(2) Namjene iz stavka 1., točke 1., 2. i 4. te alineja 1. i 2. točke 3. prikazane su na kartografskom prikazu 1. grafičkog dijela PPUO-a u mj. 1:25.000, a iz točke 3. u odgovarajućim kartografskim prikazima 2.1., 2.2., 2.3. i 2.4. grafičkog dijela PPUO-a, sva u mj. 1:25.000.

Članak 7.

(1) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljoprivredne površine svih vrsta, šumske površine svih vrsta, rekreacijske površine, rekreacijski pojas mora, područje pomorskih plovni putova, građevine namijenjene prometu, telekomunikacijama, vodoopskrbi i odvodnji, energetici te površine eksploatacije mineralnih sirovina.

(2) Prevladavajuća namjena utvrđena je kod prostora gdje je jedna od funkcija dominira prostornim obuhvatom i iznosi više od 51% površine određene zone; to su građevinska područja naselja (stanovanje i središnje funkcije naselja - javne i društvene djelatnosti), građevinska područja turističkih razvojnih područja (TRP) i turističkih područja (TP) (turizam i ugostiteljstvo), građevinska područja proizvodne, poslovne, infrastrukturne i sportske namjene. U prostorima prevladavajuće namjene mogu se razvijati i druge namjene osim prevladavajuće ako kao takve neće umanjiti mogućnost razvoja novih ili uvjete rada postojećih građevina prevladavajuće namjene, sukladno drugim odredbama ovog PPUO-a.

(3) Granice građevinskih područja utvrđene su na Kartografskom prilogu 4. grafičkog dijela PPUO-a u mj. 1:5.000, na homogeniziranom DKP prikazu u HTRS koordinatnom sustavu.

(4) Unutar granica građevinskih područja na Kartografskom prilogu 4. utvrđeni su izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskih područja. Neizgrađeni dijelovi građevinskih područja su, dalje, podijeljeni na neizgrađene uređene i neizgrađene neuređene dijelove i označeni na istim kartografskim prikazima.

2. Uvjeti za uređenje prostora

Opći uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica

Članak 8.

(1) Pod interpolacijom, prema ovim odredbama, smatra se 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.

(2) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna građevina osnovne namjene.

(3) Pod građevinom iz prethodnog stava smatra se i složena građevina..

(4) Na jednoj građevnoj čestici mogu se uz osnovnu građevinu graditi i pomoćne građevine, sukladno odredbama ovog PPUO-a.

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 9.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se uzimajući u obzir namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na toj čestici planira, prometnu površinu sa koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

Članak 10.

(1) Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.

(2) Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevinskih područja.

Članak 11.

(1) Norme u pogledu definiranja oblika i/ili veličina građevnih čestica mogu biti utvrđene planovima užih područja, unutar okvira zadanih ovim Odredbama.

Izgrađenost građevne čestice

Članak 12.

(1) Pod izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se vertikalna projekcija svih izgradnji na građevnoj čestici, na način koji je određen posebnim propisom, a odnosi se na zemljište pod građevinom, uzimajući u obzir i sve istake na građevini bez potpornih konstrukcija

(2) Odredbe iz prethodnog stava primjenjuju se i kod izrade prostornih planova užih područja na području obuhvata ovog PPUO-a.

(3) Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig), a iskorištenost koeficijentom iskorištenosti čestice (k-is).

Površina gradivog dijela građevne čestice

Članak 13.

(1) Površina gradivog dijela građevne čestice, kao pojma utvrđenog posebnim propisom, određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o tipu izgradnje i građevinskoj liniji.

Članak 14.

(1) Površina gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže, odnosno pola visine građevine ($H/2$) za građevine ili dijelove građevine s više od tri nadzemne etaže.

(2) Izuzetno, kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice može se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, postojećih ili planiranih

Članak 15.

(1) Najmanja udaljenost površine gradivog dijela građevne čestice može se odrediti i na udaljenosti većoj od dozvoljene ovim odredbama ukoliko je to utvrđeno posebnim propisima, odnosno ako građevina iz posebnih tehnoloških razloga prelazi visinu od 10 m, pri čemu udaljenost mora iznositi najmanje polovicu visine građevine.

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

Visina i broj etaža građevina

Članak 16.

(1) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog 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.

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

(3) Pod konačno uređenim terenom u smislu ovih odredbi ne smatra se ulazna rampa za garažu locirana racionalno, na najmanjoj mogućoj udaljenosti između građevine i prometne površine, a čija širina ne iznosi više od 3,5 m.

Članak 17.

(1) Podzemnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 m.

(2) Nadzemnom etažom u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz objekt veća od 1,0 m.

(3) Uobičajeni nazivi za nadzemnu etažu su suteran, prizemlje, katovi i potkrovlje.

(4) Potkrovljem, u smislu ovih odredbi, smatra se dio građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija). Kada se spoj zida (odnosno nadozida) na kosi dio krovne konstrukcije nalazi na udaljenosti manjoj ili jednakoj 1,2m, potkrovlje se smatra potkrovnom etažom, a ukoliko je ista udaljenost veća od 1,2m, ista se etaža smatra katom.

Građevni pravac

Članak 18.

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

(2) 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 jedna najistaknutija točka pročelja. .

(3) Građevni pravac za sve građevine određuje se udaljenosti maksimalno 15 m od regulacijskog pravca, ako nije drugačije određeno ovim odredbama.

(4) Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacijskog pravca u slijedećim slučajevima:

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

(5) Minimalna udaljenost građevnog pravca svih građevina je 3,0m, ako ovim odredbama nije drugačije određeno.

(6) Izuzetno, građevni pravac se može podudarati sa regulacijskim pravcem:

- kod novih građevina u naseljima, smještenih uz postojeći nogostup javne prometnice,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina čiji se građevni pravac podudara sa regulacijskim pravcem.

(7) Kod građevina koje se planovima užih područja planiraju kao građevine u nizu, izuzimajući interpolacije, građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 3 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacijskog pravca, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 metra.

Članak 19.

(1) Izuzetno, kod interpolacija građevina se građevni pravac određuje tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina. Građevni pravac se određuje tako da je jednak građevnom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dvaju građevnih pravaca susjednih građevina.

Članak 20.

(1) Prostornim planovima užih područja može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca.

(2) Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovska izgradnja, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i posebne građevne pravce za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje.

(3) Više građevnih pravaca moguće je odrediti u slučaju složenih građevina .

(4) Građevnim pravcem složene građevine, ukoliko se ne određuje više građevnih pravaca, smatra se građevni pravac pojedinačne građevine koja čini dio složene građevine, najbliži regulacijskoj crti. U tom se slučaju za ostale dijelove složene građevine ne treba odrediti građevni pravac.

Članak 21.

(1) Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice bez potpornih konstrukcija van građevnog pravca, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice.

(2) Iznimno, kod interpolacija, kod kojih se građevni pravac susjednih građevina podudara sa regulacijskim pravcem, vijenci, oluci, strehe krovova, i balkoni mogu se graditi i izvan regulacijskog pravca, a isto tako mogu se postavljati naprave za isticanje reklame tvrtki, zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa, odnosno ako se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ali ne više od 1,0 m od građevnog pravca.

(3) Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina

Članak 22.

(1) Pri građenju građevina mora se maksimalno poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja i drugih izdvojenih zona, koristeći pri tome prvenstveno tradicionalne materijale.

(2) 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.

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

(4) U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela čestice. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

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

(6) 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 krovište.

Uvjeti za smještaj vozila na građevnoj čestici

Članak 23.

(1) Smještaj vozila kod građevnih čestica svih vrsta i namjena građevina koje imaju neposredni kolni pristup s prometne površine, rješavaju se unutar građevne čestice u garaži ili otvorenom parkiralištu.

(2) Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

Tablica 1.

NAMJENA - DJELATNOST	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA
industrijska (proizvodna i servisna)	0,45 / na 1 zaposlenika
poslovna - uprava, financije, pošta i sl.	20 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - trgovine	1 / na 10 m2 BPP
poslovna - trgovački centri	40 / na do 1000 m2 BPP
poslovna - osobne usluge	40 / na do 1000 m2 BPP
ugostiteljsko-turistička (smještaj)	1 po smještajnoj jedinici
ugostiteljska	1 / na 10 m2 BPP, odnosno 40 / na do 1000 m2 BPP
sportsko-rekreacijska	0,20 / na 1 korisnika
javna - predškolsko obrazovanje i školstvo	2 / na 1 zaposlenika
javna - zdravstvena i socijalna	20 / na do 1000 m2 BPP
javna - vjerska	0,1 / na 1 korisnika
stambena	1,5 na stambenu jedinicu (stan, apartman, studio), osim u građevinskom području naselja Bale, gdje je minimalno 1 PM

Članak 24.

(1) Smještaj gospodarskih vozila s više od dvije osovine, samohodnih građevinskih strojeva i autobusa ne može se osigurati unutar građevinskih područja naselja, već samo u drugim građevinskim područjima predviđenim ovim PPUO-om i planovima užih područja.

Članak 25.

(1) Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava se smještajem vozila unutar osnovne građevine ili u zasebnoj garaži unutar površine građivog dijela građevne čestice, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru bilo gdje u okviru građevne čestice.

Uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina

Članak 26.

(1) Građevna čestica može biti ograđena.

(2) Ograde oko građevne čestice treba riješiti kao zidane, zidano žbukane, kamene, betonske, zelene živice, uz kombinaciju niskog punog zida i transparentne metalne ograde.

Članak 27.

(1) Ograda se može podizati prema ulici u visini do 1,5 m, a prema susjednim česticama najveće visine od 2,0 m.

(2) Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,5 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice, trga.

(3) Netransparentno zidano ili slično podnožje ulične ograde ne može biti više od 1,3 m.

(4) Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od pocinčane žice/metalnih profila ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

(5) Kod interpolacija u povijesnoj jezgri i u kontaktnoj zoni ili uz pojedinačna kulturna dobra prostornim planom užeg područja može se odrediti točna visina, i vrsta i oblik ograde.

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

Članak 28.

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

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- s izuzetkom pomoćnih poljoprivrednih građevina, uz prethodnu suglasnost dodirnog susjeda, unutar pojasa uz regulacijski pravac 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 cijele te granice.

(2) Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji stambenih građevina, izvan gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine iz stavka 1. ovog članka, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto površina ne smije premašiti 100m².

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

Članak 28.a

(1) Cisterne, spremnici za vodu, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, kao i nenatkrivene terase, igrališta i slične građevine, kada se ne smatraju zgradama, mogu se graditi bilo gdje 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 m³ 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 28.b

(1) Odredbe koje se odnose na gradnju pomoćnih građevina iz čl.28, na odgovarajući se način primjenjuju i za gradnju pomoćnih poljoprivrednih građevina, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

(2) Udaljenost gnojišta i gnojišnih jama od susjednih građevnih čestica, kao i od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) na vlastitoj građevnoj čestici, ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili gnojišnih 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.

2.1. Građevine od važnosti za Državu i županiju

Članak 29.

(1) Na području obuhvata PPUO-a planiraju se slijedeće građevine od važnosti za Državu i županiju:

Građevine od važnosti za Državu

- Dio autoceste A 9 (Istarskog ipsilona) s planiranim čvorom Bale u dvije razine (postojeća)
- Dio državne ceste D 75 (G.P. Kaštel-Buje-čvor Medaki (A 9)-Bale-Pula (D-400) (postojeća)
- prometni koridor u istraživanju Juršići ((Ž5190) - Čvorište Bale - Bale (D75)
- Magistralni plinovod radnog tlaka 50 bara Vodnjan/Guran - Umag (postojeći)
- Golf igralište s max. 18 polja "Paravia" (planirano)
- Dio koridora magistralnog TK kabela Pula-Rovinj-Poreč-Umag (postojeći)
- EKI i druga povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama (antenski stupovi)
- Eksploatacijsko polje mineralnih sirovina (E3) na lokalitetu Čabrunići (arhitektonski građevni kamen) – planirano

Građevine od važnosti za županiju

- Prometnice - postojeće: ŽC 5186 Bale – San Polo/Colone, ŽC 5096 Bale – Rovinj, ŽC 5098 Svetvinčenat – Krmed – (D 75), ; planirana - SanPolo (ŽC 5186) - Colone - Barbariga (ŽC 5115); prometni koridor u istraživanju županijskog značaja Obilaznica Barbariga - Peroj
- Dalekovod 110 kV Šijana – Svetvinčenat (postojeći)
- Dalekovod 110 kV Rovinj - Svetvinčenat (postojeći)
- Dalekovod 2x110 kV - TS Barbariga - interpolacija Šijana - Svetvinčenat (planirani)
- Eksploatacijsko polje mineralnih sirovina (E3) na lokalitetu Gromače (tehnički građevni kamen) - postojeće

2.2. Građevinska područja naselja

Članak 30.

- (1) Područje Općine Bale obuhvaća u cijelosti katastarsku Općinu Bale.
- (2) Područje Općine Bale obuhvaća statistička naselja Bale, Golaš i Krmed.
- (3) Projekcija broja stanovnika u Općini Bale za 2030. g. jest 1.424 stalnih stanovnika, od kojih će unutar središnjeg naselja Bale obitavati 980 stanovnika, u svim ostalim građevnim područjima naselja 444 stanovnika.

Tablica 2: Prikaz građevinskih područja naselja po izdvojenim dijelovima naselja

STATISTIČKO NASELJE	ukupna površina (ha)	izgrađeni dio (%)	izgrađeni dio (ha)	neizgrađeni dio (ha)	gustoća naseljenosti (stanovnika /ha)	planirani broj stalnih stanovnika (2030.g.) + zatečeni broj povremenih
NA BALE Bale, Čubani (1), Černibek	121,41	53%	56,43	64,98	11,36 st/ha	980 + (133x3=399) = 1379 stanovnika
NA GOLAS Golaš (1) Pižanovac (1) St. Bembo	25,22	72%	18,14	7,08	10,0 st/ha	234 + (6x3=18) = 252 stanovnika
NA KRMED Krméd (2) Ružići	32,98	52%	17,17	15,81	8,28 st/ha	210 + (21x3=63) = 273 stanovnika
UKUPNO	179,61 Ha	51%	91,74	87,87	10,60 st/ha	1424 + 480 = 1904 stanovnika

Članak 31.

(1) Naselje Bale razvijati će se kao jedinstveno središnje naselje, unutar koje će se stvarati uvjeti za prostorni razvoj središnjih funkcija naselja i društvenih djelatnosti (uprave, predškolskog odgoja, osnovnog školstva, zdravstva, kulture i informatičke djelatnosti te sporta i rekreacije stanovništva) i stanovanja.

(2) Ostala građevinska područja naselja unutar obuhvata PPUO-a namijenjena su pretežito stanovanju kao prevladavajućoj funkciji naselja.

(3) Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se razvijati i turizam i ugostiteljstvo (osim turističkih naselja, apartmanskih naselja, kampova i diskoteka), obrtničke - servisne djelatnosti te pružanje osobnih usluga (odvjetničkih, posredničkih, projektantskih, frizerskih, zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.), i to u sklopu stambenih građevina, ili u građevinama na zasebnim građevnim česticama.

(4) Izuzetno, za proizvodne i obrtničke - servisne djelatnosti (automehaničarskih, autolimarskih, stolarskih, bravarskih, kamenoklesarskih, kemijske obrade metala i drugih djelatnosti iz članka 47. ovih odredbi) se isključivo planovima užih područja unutar građevinskih područja naselja mogu odrediti lokacije posebno namijenjene obavljanju gore navedenih djelatnosti, ali samo u slučaju da se obavljanjem istih bitno ne utječe na kakvoću stanovanja, života i rada u naselju.

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

- 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).

(6) Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju.

(7) Stambenom građevinom smatrati će se građevina koja ima najviše šest stambenih jedinica ili drugih funkcionalnih jedinica namijenjenih obavljanju poslovnih djelatnosti (poslovne jedinice), pri čemu površina zastupljenih stambenih jedinica mora činiti najmanje 51% ukupne bruto površine zgrade.

(8) Na području obuhvata ovog PPUO-a ne planira se izgradnja novih višestambenih građevina (građevina s više od 6 stambenih ili poslovnih jedinica).

Veličina građevnih čestica

Članak 32.

(1) Kod stambenih građevina veličina građevne čestice iznosi minimalno 200 m², a maksimalno 2.000 m². Izuzetno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 200 m², a maksimalno 500 m².

(2) Kod proizvodnih i obrtničko - servisnih građevina unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 5.000 m².

(3) Kod poslovnih građevina djelatnosti: administrativne, kulturne, zabavne, trgovačke, uslužne, ugostiteljske (osim građevina ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), zdravstvene, odgojno-obrazovne, socijalne zaštite i ostalih građevina poslovne namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 250 m², ~~a maksimalno 5.000 m².~~ Izuzetno, odnosno, kod interpolacije, veličina građevne čestice iznosi minimalno 50 m². Maksimalna površina građevne čestice može biti 5.000 m², odnosno do 15.000 m² isključivo na lokaciji Uslužnog centra Bale-Jug, ako se površina građevne čestice utvrđuje prostornim planom užeg područja.

(4) Kod pojedinačnih građevina ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 1.000 m², a maksimalno 5.000 m². Izuzetno, kod interpolacije veličine građevne čestice iznosi minimalno 500 m².

Izgrađenost građevnih čestica

Članak 33.

(1) Kod građevnih čestica stambenih građevina koeficijent izgrađenosti (k-ig) iznosi:

a) za slobodnostojeće građevine:

- za čestice površine od 200 do 500 m² - 0,2 do 0,5
- za čestice površine od 500 do 1000 m² - 0,2 do 0,4
- za čestice površine od 1000 do 2000 m² - 0,1 do 0,3

b) za poluugrađene građevine:

- za čestice površine do 200 m² - 0,35 do 0,55
- za čestice površine od 200 do 500 m² - 0,2 do 0,45
- za čestice površine iznad 500 m² - 0,15 do 0,35

c) za ugrađene građevine:

- za čestice površine do 200 m² - 0,35 do 1,0
- za čestice od 200 do 500 m² - 0,25 do 0,5

- za čestice površine iznad 500 m² - 0,15 do 0,45

Članak 34.

(1) Kod industrijskih (servisno - proizvodnih i prerađivačkih građevina), unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, k-ig se može kretati između 0,15 i 0,75.

Članak 35.

(1) Kod javnih i poslovnih građevina djelatnosti: upravne i financijske, kulturne i zabavne, trgovačke, uslužne, turističko-ugostiteljske (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), zdravstva, socijalne zaštite i ostalih građevina poslovne namjene uključujući i građevine za smještaj vozila te građevine komunalnih djelatnosti, unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, k-ig se može kretati između 0,1 i 0,65. Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina, na česticama do 250 m², k-ig može iznositi i 1,0.

Članak 36.

(1) Kod pojedinačnih građevina ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, k-ig može iznositi najviše 0,3.

Članak 37.

(1) Koeficijent iskorištenosti čestice (k-is), u svim slučajevima navedenim u člancima 33., 34. i 35. ovih odredbi za provedbe, određuje se kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,5. Izuzetno, kod interpoliranih građevina se k-is izračunava kao umnožak k-ig i dozvoljenog broja etaža.

(2) Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k-is), u slučajevima navedenim u članku 36. ovih odredbi za provedbu ne može iznositi više od 0,8.

Članak 38.

(1) Izgrađenost građevne čestice određena prema odredbama članaka od 33. do 37. ovih odredbi ne može biti veća od površine gradivog dijela građevne čestice.

Visina i broj etaža građevina

Članak 39.

(1) Maksimalna visina svih građevina unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja iznosi najviše 7,5 metara.

Članak 40.

(1) Iznad maksimalne visine može se izvoditi kosa krovna konstrukcija maksimalne visine od 3,2 m mjereno do sljemena krovišta, računajući i strojarnice dizala, postolja za klimatizacijske i slične uređaje. Ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad maksimalne visine građevine.

Članak 41.

(1) Kod garaža koje se grade na građevnim česticama druge namjene unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, visina istih iznosi maksimalno 2,5 m od konačno uređenog terena na ulazu u garažu.

(2) Ukupna visina garaže može iznositi najviše 1,5 m više od maksimalne visine iz stavka 1.

Članak 42.

(1) Kod izgradnje u zaštićenoj urbanističkoj cjelini Bala (rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih), maksimalna visina građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, te se može se odrediti i obavezna visina građevine, koja može biti viša ili niža od one određene ovim odredbama, ali ne viša od najviše građevine u neprekinutom uličnom nizu.

Članak 43.

(1) Za postavljanje privremenih građevina za vremenski ograničene potrebe (javne manifestacije, sajmovi, izložbe ili sl.) neprekinutog trajanja do 15 dana, odnosno tijekom godine do ukupno 60 dana, ne primjenjuju se odredbe ovog PPUO-a glede visine takvih privremenih građevina, te se dozvoljava postavljanje i viših prenosivih konstrukcija, ovisno o tehnološkim potrebama javnih manifestacija.

Članak 44.

(1) Sve građevine unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja, mogu imati najviše dvije nadzemne etaže, te korisno stambeno potkrovlje, kao i jednu ili više podzemnih etaža, s time da ukupan broj etaža ne može biti veći od 4 etaže na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Članak 45.

(1) Kod izgradnje u zaštićenoj urbanističkoj cjelini Bala (rekonstrukcije postojećih građevina ili interpolacije novih), maksimalni broj etaža građevine određuje se sukladno posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe, te se može se odrediti i obavezni broj etaža, koji može biti veći ili manji od onog određenog ovim odredbama, ali ne veći od građevine s najvećim brojem etaža u neprekinutom uličnom nizu.

Smjernice za postavljanje manjih montažnih građevina i drugih montažnih naprava

Članak 46.

(1) Lokacije za postavljanje manjih montažnih građevina (tipiziranih kioska, štandova) i drugih montažnih naprava (nadstrešnice uz autobusna stajališta, konstrukcije za oglašavanje i sl.) određuju se odgovarajućim općinskim propisom, pod uvjetom da se radi o građevinama najveće visine 3,5 m i najveće površine 12 m².

(2) Takve građevine i naprave moraju biti izvedene od trajnih i kvalitetnih materijala, a njihovo oblikovanje mora biti usklađeno s ambijentom u kojem će se postaviti. Ukoliko se takve građevine i naprave postavljaju na području zaštićene povijesne cjeline Bala i na području prostornih međa kulturnog dobra potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

2.3. Izgrađene strukture van naselja

2.3.1. Izdvojena građevinska područja izvan naselja proizvodne i poslovne namjene:

Zona male privrede i obrtništva Bale-Krmed (Monkaštel), Energana Bale i zone poslovne namjene, te Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja infrastrukturne namjene: Depo San Polo

Članak 47.

(1) Na području obuhvata PPUO planiraju se slijedeća izdvojena građevinska područja proizvodne i poslovne namjene:

Broj	Oznaka zona	Namjena	Površina (ha)	Izgrađenost (ha)	Izgrađenost (%)
1	I1	proizvodno-industrijska	5,95		
		Monkaštel	3,09	0,16	0,05
		Energana Bale	2,86	0	0
2	K	poslovna - opća	1,55		
		RSZ SanPolo-Colone	1,55	1,55	100
3	K1	poslovno-uslužna	0,22		
		Golaš	0,22	0	0
4	K3	poslovno-komunalno-servisna	2,16		
		Ėre	1,25	1,25	100
		CUPOV Bale	0,91	0,91	100
Σ Ukupno			9,88	3,87	39%

(2) Planirana zona infrastrukturnog sustava:

1	IS	zona infrastrukturnih sustava	Površina (ha)	Izgrađenost (ha)	Izgrađenost (%)
		Depo San Polo	0,78	0,78	100

(3) Koncentracija obrtničkih i proizvodno-servisnih građevina usmjeravat će se u zonu male privrede i obrtništva Bale-Krmed ("Monkaštel") planiranu ovim PPUO-om. Unutar ove zone mogu se obavljati slijedeće djelatnosti:

- trgovina na veliko i malo građevnim materijalima,
- trgovina na veliko i malo poljoprivrednim strojevima, alatima i materijalom,
- automehaničarske, autolimarske, vulkanizerske servisne radionice,
- skladištenje i prodaja naftnih derivata i usluge putnicima i vozilima,
- proizvodnja namještaja, parketa i obloga,
- proizvodnja gipsanih građevnih elemenata,
- proizvodnja drvene, metalne i plastične stolarije i ugradbenih elemenata,
- manji pogoni za pakiranje prehrambenih artikala (šećer, brašno, začini i sl.),
- proizvodnja i flaširanje alkoholnih i bezalkoholnih pića,
- proizvodnja maslinovog ulja i ostalih proizvoda od maslina,
- primarna prerada i pakiranje svježeg voća i povrća,
- primarna prerada i pakiranje morskih organizama,
- proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora u pojedinačnim pogonima instalirane snage manje od 300 kW, za vlastite potrebe

(4) Industrijsko proizvodna zona Energana Bale namijenjena je gradnji fotonaponske elektrane snage oko 2MW.

(5) Pored osnovne namjene, u manjem dijelu površine građevinskog područja proizvodne industrijske namjene Monkaštel mogu se smještati i građevine poslovne namjene, uključujući trgovačke, skladišne/uslužne i komunalne djelatnosti.

(6) Unutar ostalih poslovnih zona na području Općine Bale, planiranih ovim PPUO-om, predviđa se izgradnja isključivo poslovnih građevina uslužnih, komunalnih i trgovačkih djelatnosti, bez proizvodnih sadržaja. U zoni Golaš (K1) prioritet ima izgradnja građevine za usluge servisa prometnim sredstvima i mehanizaciji, bravarskih i drugih sličnih usluga, dok se u zonama komunalnih djelatnosti (K3) omogućava obavljanje isključivo komunalnih djelatnosti.

(7) U ostalim poslovnim zonama namjene K1 i K3 omogućava se i proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora u pojedinačnim pogonima instalirane snage manje od 300 kW za vlastite potrebe. Zona infrastrukturne namjene Depo San Polo namijenjena je smještaju depoa i servisa za pokretne sadržaje kampova San Polo i Colone.

(8) U svim zonama iz ovog članka dozvoljava se gradnja pratećih sadržaja, uključujući sadržaje ugostiteljske djelatnosti koja ne uključuje usluge smještaja. Isključuje se mogućnost gradnje novih ili prenamjene postojećih građevina u stambenu namjenu.

Veličina građevnih čestica

Članak 48.

(1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne industrijske i poslovne namjene, te u zoni infrastrukturnog sustava, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m², a maksimalno je jednaka ukupnoj površini pripadajućeg građevinskog područja.

(2) Izuzetno, kod industrijskih proizvodnih građevina za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora (fotonaponske elektrane) instalirane snage oko 2MW, smještenih u zoni Energana Bale, veličina građevne čestice iznosi minimalno 5000 m².

(3) Za građevine pratećih sadržaja unutar građevinskih područja iz stavaka 1. i 2., najmanja dozvoljena površina građevne čestice je 200m², a najveća 1.000m².

Izgrađenost građevnih čestica

Članak 49.

(1) Za građevne čestice u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne industrijske i poslovne namjene, te u zoni infrastrukturnog sustava, k-ig se može kretati između 0,15 i 0,75.

(2) Za Energanu Bale k-ig može iznositi do 0,75.

Članak 50.

(1) Koeficijent iskorištenosti čestice (k-is), u svim slučajevima navedenim u članku 48. ovih odredbi za provedbu, određuje se kao trostruki iznos utvrđenog k-ig, ali ne može iznositi više od 1,0.

(2) Koeficijent iskorištenosti čestice (k-is), u slučajevima navedenima u članku 49. stavak 2. ovih odredbi za provedbu, ne može iznositi više od 0,75.

Visina i broj etaža građevina

Članak 51.

(1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne industrijske i poslovne namjene, te u zoni infrastrukturnog sustava, najviša visina građevina iznosi 10,0m. Iznad najviše visine građevine se može izgraditi krovna konstrukcija u nagibu ukupne visine do 3,2m.

(2) Izuzetno, u građevinskom području Monkaštel (I1) dozvoljava se izgradnja građevina koje mogu biti visoke do 15,0 m, ukoliko to uvjetuju tehnološki i drugi uvjeti rada, a što se utvrđuje prostornim planom užeg područja.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 52.

(1) U svim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne industrijske i poslovne namjene, te u zoni infrastrukturnog sustava se, pored izvedbe građevina s dvostrešnim kosim krovovima, dozvoljava izvedba ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

Članak 52.a

(2) Ostali uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica u svim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne industrijske i poslovne namjene, te u zoni infrastrukturnog sustava utvrđuju se u skladu s *Općim uvjetima građenja i uređivanja građevnih čestica* ovih odredbi.

2.3.2. Izdvojena građevinska područja izvan naselja Ugostiteljsko-turističke namjene: turistička razvojna područja (TRP) i turistička područja (TP)

Članak 53.

(1) Koncentracije turističke i ugostiteljske djelatnosti naročito će se razvijati u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene:

- turističko razvojno područje - TRP Sveti Benedikt (T1 - hotel)
- turističko razvojno područje - TRP Stancija Meneghetti (T1 - hotel / T2 – turističko naselje)
- turističko razvojno područje (TRP): San Polo (T3 - kamp),
- turističko razvojno područje - TRP Colone (T3 - kamp),
- turistička područja Skvačota - TP1 (T1;T2;T3), Carsi - TP2 (T1;T2;T3) i Čubani - TP3 (T2),

dok će se pojedinačne građevine gore navedenih djelatnosti izgrađivati i unutar građevinskih područja naselja van prostora ograničenja ZOP-a.

(2) U svim zonama iz ovog članka isključuje se mogućnost gradnje novih ili prenamjene postojećih građevina u stambenu namjenu.

Članak 54.

(1) Turistički i ugostiteljski kapaciteti će se graditi na slijedećim lokacijama, iskazanim maksimalnim kapacitetima:

Zona	TRP San Polo	TRP Colone	TRPSv.Benedikt	TRP Stancija Meneghetti	TP Skvačota	TP Carsi	TP Čubani	Naselja	Ukupno
kapacitet (postelja)	1600	2100	300	250	150	80	30	300	4810
površina (ha)	13,7	17,7	2,6	2,2 + 0.44 = 2,64	2,0	0,78	0,83		40,2ha
Gustoća postelja/ha	117	119	115	95	75	103	48		
Vrsta	kamp (T3)	kamp (T3)	hotel (T1)	T1; T2	T1; T2; T3	T1; T2; T3	T2	hotel (T1)	

izgrađenost	13,7 100%	17,7 100%	0%	2,2 ha 100% ili 83% s prošire njem	0	0	0		33,6ha 83%
položaj u odnosu na p.o. ZOP	unutar	unutar	unutar	van	van	van	van	van	

(2) Unutar turističkih razvojnih područja (TRP) i turističkih područja (TP) mogu se, osim ugostiteljsko-turističkih sadržaja, realizirati i kompatibilni prateći sadržaji drugih namjena:

- zdravstvene (konvencionalne i alternativne medicine),
- trgovačke (maloprodaja hrane, pića, suvenira, sportskih rekvizita i sl.),
- obrtničke-uslužne (osobne usluge – frizer, pediker, krojač i sl.)
- sportsko-rekreacijske svih vrsta,
- prometne (parkirne i garažne zgrade)

(3) Izuzetno, u zoni ugostiteljsko-turističke namjene „Stancija Meneghetti“ i dalje se mogu razvijati već realizirani sadržaji vinarije.

(4) Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u građevinskim područjima iz stavka 1. 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.

(5) 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.

(6) Smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima.

(7) Smještajne jedinice u kampu ne smiju biti na čvrst način povezane sa tlom; smještajne jedinice i prateći sadržaji u kampu moraju biti udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte.

(8) Najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine.

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

Veličina građevnih čestica

Članak 55.

(1) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRPa i/ili 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, što se određuje planom užeg područja.

(2) Izuzetno, za TP Čubani, površina građevne čestice jednaka je površini pripadajućeg građevinskog područja.

Članak 56.

Briše se.

Izgrađenost građevinskih čestica

Članak 57.

(1) Kod građevina ugostiteljsko turističke namjene osim kampa, k-ig pojedinačne građevne čestice ne smije biti veći od 0,3.

(2) Izuzetno, kod kampova k-ig ne smije biti veći od 0,10, pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao građivi dio građevinske čestice (smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način).

(3) Građevine pratećih sadržaja mogu se graditi u okviru dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice.

Članak 58.

(1) Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k-is), smještajnih građevina ugostiteljsko turističke djelatnosti osim kampa ne može biti veći od 0,8.

(2) Izuzetno, kod kampova se k-is ne može biti veći od 0,20,

(3) Građevine pratećih sadržaja mogu se graditi u okviru dozvoljenog koeficijenta iskorištenosti građevne čestice.

Visina i broj etaža građevina

Članak 59.

(1) U ugostiteljsko-turističkim područjima dozvoljava se izgradnja građevina koje mogu biti visoke do 10,0 m. Izuzetno, građevine hotela, mogu imati najveću dozvoljenu visinu od 12,0m.

(2) U predmetnim područjima dozvoljava se izgradnja građevina s najviše tri nadzemne i jednom podzemnom etažom (Po+P+2), a izuzetno se kod izgradnje hotela, dozvoljava i korištenje potkrovlja (Po+P+2+Pk).

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 59.a

(1) U ugostiteljsko-turističkim područjima se, pored izvedbe građevina s dvostrešnim kosim krovovima, dozvoljava izvedba ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih čelija i sl.

Članak 59.b

(1) Ostali uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene utvrđuju se u skladu s *Općim uvjetima građenja i uređivanja građevnih čestica* ovih odredbi.

2.3.3. . Izdvojena građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene i površine za rekreaciju izvan građevinskih područja

Članak 60.

(1) Za planirano golf igralište Paravia utvrđuje se građevinsko područje unutar kojega je moguće izvesti standardno PGA golf igralište s 18 polja na površini od oko 100,00 ha, na kojemu se mogu graditi i komunalne, energetske, telekomunikacijske ili prometne građevine, kao i građevine golf kluba (koja uključuje mogućnost obavljanja ugostiteljske djelatnosti, bez usluga smještaja) i servisne građevine za održavanje golf igrališta (spremišta, nadstrešnice i sl.). Za građevine pratećih sadržaja (golf kluba, servisne građevine i sl.), propisani uvjeti gradnje su slijedeći:

K-ig	0,02
K-is	0,04
Maksimalni broj etaža	2
Maksimalna visina	7,5 m

(2) Unutar golf igrališta najmanje 60% površine mora biti oblikovano u obliku parkovnih nasada i prirodnog zelenila.

(3) Postojeće građevine vojnih fortifikacija, koje se nalaze u obuhvatu golf igrališta, mogu se uporabiti i kao građevine vezane uz namjenu golf igrališta, ali samo unutar postojećih gabarita i prema posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe.

(4) Za održavanje golf igrališta prvenstveno se mora koristiti pročišćena otpadna voda te voda dobivena postupkom desalinizacije morske vode, a voda iz vodoopskrbnog sustava može se koristiti samo uz suglasnost nadležnih tijela ("Hrvatskih voda" i javnih isporučitelja vodne usluge), vodeći računa o prioritetu korištenja vode u vodoopskrbne svrhe.

(5) Područje golf igrališta Paravia u cijelosti se nalazi na području ekološke mreže HR 2001360 Šire rovinjsko područje. Prije pokretanja postupka izrade urbanističkog plana uređenja za to igralište, potrebno je provesti istraživanja kako bi se utvrdilo da li na planiranim površinama postoji prisutnost ciljeva očuvanja područja ekološke mreže (kopnene kornjače, četveroprugi kravosas i eumediteranski travnjaci *Theo-Brachypodietea*) te ukoliko se to utvrdi, izuzeti ta područja iz površine golf igrališta.

(6) Za planirani Sportsko rekreacijski centar Paleopark utvrđuje se građevinsko područje površine 1,68 ha, na kojemu se pored otvorenih sportskih igrališta (uključujući bazene) mogu graditi i komunalne, energetske, telekomunikacijske ili prometne građevine, kao i zgrade pratećih sadržaja (uključuje mogućnost obavljanja ugostiteljske djelatnosti, bez usluga smještaja) i servisnih građevina za održavanje (spremišta, nadstrešnice i sl.). Za zgradne građevine sportskih i pratećih sadržaja, propisani uvjeti gradnje su slijedeći:

Maksimalni K-ig	0,3
Maksimalni K-is	0,6
Maksimalni broj etaža	2
Maksimalna visina	7,5 m

(7) Unutar Paleoparka najmanje 40% površine mora biti oblikovano u obliku parkovnih nasada i prirodnog zelenila.

Članak 60.a

(1) Zone rekreacije izvan građevinskih područja utvrđene su ovim PPUO-om kao: zone rekreacije u priobalnom prostoru, zona rekreacije "Bale", zona rekreacije uz golf igralište Paravia, i zona rekreacije "Stancija Bembo".

(2) Zone rekreacije u priobalnom prostoru prostiru se uz obalu i u funkciji su planiranih ugostiteljsko-turističkih zona. Unutar tih zona moguće je graditi i građevine prometne i ostale infrastrukture.

(3) U zonama rekreacije graditi će se i uređivati putovi, trim i biciklističke staze, klupe za sjedenje i boravak, , informativne table i putokazi, te postavljati pokretni i montažni sanitarni čvorovi, rekreacijske sprave i sl. U predmetnim zonama rekreacije planirati će se i uređenje otvorenih površina za sport i rekreaciju, bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje.

(4) Sve gore navedene aktivnosti i zahvati ne smiju bitno mijenjati značajke krajobrazu u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost iskrčenja autohtonih i homogenih šumskih površina u svrhu izgradnje gore navedenih građevina.

Uvjeti građenja i uređivanja prostora van građevinskih područja

Članak 61.

(1) Sukladno odredbama za provedbu ovog PPUO-a, te planova šireg područja i posebnih propisa, van građevinskih područja mogu se graditi i uređivati:

- zone rekreacije
- poljoprivredne građevine na poljoprivrednom zemljištu
- građevine na šumskom zemljištu
- građevine na eksploatacijskom polju mineralnih sirovina

- prometne i infrastrukturne građevine

(2) Uvjeti uređenja zona rekreacije utvrđenih ovim Planom definirani su u članku 60.a.

(3) Polazeći od činjenice da najveći dio područja Općine Bale zauzima poljoprivredno zemljište i da se razvoju poljoprivrede pridaje izuzetan značaj u privrednom razvoju općine, područja predviđena ovim PPUO-om kao poljoprivredne površine neće se smjeti koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama.

(4) Uvjeti formiranja zemljišnih kompleksa poljoprivrednih građevina van građevinskog područja utvrđeni su ovim odredbama i odredbama PPIŽ-a kao prostornog plana šireg područja.

(5) Izgradnja stambeno-agroturističko-poljoprivrednih građevina van građevinskih područja, nije dozvoljena.

(6) Izgradnja poljoprivrednih građevina na poljoprivrednom zemljištu unutar ZOP-a nije moguća.

2.3.4. Poljoprivredne građevine na poljoprivrednom zemljištu

Članak 62.

(1) Na osobito vrijednim obradivim tlima (P1), vrijednim obradivim tlima (P2), ostalim obradivim tlima (P3) te na tlima oznake „ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ), izvan prostora ograničenja ZOP-a, mogu se realizirati sljedeći zahvati u prostoru:

- vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama na kompleksima ne manjim od 20.000 m².
- farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50.000 m²,
- peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20.000 m²,
- staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10.000 m².

Članak 63.

(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 m²;
- 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 3,0 m, osim gnojišta, koje mora biti udaljeno najmanje 15,0m;
- 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.

(2) Međusobno povezani dio poljoprivrednog kompleksa (min. 51% površine kompleksa) može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju jednu prostorno-

urbanističku cjelinu. 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 64.

(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, sa kušonama,
- prateće građevine (spremišta strojeva, alata, silosi, pročištači otpadnih voda, septičke i sabirne jame i sl.) i ostali prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene.

(3) Sklopovi iz stavka 1. ovog članka se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu (kompleksu), pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti iz članka 62. i 63. ovih odredbi.

Članak 65.

Brisan

Članak 66.

(1) Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla.

(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
Ždreci	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, te 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

(1) Građevine koje se mogu graditi u sklopovima farmi za uzgoj stoke, pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti iz članka 62. i 63. ovih odredbi.su:

- osnovne gospodarske građevine za potrebe poljoprivredne djelatnosti,
- prateće građevine (spremišta strojeva, alata, hrane; silosi, pročištači otpadnih voda, septičke i sabirne jame i sl.) i ostali prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene.

Članak 67.

(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 68.

(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 unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a, površine i manje od 10.000 m².

Članak 69.

Brisan.

Članak 70.

(1) Poljoprivredne građevine koje nemaju mogućnost neposrednog priključka na sustav javne vodoopskrbe, javne odvodnje i elektroenergetski sustav moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom ili vlastitim vodozahvatom), odvodnju otpadnih voda i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat ili drugo).

Članak 71.

(1) Krovšte poljoprivrednih građevina mora se izvoditi u nagibu 5 – 24 %, ovisno o vrsti pokrova (rebraste limene ploče, staklo i ploče od staklene vune, razne vrste plastičnih ploča, šindra, kanalice, zeleni krov itd.).

Članak 72.

(1) Poljoprivredne građevine ne mogu se graditi od priručnih i otpadnih materijala.

(2) Vanjski zidovi poljoprivrednih građevina koji su izgrađeni od betona, blokova od betona, plinobetona, opeke i sličnih materijala moraju biti ožbukani.

Članak 73.

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

(2) Spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusnih za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode, te udovoljavati i drugim sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Članak 74.

(1) Udaljenost gnojiva i gnojišnih ili septičkih jama od spremnika vode ne smije biti manja od 15 metara.

(2) Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti na nižem dijelu terena u odnosu na spremnike vode.

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

Članak 75.

(1) Građevine za uzgoj stoke moraju se izgrađivati od čvrstog materijala, tako da su zaštićene od atmosferskih utjecaja i da se u njima može održavati čistoća.

(2) Pod mora biti vodonepropusan i mora imati nepropusne kanale spojene s gnojišnom jamom.

Članak 76.

Brisan.

Članak 77.

(1) Zgrade ili naprave za spremanje sijena ili slame moraju biti udaljene od susjednih građevina najmanje 5 metara.

Članak 78.

(1) Odredbe članaka od 62. do 77. adekvatno se primjenjuju i kod rekonstrukcije postojećih gospodarskih građevina.

2.3.5. Stambeno-agroturističko-poljoprivredne građevine van građevinskih područja

Članak 79.

(1) Gradnja stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima, nije dozvoljena.

Članak 80.

Brisan

2.3.6. Građevine na šumskom zemljištu

Članak 81.

(1) Građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene mogu sadržavati:

- ispitnu stanicu za promatranje šumskih ekosustava
- prostorije za lovočuvara i lugara
- prostorije za lovce (lovački dom) s pratećim prostorijama, bez smještajnih sadržaja
- manje uzgajalište pernate divljači

(2) Građevine za obavljanje osnovne djelatnosti šumarstva i lovstva (šumarske postaje, lovačke kuće i sl.) isključivo za registrirane djelatnosti lovstva ili šumarstva, na površinama izvan prostora ograničenja ZOP-a, planiraju se temeljem sljedećih uvjeta:

- namjena građevina je šumarska / lovačka djelatnost zaštite i održavanja flore i faune;
- najveća dozvoljena veličina građevine može iznositi do 400 m² građevinske (bruto) površine, tako da se u ukupnu građevinsku (bruto) površinu građevine uračunavaju 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,
- za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

(3) Na području Općine Bale postoje uvjeti za formiranje lovišta. Oblik i veličina lovišta, njegov položaj u prostoru i odnos prema područjima drugih planiranih namjena, potrebni radi njegovog funkcioniranja određivat će se temeljem važećeg zakona o lovu, drugih odgovarajućih propisa i ukupnih odredbi ovog Plana, imajući u vidu da se iz područja lovišta izuzimaju 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.

2.3.7. Građevine na eksploatacijskom polju mineralnih sirovina

Članak 82.

(1) Eksploatacija mineralnih sirovina može se obavljati na lokalitetima Čabrunići (AGK) i Gromače (TGK), isključivo unutar površina eksploatacijskih polja određenih ovim Planom.

(2) Eksploatacija na lokalitetu Gromače će se obavljati između arheoloških lokaliteta Sv.Marije Velike i Sv.Marije Male, ali usklađeno s uvjetima zaštite kulturne baštine (arheološko nalazište), s time da se isto ne može širiti u smjeru lokaliteta Sv.Marije Velike i Sv.Marije Male.

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

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

2.3.8. Prometne i infrastrukturne građevine

Članak 83.

(1) Izvan građevinskih područja se, unutar PPUO-om utvrđenih koridora i posebnim propisima utvrđenih zemljišnih, odnosno zaštitnih pojasa, mogu graditi građevine infrastrukture koje po svojoj funkciji zahtijevaju smještaj van područja naselja i drugih izdvojenih građevinskih područja.

(2) Prometne i infrastrukturne građevine koje se mogu graditi van građevinskih područja su:

- prometnice s pripadajućim građevinama (nadvožnjacima, podvožnjacima, usjecima i nasipima, odmorištima i ugibalištima, stajalištima u javnom cestovnom prijevozu, potpornim zidovima i kanalima za odvodnju oborinskih voda i dr.),
- cjevovodi vodoopskrbe i odvodnje s pripadajućim građevinama (vodospremama, crpnim stanicama, prekidnim komorama, revizionim oknima, pročištačima otpadnih i oborinskih voda, upojnim bunarima i dr.),

- nadzemni i podzemni kablovi i dalekovodi u sustavu elektroenergetike i telekomunikacija s pripadajućim građevinama (nosačima dalekovoda, razvodnim stupovima, TK zdencima, nosačima antenskih uređaja u sustavima pokretnih telekomunikacijskih mreža i dr.),
- plinoopskrbni cjevovodi s pripadajućim građevinama (pumpnim stanicama, revizionim oknima i dr.),
- građevine pomorske infrastrukture - postojeći pristani u uvalama Kolone i Sv.Benedikt

(3) Sve prometne i infrastrukturne građevine graditi će se sukladno odredbama ovog PPUO-a, planova šireg područja i posebnih propisa, a temeljem idejnih rješenja i stručnih podloga, te , ukoliko je to potrebno, i studija o utjecaju na okoliš.

(4) Sve prometne i infrastrukturne građevine graditi će se na način koji u najmanjoj mogućoj mjeri utječe na kakvoću okoliša, krajobrazne vrijednosti, prirodne i antropogene resurse te uvjete stanovanja i rada stanovništva na području Općine Bale.

(5) Izuzetno, industrijske proizvodne građevine za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora (fotonaponske elektrane) instalirane snage veće od 300 kW, smještaju se u zoni Energana Bale (I1), sukladno ostalim uvjetima utvrđenima ovim PPUO-om, unutar kojih se rješava i potrebna SN elektroenergetska infrastruktura te odgovarajuća TS.

3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti

Članak 84.

(1) Osnovni pravci dugoročnog razvoja gospodarstva Općine Bale bit će djelatnosti koje u najvećoj mjeri vrednuju prirodne uvjete i bogatstvo, prednosti prometno – geografskog položaja, osiguravaju najveće efekte i koji vrše funkciju nositelja razvoja općine.

(2) Polazeći od tih osnova, osnovni pravci razvoja gospodarstva i Općine Bale biti će slijedeće djelatnosti:

- turizam i ugostiteljstvo,
- poljoprivreda
- mala privreda i obrtništvo.

(3) Na području Općine Bale gradnja građevina određenih gospodarskih 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" i 2.3. "Izgrađene strukture van naselja".

Turizam i ugostiteljstvo

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

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

(6) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRPa i 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.

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

Članak 85.

(1) Unutar TRP San Polo (T3) i TRP Colone (T3), obalni pojas je namijenjen korištenju kao prirodna plaža. Površina prirodne plaža je nadzirana i pristupačna s kopnene i morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog

obilježja, na kojoj nisu dozvoljeni zahvati u prostoru u smislu propisa kojima se određuje građenje i koja se ne smije ograđivati s kopnene strane.

(2) Dozvoljava se postavljanje pokretnih i montažnih sadržaja koji neće oštetiti niti jedan prirodni resurs i koji se, po završetku kupališne sezone, moraju ukloniti s plaže bez posljedica na okoliš.

(3) Obalni pojas unutar TRP Colone može se, ovisno o mogućnostima, urediti kao uređena plaža, sa plažnim građevinama, sunčalištima, pristupima u more, pontonima, zelenim površinama i manjim ugostiteljskim građevinama, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale.

(4) Smještajne građevine moraju se graditi na udaljenosti ne manjoj od 100m od obalne crte, dok smještajne jedinice i prateći sadržaji u kampu moraju biti udaljeni najmanje 25m od obalne crte. Uvjeti izgradnje istih utvrditi će se urbanističkim planom uređenja.

Članak 86.

(1) U pojasu širine 25 metara (načelno, prema mogućnostima) od morske obale osigurati će se javni prolaz (šetnica) širine min.3,0m uz obalu, te se u tom dijelu prostora mora osigurati kolni pristup svim vrstama interventnih vozila nadležnih službi.

(2) Svi pristupi obali u gore spomenutom pojasu moraju se izvesti s potpunim izbjegavanjem stvaranja arhitektonskih barijera.

Poljoprivreda

Članak 87.

(1) Na području obuhvata ovog PPUO-a se na poljoprivrednom zemljištu mogu graditi samo gospodarske građevine pod uvjetima iz članaka od 62. do 78. ovih odredbi, te infrastrukturne građevine iz ovih odredbi, s time da se kod izgradnje unutar ZOP-a primjenjuje posebni propis.

(2) Na području obuhvata ovog PPUO-a, izvan granica građevinskih područja ili unutar njih, ne dozvoljava se izgradnja malih gospodarskih građevina (građevina za alat, strojeve i poljoprivredni materijal) na zasebnim česticama, bez obzira na namjenu poljoprivrednog zemljišta.

Mala privreda i obrtništvo

Članak 88.

(1) U zoni male privrede i obrtništva mogu se graditi samo građevine čija je namjena utvrđena ovim odredbama.

(2) Građevne čestice u ovoj zoni moraju biti zazelenjene visokim raslinjem na najmanje 20% površine čestice, a posebno u rubnim dijelovima prema susjednim česticama.

(3) Održavanje autobusa i drugih gospodarskih vozila i građevnih strojeva se može predvidjeti samo u zoni male privrede i obrtništva Bale-Krmed (Monkaštel).

(4) Unutar obuhvata ovoga PPUO-a dozvoljava se gradnja samo jedne benzinske postaje unutar 25m širokog zaštitnog pojasa D75, u jugoistočnom kvadrantu raskrižja sa prometnim koridorom u istraživanju Juršići ((Ž5190) - Čvorište Bale - Bale (D75). Sadržaji dozvoljeni u sklopu benzinske postaje uključuju uslugu opskrbe gorivom/el.punjenjem i prodaja artikala vezanih uz automobilski promet i putovanja, usluge održavanja automobila, ugostiteljske usluge. Uvjeti gradnje i uređivanja prostora za benzinsku postaju jednaki su uvjetima za gradnju građevine poslovne namjene unutar građevinskih područja izvan naselja poslovne namjene. Građevna čestica površine do 5.000m² će se formirati unutar zaštitnog pojasa državne ceste u skladu s uvjetima nadležne uprave za cestu.

(5) Izuzetno od odredbi stavka 4., omogućava se gradnja druge benzinske postaje u građevinskom području naselja Bale-Valle, na lokaciji Uslužnog centra Bale-Jug, za koju je ovim Planom propisana obveza izrade prostornog plana užeg područja. Uvjeti gradnje utvrđuju se prostornim planom užeg područja na temelju odredbi ovoga PPUO-a za građevine poslovne namjene u građevinskom području naselja.

4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti

Javna uprava

Članak 89.

(1) Djelatnost javne uprave obavljati će se u sklopu postojećeg kompleksa građevina unutar građevinskog područja naselja Bale, za koje je ovim PPUO-om utvrđena pogodnost i dostatnost za daljnje obavljanje poslova.

Predškolski odgoj

Članak 90.

(1) Predškolski odgoj obavljati će se u sklopu postojeće građevine unutar građevinskog područja naselja Bale, čiji su kapaciteti po grupama (odjeljcima) dovoljni za ovo plansko razdoblje do 2030.

Osnovno školstvo

Članak 91.

(1) U osnovnom školstvu se u razdoblju do 2030. ne očekuju velike promjene u broju upisane djece. U slučaju većih potreba, nije potrebno prostorno širenje, već se može osigurati rad u dva turnusa.

Javne ustanove

Članak 92.

Dobrovoljno vatrogasno društvo (DVD)

(1) Lokacija postojećeg DVD-a se koristi unutar građevinskog područja naselja Bale.

Kultura, sport i rekreacija

Članak 93.

Sport i rekreacija

(1) Najveći dio sportsko-rekreacijskih potreba stanovništva rješavati će se unutar sportsko rekreacijske zone u naselju Bale, te na rekreacijskim površinama u priobalju predviđenima ovim PPUO-om.

(2) Na lokaciji napuštenog kamenoloma Bale planira se otvoreni zabavni i rekreativni park. Uvjeti korištenja planiranog parka identični su onima za korištenje rekreacijskih površina u priobalju.

(3) Drugi sportsko-rekreacijski sadržaji planiraju se u sklopu turističkih područja, u naseljima, , te u sklopu golf igrališta Paravija i unutar rekreacijske površine "Stancija Bembo".

Kultura

(1) Planira se izgradnja nove polivalentne građevine u građevinskom području naselja Bale.

(2) Ta polivalentna građevina služila bi svim oblicima lokalnog kulturnog djelovanja (amaterska kulturno-umjetnička društva, samostalni umjetnici), ali i za organizaciju javnih manifestacija te za sportsko-rekreativne djelatnosti.

(3) Jedan od prioriteta u oblasti kulture je stvaranje uvjeta za prezentaciju paleontoloških nalaza iz podmorja i priobalja općine. To će se postići izgradnjom paleontološkog edukacijskog parka na otvorenom i uređenjem prostora za stalnu zbirku

izložaka. Unutar građevinskih područja u priobalnim turističkim zonama može se izgraditi i visitor centar paleontološkog parka.

(4) Prostori arheoloških lokaliteta utvrđenih ovim PPUO-om, nakon što se provedu cjelovita istraživanja te restauracija i konzervacija nalaza, urediti će se kao arheološki parkovi, uz odgovarajuće hortikulturno rješenje, prema smjernicama nadležnog konzervatorskog odjela.

5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

Članak 94.

(1) Širina planskog koridora javnih cesta te telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih (vodoopskrba, odvodnja i melioracijska odvodnja) građevina određena je posebnim propisima i PPIŽ-om kao prostornim planom šireg područja.

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

(3) Infrastrukturne sustave potrebno je graditi prvenstveno na javnim površinama, odnosno na površinama u državnom i općinskom vlasništvu, na način da se izgradnja istih vremenski i prostorno podudara u najvećoj mogućoj mjeri.

Članak 95.

(1) Čvorište Bale u koridoru državne ceste A 9 (koje se nalazi na području Grada Vodnjana) potrebno je izvesti sa svim pristupnim pravicima, a posebno s pristupnim pravcem čvorište Bale - Bale. U širem obuhvatu čvorišta potrebno je urediti i odmorište.

(2) Prilikom izrade varijantnih idejnih rješenja za koridor državne ceste u istraživanju čvor Bale - Bale, ukupne širine 100m, potrebno je posebno voditi računa o zaštiti kulturnih i krajobraznih vrijednosti prostora, kao i o zaštiti osobito vrijednog i vrijednog poljoprivrednog tla, te kvalitetnih šumskih sastojina.

(3) Za potrebe projektiranja trase planirane županijske ceste SanPolo (ŽC 5186) - Colone - Barbariga (ŽC 5115) - prometni koridor u istraživanju županijskog značaja Obilaznica Barbariga - Peroj u PPUO-u je određen planski zaštitni koridor ukupne širine 70m.

(4) Unutar zaštitnih koridora planiranih prometnica izvan građevinskih područja do izgradnje predmetne prometnice nije dozvoljena gradnja građevina osim građevina infrastrukture, u skladu s posebnim uvjetima i uz suglasnost nadležne uprave za cestu.

(5) U dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene TRP Colone, koji obuhvaća zaštitni koridor planirane županijske ceste iz stavka 3., gradnja i uređenje kampa će biti moguće nakon izgradnje iste ceste, ili nakon utvrđivanja lokacijske dozvole za istu cestu, samo uz suglasnost nadležne uprave za cestu.

(6) Spojeve na državnu, županijske i lokalnu cestu potrebno je planirati sukladno Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07), važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN110/01) te ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

(7) Komunalnu infrastrukturu potrebno je planirati u nogostupu ili zaštitnom pojasu javne ceste, gdje god je to moguće.

(8) Pristup građevnih čestica na javne ceste potrebno je planirati sabirnim i ostalim ulicama.

(9) Sukladno Zakonu o cestama, ovim se PPUO-om utvrđuju zaštitni pojasi izgrađenih javnih cesta na slijedeći način:

Vrsta cesta	Zaštitni pojas (m)	Napomena
Autocesta	40 m	Širina zaštitnog pojasa sa svake strane ceste mjereno od ruba zemljišnog pojasa
Državna cesta	25 m	
Županijska cesta	15 m	

Lokalna cesta	10 m	
---------------	------	--

(10) Navedena ograničenja provode se na način da bez suglasnosti nadležnih institucija nije moguće provoditi bilo kakve radnje u pojasu javnih cesta koje bi mogle umanjiti prometne osobine javnih cesta, smanjiti sigurnost na njima ili povećati troškove održavanja istih.

(11) Pješačko-biciklističke prometnice izvoditi će se u min. širini od 3,0 m, gdje god je to moguće unutar naselja, paralelno sa glavnim prometnim tokovima izvan naselja, te korištenjem postojećih manje frekventnih ostalih javnih puteva (uključujući poljske puteve i sl.).

Članak 96.

(1) Elektroenergetska mreža naponske razine 35 i 10 kV biti će zamijenjena 110 i 20 kV naponskom razinom.

(2) Unutar građevinskih područja naselja i drugih izdvojenih zona izgradnja 20 kV mreže izvoditi će se isključivo kabliranjem.

(3) U područjima u kojima se planira značajnija izgradnja i porast konzuma električne energije (turističke zone, industrijska zona, neizgrađeni dijelovi naselja) graditi će se nove 20/0,4 kV trafostanice, a po potrebi i posebnim uvjetima poduzeća za distribuciju električne energije, i nova 20 kV kabelska mreža. Lokacije građevina i trase mreža unutar ovih zona utvrditi će se planovima užeg područja.

(4) U području zapadno od Bala planira se izdvojena zona, namijenjena izgradnji fotonaponske elektrane, sustava za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, snage oko 2MW.

Članak 96.a

(1) Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i drugu povezanu opremu u nepokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje, treba planirati podzemno, slijedeći koridore prometnica, željezničkih pruga i drugih vrsta infrastrukture ili iznimno, u svrhu bitnog skraćivanja trase, može se planirati i izvan navedenih koridora.

(2) Prilikom planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme treba slijediti načelo gradnje integrirane infrastrukture, odnosno uskladiti planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme s trasama ostale infrastrukture u zajedničkom infrastrukturnom koridoru.

(3) Za postavljanje i zaštitu elektroničkih komunikacijskih kabela novih kabelskih mreža mora se predvidjeti izgradnja kabelske kanalizacije. Koridori kabelske kanalizacije planiraju se u javnim prometnim površinama gdje god je to moguće, pri čemu je potrebno uskladiti planove s nadležnim tijelima za ceste, sukladno posebnim propisima.

(4) Izgradnju ili rekonstrukciju elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme treba planirati na način da se omogući zajedničko korištenje iste od strane više operatora.

(5) Prilikom planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme moraju se zadovoljiti zahtjevi zaštite ljudskog zdravlja, zaštite prirode, zaštite okoliša i zaštite kulturne baštine.

(6) Antenski prijemnici/predajnici te televizijske, radijske i ostale postaje u pravilu se postavljaju van područja naselja, na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom. Isti se ne mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene i evidentirane kulturne baštine. Ukoliko nije moguće odrediti lokaciju van naselja koja odgovara tehničkim uvjetima postavljanja, moguće je njihovo postavljanje na rubnim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, a visine koja nije veća od najviše građevine u naselju tj. dijelu naselja u kojem se postavlja. Najmanja udaljenost između, televizijskih, radijskih i ostalih postaja do najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od visine antenskog stupa.

(7) Odredbe stavaka 1. do 6. ovoga članka ne primjenjuju se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(8) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama 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.

(9) U kartografskom prikazu br. 2.2 ovog Plana određuje se područje elektroničke komunikacijske zone radijusa 500 m do 1500 m za smještaj samostojećeg antenskog stupa, unutar koje je moguće locirati samo jedan samostojeći antenski stup.

(10) Unutar elektroničke komunikacijske zone uvjetuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, odnosno prema tipskom projektu koji je potvrđen rješenjem nadležnog ministarstva. Zatečena elektronička komunikacijska lokacija, prikazana u kartografskom prikazu br. 2.2. je lokacija u prostoru na kojoj je zatečen samostojeći antenski stup, za kojeg je potrebno dokazati legalnost građevnom dozvolom ili drugim odgovarajućim aktom, u skladu sa Zakonom. Ukoliko nije dobivena ili nije moguće dobivanje građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, takvu građevinu potrebno je ukloniti. U postupku utvrđivanja legalnosti samostojećeg antenskog stupa, potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela ishoditi potvrdu da nije došlo do devastacije kulturnog dobra.

(11) Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, niti na udaljenosti manjoj od 400 m od granica tih područja. Samo izuzetno, ako kvalitetno pokrivanje planirane elektroničke komunikacijske zone radijskim signalom ne bi bilo moguće postavljanjem antenskih prihвата, mogu se graditi unutar građevinskih područja i to isključivo u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne i/ili poslovne namjene.

(12) Prilikom određivanja lokacije samostojećeg antenskog stupa potrebno je poštivati specifičnosti prostora mikrolokacije i sukladno tome, po potrebi ograničiti visinu antenskog stupa, odrediti maskirna rješenja i posebne boje stupa, u svrhu uklapanja u okoliš.

(13) Ako je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup, koji nema slobodan prostor za prihvat drugih operatora, moguće je izgraditi zamjenski antenski stup ili rekonstruirati postojeći antenski stup. Iznimno, ako izgradnja zamjenskog antenskog stupa ili rekonstrukcija postojećeg antenskog stupa nije ostvariva, moguće je izgraditi samo jedan dodatni antenski stup za druge operatore.

(14) 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.

(15) Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme potrebno je postojeće antenske stupove, kao i antenske prijvate i njihovu opremu, prilagođavati novim standardima u cilju povećanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

(16) Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi na poljoprivrednom zemljištu kategorije P1 (osobito vrijedno obradivo tlo) 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.

(17) Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi u blizini zaštićenih i evidentiranih područja urbanih i ruralnih cjelina, arheoloških lokaliteta te u užoj i široj zoni pojedinačnih građevina, kompleksa i kulturnog krajolika. Potrebno je izbjegavati i šira područja 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.

(18) Mreža poštanskih građevina – poštanskih ureda određuje se u skladu s ovim Planom.

Članak 97.

(1) Priključak čestice na niskonaponsku električnu mrežu u pravilu se izvodi putem podzemnog kabla i ugradnjom tipskog razvodnog ormarića u sredini ogradnog zida na regulacionoj liniji, odnosno na prizemnom dijelu pročelja građevine ukoliko je građevni pravac jednaka regulacionoj liniji, a sukladno posebnim propisima.

(2) Priključak građevne čestice građevina za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora (fotonaponske elektrane), instalirane snage veće od 300 kW, izvodi se prema posebnim uvjetima HEP-a, ali načelno na SN 20kV naponsku mrežu.

(3) Na području zaštićene povijesne cjeline Bala i unutar prostornih međa kulturnih dobara potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela za postavljanje priključka i razvodnih ormarića.

Članak 98.

(1) Priključak čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom na srednjem dijelu uz rub čestice, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda Buzet..

(2) Na području zaštićene povijesne cjeline Bala i unutar prostornih međa kulturnih dobara potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela za postavljanje priključka i mjernih ormarića.

Članak 99.

(1) Realizirati će se razdjelni sistem odvodnje otpadnih voda, odvojeno će se voditi oborinske od sanitarnih odnosno tehnoloških otpadnih voda, a sve u skladu sa Zakonom o vodama (NN 66/19). PPUO-om se planira izvedba centralnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja Bale (izgrađen), Golaš i Krmed. Za sva izdvojena građevinska područja izvan naselja planira se izvedba internih zatvorenih sustava odvodnje otpadnih voda s pročišćavanjem. Na području baljanskog priobalja već je izgrađen CUPOV za potrebe kampova San Polo i Colone, čija se pročišćena voda koristi za navodnjavanje, te nema potrebe za ispuštanjem. Ukoliko se u budućnosti pokaže potreba i ekonomska opravdanost za gradnjom morskog ispusta, PPUO-om se to omogućava na lokaciji između dva navedena kampa. U tom slučaju se omogućava na isti sustav spojiti interno pročišćene vode TRP Stancija Meneghetti (postojeći pročištač), TRP San Benedikt i eventualno Golf Paravia.

(2) Oborinske vode unutar PPUO Bale, mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva tj. izgradnjom oborinske kanalizacijske mreže i/ili bioretencija u sklopu zelenih površina prometnih koridora, i/ili izgradnjom "kišnih vrtova" u sklopu građevinskih područja, i/ili disperzijom po okolnom terenu. U funkciji je sustav odvodnje oborinskih voda naselja Bale.

(3) Priključak čestice na mrežu odvodnje otpadnih voda, kao i oborinskih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajućeg kvaliteta, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima.

(4) Na području obuhvata PPUO-a se zabranjuje priključenje kućne kanalizacije na javni sustav odvodnje oborinskih voda, gdje je sustav odvodnje izveden kao razdjelni.

(5) Prilikom izdavanja akata za provedbu plana i/ili građevinske dozvole, kao i prilikom izgradnje, a potom i korištenja građevina, neophodno je štititi okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje, a izgradnju mreže odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda temeljiti na Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05 i 02/11).

(6) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada prije ispuštanja u sustav otpadnih voda pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u kanalizacijski sustav dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode čije su granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednosti određene Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).

(7) Kod kuhinja u građevinama javne namjene s pranjem posuđa i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na kolektor sanitarnih voda.

(8) Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda.

(9) Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 300 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora.

(10) Smanjenje utjecaja erozije u planom širem području određenim područjima pojačane erozije, ali i ostalim područjima izloženim eroziji, provodit će se realizacijom slijedećih građevnih i ostalih zahvata u prostoru:

- regulacijom vodenih tokova i bujica,
- zemljanim radovima uređivanja otvorenih prostora,
- sadnjom određenih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta

(11) Površine iznad natkrivenih vodotoka (odvodnih kanala i sl.) ne smiju se izgrađivati, ali se smiju uređivati kao otvorene javne površine.

(12) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata PPUO-a, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata.

(13) Sve građevine koje će se graditi unutar građevinskih područja utvrđenih ovim PPUO-om moraju se priključiti na pripadajući sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda nakon njegove izgradnje, pod uvjetima utvrđenim ovim PPUO-om i posebnim propisima.

Članak 100.

(1) Priključak čestice na telekomunikacijsku mrežu (a po potrebi i na CATV mrežu) u pravilu se izvodi putem standardiziranog kabela odgovarajućeg profila i njegovog spajanja na najbliži vanjski izvod, sukladno posebnim propisima.

(2) Na području zaštićene povijesne cjeline Bala i unutar prostornih međa kulturnih dobara potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela za postavljanje priključka i razvodnih ormarića.

Članak 101.

(1) Priključak čestice na plinoposkrbnu mrežu se u pravilu izvodi izvedbom priključka unutar građevne čestice na propisanoj dubini i njegovim priključenjem na ulični plinovod, sukladno posebnim propisima.

(2) Do izgradnje plinoposkrbne mreže, na građevnim se česticama, sukladno posebnim propisima, omogućava postavljanje odgovarajućih spremnika za propan-butan.

(3) Na području zaštićene povijesne cjeline Bala i unutar prostornih međa kulturnih dobara potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela za postavljanje priključka i razvodnih ormarića, odnosno vanjskih spremnika.

Članak 102.

(1) Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom – javnom 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 pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m.

(2) Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 12%.

(3) Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 103.

(1) Neposredni pristup dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnicom – javnom prometnicom minimalne širine 7,0 m (5,5 m kolnika i 1,5 m traka za pješake) sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m. Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 10%.

(2) Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m.

(3) Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 104.

(1) Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i jedan minimalni pješački trak od 1,5 m uz prometne trake. Izuzetno, širina postojećih javno prometnih površina može biti manja, ako se radi o postojećim površinama koje nije moguće proširivati zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje.

(2) Slobodna visina pristupne prometnice i drugih nerazvrstanih prometnica unutar građevinskih područja iznosi 4,5 m.

(3) Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 105.

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

Članak 106.

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

Članak 107.

(1) 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 108.

(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.

Članak 109.

(1) 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 regulaciona i građevni pravac podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

Članak 110.

(1) Do donošenja plana užeg područja, odnosno utvrđivanja akata za provedbu plana i/ili građevinske dozvole za prometnice za područja za koja prema Zakonu nije obavezno donošenje plana užeg područja i provedbe čestice prometnice u katastru, u koridorima prometnica ne može se utvrđivati akte za provedbu plana i/ili građevinske dozvole za građevine osim za građevine infrastrukture.

6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina

Članak 111.

(1) Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina sadržane su u poglavljima 3.7.2., 3.7.3. i 3.7.4. tekstualnog obrazloženja PPUO-a a na odgovarajući način su prikazane na kartografskim prikazima 3.1. i 3.2. grafičkog dijela PPUO-a.

(2) U cilju zaštite krajobrazne cjeline Istarskog priobalja, Studijom ruralnog krajobraza Općine Bale potrebno je obraditi i građevinska područja naselja Črnibek i Stancija Meneghetti.

(3) Za potrebe prostornog plana spomenici su grupirani u nekoliko skupina s obzirom na propisane smjernice. S obzirom na stupanj zaštite (zakonski status prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara NN 69/99, 151/03, 157/03) spomenici su grupirani na slijedeći način (vidi tabelarni prikaz):

R – registrirano kulturno dobro

PR – preventivno registrirano kulturno dobro

E – evidentirano

PZ – prijedlog zaštite (predlaže se za registraciju)

L – kulturno dobro od lokalnog značaja

REDNI BROJ	NAZIV - STATUS		R	PR	E	PZ	L
1	BALE	Kulturno-povijesna (urbanistička) cjelina	(x)				
2	GOLAŠ	seoska cjelina					x
3	KRMED	seoska cjelina					x
4	TOMANI	seoska cjelina					x
5	RUŽIĆI	seoska cjelina					x
6	ČUBANI	seoska cjelina					x
7	ČERNIBEK	seoska cjelina					x
8	PIŽANOVAC	seoska cjelina					x
9	STANCIJA BEMBO	graditeljski sklop (stancija) s kapelicom sv.Tome spomenik NOB				x	
10	STANCIJA MENEGHETTI	graditeljski sklop (stancija)					x
11	FORTIFIKACIJSKI SUSTAV "FORMIO-SV.BENEDIKT-PARAVIJA" (utvrde, bitnice i vojarne: Formio, sv.Benedikt, Caluzzi, Paravija-zapad, Paravija-istok, Paravija-vojarna, reflektornica Barbariga)	arhitektonsko-krajobrazni sklop	x				
12	KAPELA SV. MARIJE MALA KOD BALA	sakralna građevina	x				
13	KAPELA SV. DUHA U BALAMA	sakralna građevina	x				
14	KAŠTEL SOARDO -BEMBO U BALAMA	civilna građevina	x				
15	CRKVA SV. MARIJE VELIKA KOD BALA	sakralna građevina	x				
16	CRKVA B.D. MARIJE U	sakralna građevina	x				

	BALAMA						
17	CRKVA SV. MAURA KOD BALA	sakralna građevina	x				
18	CRKVA SV. GERVAZIJA I PROTAZIJA (SV.ČERVAR) KOD BALA	sakralna građevina			x	x	
19	CRKVA SV. ILIJE U BALAMA	sakralna građevina			x	x	
20	SAMOSTAN SV. MIHOVILA KOD BALA	graditeljski sklop	x				
21	CRKVA SV. VIDA KOD BALA	sakralna građevina			x	x	
22	CRKVA SV. ANDRIJE KOD BALA	sakralna građevina			x	x	
23	CRKVA SV. KATARINE KOD BALA	sakralna građevina			x	x	
24	CRKVA SV. JURJA KOD BALA	sakralna građevina			x	x	
25	CRKVA SV. JELENE U BALAMA	sakralna građevina	x				
26	CRKVA SV. ANE U BALAMA	sakralna građevina			x	x	
27	CRKVA SV. NEDELJE KOD BALA	sakralna građevina			x	x	
28	CRKVA SV. NIKOLE KOD BALA	sakralna građevina	x				
29	CRKVA SV. PETRA TONDOLONA KOD BALA	sakralna građevina	x				
30	CRKVA SV. ANTUNA U BALAMA	sakralna građevina			x	x	
31	CRKVA SV. ELIZEJA U KRMEDU	sakralna građevina			x	x	
32	CRKVA SV. IVANA KRSTITELJA KOD BALA	sakralna građevina			x	x	
33	CRKVA SV. KRIŽA KOD GOLAŠA	sakralna građevina			x	x	
34	HIDROARHEOLOŠKE ZONE OD POREČA DO BARBARIGE - zona prilaznih voda u uvali sv. Pavla - zona prilaznih voda u uvali Kolone - zona prilaznih voda na rtu Barbariga	hidroarheološke zone	x				
35	ARHEOLOŠKA ZONA SAN POLO - KOLONE - PARAVIJA	arheološka zona	(x)				
36	BARBARIGA Arheološko-arhitektonski-pejzažni kompleks	arheološka zona	(x)				
37	MON GREGO	arheološka zona			x	x	
38	MONTE BASSO	arheološka zona			x	x	
39	VELIKI MANJAN	arheološka zona			x	x	
40	MALI MANJAN	arheološka zona			x	x	

41	PARAVIJA	arheološka zona			X	X	
42	PAŠTROVIČEV VRH	arheološka zona			X	X	
43	VELIKI VRH	arheološka zona			X	X	
44	SV. MIHOVIL	arheološka zona			X	X	
45	TUJAN	arheološka zona			X	X	
46	MONTE LEME	arheološka zona			X	X	
47	MONKAŠTEL	arheološka zona			X	X	
48	PIŽANOVAC	arheološka zona			X	X	
49	MONCORNIO	arheološka zona			X	X	
50	SKVAČOTA	arheološka zona			X	X	
51	GRABROVAC	arheološka zona			X	X	
52	SV. PETAR TONDOLON	arheološka zona			X	X	
53	GLAVICA	arheološka zona			X	X	
54	STARI GRAD	arheološka zona			X	X	
55	GOLAŠ	arheološka zona			X	X	
56	MALI GOLAŠ	arheološka zona			X	X	
57	ČUBANI	arheološka zona			X	X	
58	CISTERNELE	arheološka zona			X	X	
59	UVALA BUS	arheološka zona			X	X	
60	GRMAČE	arheološka zona			X	X	
61	MAŽIN	arheološka zona			X	X	
62	FORKE	arheološka zona			X	X	
63	M. DELLA PICHINIZZA	arheološka zona			X	X	
64	VRH DORINE	arheološka zona			X	X	
65	ČRNJIN VRH	arheološka zona			X	X	
66	KAŽ	arheološka zona			X	X	
67	NOVERUK	arheološka zona			X	X	
68	KOD PISAROVICE	arheološka zona			X	X	
69	MRVAZIN	arheološka zona			X	X	
70	VALLE LUNGA	arheološka zona			X	X	

Napomena: kod kulturnih dobara označenih s (x) u postupku je revizija registracije ili postupak utvrđenja kulturnog dobra

(4) Prirodne vrijednosti koje su zaštićene temeljem Zakona o zaštiti prirode nalaze se u području:

- Rovinjskih otoka i priobalnog područja (1968.) – značajni krajobraz
- Datule-Barbariga (1994.) – paleontološki rezervat

(5) Dio mora u obuhvatu PPUO nalazi se unutar šireg područja ekološke mreže pod Nazivom Akvatorij zapadne Istre (HR5000032), s ciljem očuvanja strogo zaštićene svojte dobri dupin (*Tursiops truncatus*), te Šireg Rovinjskog područja (HR2001360), a obuhvat PPUO sastavni je dio ekološke mreže međunarodno važno za ptice (HR1000032), sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13), te se sukladno Zakonu o zaštiti prirode utvrđuju slijedeći uvjeti i mjere zaštite prirode:

- Na području i u blizini zaštićenih prirodnih vrijednosti nisu dopušteni zahvati i radnje koji mogu negativno utjecati na obilježja zbog kojih su zaštićene
- Pri oblikovanju građevina (posebice onih koje se mogu graditi van naselja) treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi
- Štititi elemente krajobraza i krajobrazno vrijedna područja, uređenje postojećih i širenje građevinskih područja planirati na način da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti te izbjegavati izgradnju po istaknutim reljefnim uzvišenjima
- Štititi područja pokrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, te njihovo uklanjanje smanjiti na najmanju moguću mjeru
- Štititi postojeće travnjake te spriječiti njihovo zarastanje
- Očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju

- Štititi područja vlažnih staništa kao ekološki vrijedno područje, te spriječiti njihovo onečišćenje
- Postojeće šume zaštititi od prenamjene i krčenja, očuvati šumske čistine (livade i pašnjaci) i šumske rubove, te odgovarajućim mjerama zaštititi šume od požara

(6) Osim navedenih mjera, potrebno je u cijelosti se pridržavati i odredbi Pravilnika o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN 15/14).

(7) Planovi, programi ili zahvati koji mogu imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode.

Mjere zaštite paleontološkog rezervata rt Datule - rt Barbariga

(8) Područje paleontološkog rezervata potrebno je detaljno istražiti, osigurati uvjete za kontinuiran rad stručnih ustanova, te izgraditi ili urediti prikladan prostor za prezentaciju paleontoloških nalaza.

(9) Na samom lokalitetu potrebno je urediti paleontološki park prvenstveno edukacijskog, ali nužno i zabavnog karaktera, koji se mora interpolirati u projekte razvoja turizma u tom području.

(10) Posebni uvjeti građenja i uređivanja prostora na području paleontološkog rezervata propisati će se prostornim planom područja posebnih obilježja, kao i drugim planovima užeg područja.

(11) Posebni uvjeti korištenja utvrđuju se odlukom donesenom temeljem posebnih propisa iz područja zaštite prirode.

Mjere zaštite zaštićenog krajobraza Rovinjskog priobalja i otoka na području Općine Bale

(12) Istaknute elemente temeljnog fenomena zaštićenog krajobraza (brežuljkaste, lančano povezane morfološke formacije) potrebno je izuzeti od izgradnje, a omogućiti izgradnju prometnica i druge infrastrukture samo u nužnom obimu.

(13) Nizinske dijelove temeljnog fenomena moguće je koristiti za izgradnju turističkih i rekreacijskih građevina i građevina za potrebe poljoprivrede, ali temeljem posebnih uvjeta koji će se propisati prostornim planom područja posebnih obilježja, kao i drugim planovima užeg područja.

(14) Zapuštene poljoprivredne površine u nizinskim dijelovima zaštićenog krajobraza potrebno je reafirmirati u smislu sadnje trajnih kultura, poglavito vinograda i maslinika.

Mjere zaštite evidentiranih botaničkih rezervata

(15) U područjima evidentiranih botaničkih rezervata potrebno je ograničiti građenje, poglavito proširivanje naselja i izdvojenih gospodarskih zona, a moguća je izgradnja samo u obliku stambeno-gospodarskih kompleksa za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima.

(16) Izgradnja infrastrukture na području evidentiranih botaničkih rezervata mora se ograničiti i temeljito istražiti u postupku procjene utjecaja na okoliš, a u potpunosti se zabranjuje površinska eksploatacija mineralnih sirovina.

(17) Izgradnja novih građevina na području botaničkih rezervata mora se uvjetovati prethodnim donošenjem odluke o zaštiti područja temeljem posebnog propisa.

(18) U područjima evidentiranih botaničkih rezervata potrebno je destimulirati veće zahvate u širenju trajnih poljodjelskih kultura ili stvaranja novih šumskih sastojina, a stimulirati stočarstvo, tj. ispašu kao temeljni oblik gospodarskog korištenja prostora.

Mjere zaštite evidentiranih krajobraza

(19) Evidentirani krajolici, utvrđeni ovim PPUO-om, moraju se detaljno istražiti, i utvrditi mjere njihovog korištenja.

(20) Izgradnja novih građevina na području botaničkih rezervata mora se uvjetovati prethodnim donošenjem odluke o zaštiti područja temeljem posebnog propisa.

(21) Zapuštene poljoprivredne površine u nizinskim dijelovima zaštićenog krajobraza potrebno je reafirmirati u smislu sadnje trajnih kultura, poglavito vinograda i maslinika.

Krajobrazne cjeline

(22) Ovim su Planom utvrđena područja i lokalitet značajnih ili karakterističnih obilježja krajobraza, prema grafičkom prikazu br.3.3.b

(23) Područje obuhvata Plana je u cijelosti dio osnovne krajobrazne cjeline „Crvena Istra“, podijeljeno između dvije podcjeline: primorski dio - zapadna obala: Poreč-Vrsar-Rovinj i podcjelina središnja visoravan (kontinentalni dio) - niska vapnenačka zaravan (južno od Pazina-Žminj-Kanfana-Svetvinčenat-Juršići-sjeverno od Vodnjana-Marčana-Manjadvorci-Draguzeti).

(24) Dio područja obuhvaćenog Planom pripada u krajobrazno značajno područje: neizgrađeni dijelovi priobalnog pojasa sa otocima izvan građevinskih područja, uključeno i NP Brijuni, kao i ostali zaštićeni dijelovi prorode unutar 100m od obalne linije, prošireno na šumu Kanedo kod Markovca, šire područje Paluda, površine ispod starog Labina prema Rapcu i uvali Prklog, južni obronci Učke do Plomina, širi obuhvat zaljeva Budava do antičkog grada Nezakcij (KZP – 3.1.).

(25) Mjere očuvanja krajobraza „Crvene Istre“ su:

- očuvanje neizgrađenog dijela priobalnog pojasa gdje god je to moguće te sanacija krajobraza ugroženog bespravnom izgradnjom izvan građevinskog područja, a posebno na nagnutim obroncima uz obalu;
- očuvanje i sanacija prirodnih krajobraznih pojava dolaca, poticanje uzgoja tradicionalnih povrtlarskih kultura;
- očuvanje i sanacija manjih vodenih površina (lokvi, bara) i specifične vegetacije u njihovoj neposrednoj okolici;
- sanacija napuštenih kamenoloma te smanjenje vizualne izloženosti aktivnih eksploatacijskih polja sa glavnih prometnica i naselja, a posebice mora;
- očuvanje i sanacija značajnih šumskih površina, posebno na brojnim opožarenim područjima;
- očuvanje i obnova uzraslih i fiziološki zrelih priobalnih šuma alepskog i primorskog bora, a posebno na područjima turističke izgradnje;
- revitalizacija napuštenih vojnih utvrda i bitnica te njihovog neposrednog okoliša;
- očuvanje i sanacija tradicionalne ruralne izgradnje, a posebno kažuna i suhozida;
- očuvanje kultiviranog i prirodnog okoliša oko srednjovjekovnih burgova, kaštela i utvrđenih gradova na vapnenačkoj visoravni: Bale;
- očuvanje i sanacija povijesnih jezgri kojima obuhvat graniči s morem, a posebno obnova ruševnih građevina, pročelja i uređenje obale;
- očuvanje nenastanjenih otoka i otočića prvenstveno za poljoprivredne djelatnosti, rekreaciju, organizirano posjećivanje i istraživanje, bez građevinskih područja;
- očuvanje većih i značajnih površina prirodnih travnjaka kao krajobraznih elemenata korištenjem tradicijskog stočarenja autohtonih i tradicionalnih pasmina domaćih životinja;
- poticanje stanovništva na bavljenje tradicijskim stočarstvom i kao dodatnom djelatnošću.

7. Postupanje s otpadom

Članak 112.

(1) Postupanje s otpadom i dalje će se odvijati u suradnji s nadležnim trgovačkim društvom, sukladno Zakonu o održivom gospodarenju otpadom (NN 93/13) i Pravilniku o gospodarenju otpadom (NN 23/14 i 51/14), a na slijedećim načelima:

- prikupljanje komunalnog otpada i biorazgradivog komunalnog otpada organizirati će se u svim izdvojenim dijelovima naselja, u svim turističkim zonama (postojećim i planiranim), kao i u svim planiranim turističkim punktovima u općini, planiranim poslovnih zonama te planiranoj industrijskoj zoni Bale (Monkaštel).

- na području Općine Bale primjenjivati će se IVO sustav (izbjegavanje, valorizacija i odvojeno prikupljanje otpada), s time da će se, sukladno Prostornom planu Istarske županije, obrada otpada vršiti u sklopu Županijskog centra za gospodarenje otpadom Kaštijun (Grad Pula)
- na području Općine Bale uspostaviti će se odvojeno prikupljanje otpada namijenjenog reciklaži ili uporabi, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta otpada (obavezno: staklo, metal, papir, plastika, tekstil i krupni-glomazni komunalni otpad) – „zelenim otocima“; u svezi toga će Općina Bale donijeti poseban propis – Plan gospodarenja otpadom s lokacijama i uvjetima postavljanja takovih grupa kontejnera na javnim površinama. Lokacije se svakako moraju osigurati u svim naseljima na području općine (u naselju Bale 3 grupe, u ostalim naseljima po jedna), u području svih turističkih zona i turističkih punktova, poslovnih zona i planiranoj industrijskoj zoni Bale (Monkaštel).
- obvezati će se srednje i velike korisnike, a posebno u prostoru turističkih zona i turističkih područja, kao i unutar planirane zona male privrede i obrtništva te zona mješovite namjene na posebno prikupljanje ambalažnog otpada; postojeći su korisnici dužni izvršiti ovu obvezu, a novi korisnici najkasnije u roku od godine dana od ishođenja uporabne dozvole za građevine.
- nakon dovršenja postupka prodaje i davanja u koncesiju državnog poljoprivrednog zemljišta, ovisno o novonastaloj strukturi velikih i srednjih proizvođača, utvrditi će se potreba osnivanja stanice za kompostiranje biorazgradivog otpada

(2) Na području općine predviđa se odlagalište građevinskog otpada, reciklaža takvog materijala iz iskopa moći će se obavljati unutar zone K3 na lokaciji ERE. Unutar navedene lokacije mora se osigurati kazeta za zbrinjavanje azbesta.

(3) Na području Općine Bale predviđa se realizacija manjeg reciklažnog dvorišta unutar zone K3, jugozapadno od Bala, uz lokaciju pročištača otpadnih voda. Osim navedenog, Općina Bale dužna je osigurati mogućnost odvojenog prikupljanja otpada posredstvom mobilne jedinice.

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

(5) Uz propise navedene u stavku 1. ovog članka, izrada dokumenata i operativni postupci utvrđeni u stavku 1., moraju se uskladiti i s odredbama Plana gospodarenja otpadom Istarske županije i odgovarajućim odredbama Prostornog plana Istarske županije.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 113.

(1) PPUO-om se određuju mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i provedba sanacije ugroženih dijelova okoline.

(2) Za operativno provođenje mjera iz st. 1. ove članka obavezno je Vijeće Općine Bale donijeti i program zaštite okoliša po posebnom propisu.

(3) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš na odgovarajući su način prikazane na kartografskim prikazima 3.3. i 3.4. grafičkog dijela PPUO-a.

(4) Vrijedni dijelovi prirode i kulturna dobra stavljeni su Zakonom pod posebnu zaštitu, a PPUOom određena su posebna ograničenja njihovog korištenja.

(5) 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 MORA

(6) Ugostiteljske i druge građevine koje se nalaze u području priobalja moraju imati sustave sabiranja otpadnih voda u skladu s ovim Odredbama.

ZAŠTITA VODA

(7) U kartografskom prikazu 3A "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Uvjeti korištenja", ucrtana je granica vodozaštitnog područja - IV. zone zaštite (zone

ograničene 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.

(8) 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.

(9) Na prostoru zone zaštite iz stavka (1) ovog članka u pravilu nisu dozvoljene sljedeće djelatnosti:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
- građenje objekata bazne kemijske i farmaceutske industrije
- građenje industrijskih objekata koji ispuštaju za vodu opasne tvari (ili otpadne vode), ukoliko nije riješen ili nije moguće primijeniti zatvoren tehnološki proces ili se otpadne vode ne priključuju na izvedeni sustav javne odvodnje i ukoliko nije provedena procjena utjecaja na okoliš,
- nekontrolirano odlaganje otpada,
- građenje cjevovoda za tekućine koje su opasne za vodu bez propisane zaštite,
- uskladištenje radioaktivnih i za vodu drugih opasnih tvari, izuzev uskladištenja lož ulja za grijanje objekata (domaćinstva, škole, ustanove, malo poduzetništvo) i pogonskog goriva za poljoprivredne strojeve, ako su provedene propisane sigurnosne mjere za građenje, dovoz, punjenje, uskladištenje i uporabu, a prednost se daje izgradnji objekata na plin
- građenje rezervara i pretakališta za naftu i naftne derivate, radioaktivne i ostale za vodu opasne tvari,
- izvođenje istražnih i eksploatacijskih bušotina za naftu, zemni plin, radioaktivne tvari, kao i izrada podzemnih spremišta,
- nekontrolirana uporaba tvari opasnih za vodu kod građenja objekata,
- građenje prometnica državnih i županijskih bez sustava kontrolirane odvodnje i pročišćavanja oborinskih voda i
- eksploataciju mineralnih sirovina ukoliko nije provedena procjena utjecaja na okoliš.

(10) Za eventualne izvedbe zahvata unutar prostora IV. zone zaštite izvorišta, koji su navedeni u stavku (3) ovog članka, potrebno je izraditi projekt u sklopu kojeg treba detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispitati uži lokalitet ("mikrozonu"). 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.

(11) Na prostoru zone zaštite iz stavka (1) ovog članka treba provoditi sljedeće mjere zaštite:

- sanitarne i tehnološke otpadne vode rješavati izgradnjom sustava javne odvodnje s drugim stupnjem pročišćavanja, a gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti otpadne vode pročišćavati na vlastitom uređaju odgovarajućeg stupnja pročišćavanja s ispuštanjem u podzemlje putem upojnog bunara ili drenaže odnosno ponovno koristiti za tehnološku vodu ili za potrebe navodnjavanja,
- oborinske vode zagađene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina prihvatiti nepropusnom kanalizacijom, prethodno pročititi i priključiti na sustav javne odvodnje ili pročititi odgovarajućim postupcima i putem upojnog bunara ispustiti u podzemlje,
- transport opasnih tvari mora se obavljati uz propisane mjere zaštite u skladu sa Zakonom o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07).

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA I EROZIJE

(12) Na području obuhvata PPUO ne postoje registrirani vodotoci.

(13) 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).

(14) 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 poravna, zatravi ili zasade stabla;
- ograničenje ili potpuna zabrana sječe višegodišnjih nasada, osim sječe iz agrotehničkih razloga;
- ograničenje iskoristivja 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 zatravljenje strmog zemljišta.

(15) 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.

(16) Za prostore svih eksploatacijskih polja obvezno je odrediti način uređenja otkopanog prostora, odgovarajućom rudarskom dokumentacijom i prostorno-planskom dokumentacijom, tako da omoguće 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.

(17) Plan utvrđuje obvezu proračuna stabilnosti građevina primjenom propisa za građenje u uvjetima za seizmičku zonu 7°MSC (za razdoblje od 500 godina).

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

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA MORA

(19) Prema Elaboratu "Poplave mora na priobalnom područjima" (Split, ožujak 2013) na temelju metode ekspertne procjene, procijenjene su maksimalne razine mora u odnosu na HVR571 koje za 50-godišnji povratni period iznose više od 125 cm.

(20) Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana za vrijeme dugotrajnog juga iznosi $H_{max}=10,8$ m, a za vrijeme bure maksimalna registrirana visina vala iznosi $H_{max}=7,2$ m. Procijenjena vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5 m za 100-godišnji povratni period.

(21) Mjerodavne visine poplava mora na obalnom području dane su kroz velike, srednje i male vjerojatnosti pojave. Za priobalno područje mjerodavne visine poplava mora iznose 4,8 m.n.m. za malu vjerojatnost, 3,3 m.n.m. za srednju vjerojatnost i 2,2 m.n.m. za veliku vjerojatnost.

(22) Grafički prikaz poplava mora (velike, srednje i male vjerojatnosti pojavljivanja) zajedno s ostalim vrstama plavljenja prikazan je kartama opasnosti i kartama rizika od poplava koje su sastavni dio Plana upravljanja vodnim područjima.

(23) Uslijed pojave visokih valova te plimnog vala dolazi do plavljenja obalne površine, oštećenja brodica, oštećenja izgrađene infrastrukture i suprastrukture u blizini obale i dr.

(24) Kako bi se spriječila mogućnost štetnog djelovanja mora na izgrađenu i planiranu infrastrukturu i suprastrukturu koja se nalazi ili planira unutar granica zona plavljenja, potrebno je predvidjeti gradnju novih zaštitnih hidrotehničkih građevina (kada je to moguće i poželjno), rekonstrukciju postojećih građevina te provoditi potrebne mjere redovitog održavanja tijekom korištenja.

(25) Kod izrade projektne dokumentacije za građevine koje se namjeravaju graditi u neposrednoj blizini obalne crte i utvrđenih granica zone plavljenja, iste je potrebno predvidjeti izvan zona plavljenja ili predvidjeti izgradnju na način da iste ne budu poplavljene.

(26) Za sve zahvate u granicama zona plavljenja ne može se izdati akt za provedbu prostornog plana odnosno građevinska dozvola bez pribavljenih posebnih uvjeta Hrvatskih voda ili bez ishođene potvrde na glavni projekt Hrvatskih voda.

Mjere zaštite od požara

(1) Mjere zaštite od požara tijekom zahvata u prostoru provode se u skladu s odredbama slijedećih propisa:

1. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/10)
2. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10)
3. Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08, 144/10)
4. Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03)
5. Pravilnika o zapaljivim tekućinama (NN 54/99)
6. Pravilnika o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)
7. Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06) - potrebno je planovima užeg područja predvidjeti nadzemnu hidrantsku mrežu
8. Pravilnika o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07, 141/08)
9. Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN100/99)
10. Pravilnika o zaštiti od požara u skladištima (NN 93/08)
11. Pravilnika o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09)
12. Pravilnika o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05)
13. Pravilnika o zaštiti šuma od požara (NN26/03)
14. Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 35/94)
15. Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse u svezi zaštite od požara
16. Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Bale

(2) Pri donošenju dokumenata prostornog uređenja niže razine potrebno je voditi računa prostornim uvjetima zaštite od požara, na način da sve građevine i prostori predviđeni ovim PPUO-om, koji podliježu Pravilniku uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03), moraju kao uvjet gradnje i smještaja imati osigurane odgovarajuće vatrogasne pristupe.

(3) Ukoliko je za pojedinu građevinu istim Pravilnikom propisan uvjet o osiguranju vatrogasnih pristupa, minimalna širina površine za operativni rad vatrogasaca iznosi 5,5, m. Unutarnji i vanjski radijusi zaokretanja vatrogasnih vozila u ovisnosti o širini vatrogasnih prilaza također su utvrđeni istim Pravilnikom.

(4) U svim naseljenim mjestima, kao i u područjima posebne izgradnje građevina (ugostiteljsko-turističkih, gospodarskih, društvenih i dr.) predviđenih ovim PPUO-om, potrebno je planovima užih područja osigurati uvjete izgradnje hidrantske mreže, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06), a isto se odnosi i na pojedinačne građevine i prostore utvrđene Pravilnikom.

Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

Članak 115.

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

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

(2) 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.

(3) 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.

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

- mjere zaštite i spašavanja i
- mjere civilne zaštite.

(5) 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 vjetar, 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.

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

(7) 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.

(8) 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.

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

(10) 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.

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

(12) 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

(13) 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).

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

(15) Kod svih objekata potrebno je osigurati propisane puteve za evakuaciju i prolaz žurnih službi.

(16) 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.

(17) 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 129/00) te Pravilnikom o kriterijima za gradove i naselja u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91).

(18) 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.

(19) 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 129/00) te Pravilnikom o kriterijima za gradove i naselja u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91).

9. Mjere provedbe PPUO-a

Članak 116.

(1) U cilju stvaranja osnove za kvalitetno prostorno uređenje na razini planova užih područja potrebno je:

- Provesti cjelovito istraživanje priobalnog područja Općine Bale radi utvrđivanja detaljnih mogućnosti prostornog potencijala u razvoju turizma u narednom srednjoročnom razdoblju. Istraživanjima treba osigurati trajnu zaštitu atraktivnih područja, optimalno korištenje prostora, funkcionalno povezivanje i opremanje potrebnom infrastrukturom pojedinih područja i očuvanje kvalitete područja za moguće selektivno korištenje. Ovim istraživanjima odrediti i kompleksno rješenje korištenja mora.
- Provesti cjelovita istraživanja prirodne osnove područja Općine Bale (geološka i hidrogeološka, pedološka, vegetacijska, arheološka i hidroarheološka i ostalih komponenti fizičkog prostora) kao i za pripadajući morski akvatorij i podmorje, prvenstveno na područja na koja će se uređivati za izgradnju građevina i uređenje zemljišta.

Mjere zemljišne politike

Članak 117.

(1) Općina Bale mora prema stvarnim potrebama osigurati odgovarajući fond uređenog građevinskog zemljišta radi izgradnje stambenih i javnih građevina korištenjem instrumenata propisanih Zakonom i propisima i te općim aktima Općine Bale:

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

Poljoprivredno zemljište

Članak 118.

(1) Mjere vezane za poljoprivredno zemljište:

- utvrditi dugoročne planove i programe korištenja poljoprivrednog zemljišta po posebnom propisu,
- osigurati nadzor nad prenamjenom poljoprivrednog u ostala zemljišta naročito za prvih pet bonitetnih klasa obradivog poljoprivrednog zemljišta,
- povećanje boniteta poljoprivrednih površina uz mjere uređivanja zemljišta (odvodnjom s poljoprivrednih površina, navodnjavanjem i dr.).

Šumsko zemljište

Članak 119.

- (1) Mjere vezane za šumsko zemljište:
- Šumsko gospodarske osnove kao podlogu za racionalno korištenje šumskog zemljišta usklađivati s posebnim uvjetima korištenja šuma posebne namjene i zaštitnih šuma utvrđenih ovim PPUO-om,
 - spriječiti pretvaranje šuma i šumskog zemljišta koja su uništena požarom u ostale namjene izvan odredbi ovog PPUO-a.

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Obveza izrade planova užih područja

Članak 120.

(1) Prostor Općine Bale-Valle uređivat će se dijelom neposrednom provedbom PPUO-a, a dijelom dokumentima prostornog uređenja užeg područja, utvrđenim u stavku 2. ovog članka.

(2) Na temelju PPUO-a izradit će se ili su već izrađeni slijedeći dokumenti prostornog uređenja:

a) Obavezna je izrada prostornih planova:

- Urbanistički plan uređenja naselja Krmed
- Urbanistički plan uređenja proizvodne zone Energana Bale - I1
- Urbanistički plan uređenja turističkog područja Carsi - TP2
- Urbanistički plan uređenja TRP sv. Benedikt
- Urbanistički plan uređenja Golf Paravia
- Urbanistički plan uređenja naselja Bale-Jug
-

b) Prostorni planovi na snazi:

- Urbanistički plan uređenja naselja Bale (SGOBV 08/07 i 08/15)
- Urbanistički plan uređenja naselja Golaš (SGOBV 04/12)
- Urbanistički plan uređenja naselja Černibjek (SGOBV 10/15)
- Urbanistički plan uređenja naselja Čubani (SGOBV 06/16)
- Urbanistički plan uređenja priobalja San Polo - Colone - Paravia (SGOBV 04/08) - pokrenut je postupak stavljanja izvan snage ovog plana
- Urbanistički plan uređenja Stancije Meneghetti (SGOBV 07/15)
- Urbanistički plan uređenja Turistički punkt Skvačota (SGOBV 09/15)
- Detaljni urbanistički plan područja Grote (SGOBV 01/08)
- Detaljni urbanistički plan Forlanete (SGOBV 01/08 i 01/12)
- Detaljni urbanistički plan gospodarske zone Monkaštel (SGOBV 01/10)

(3) Izgrađeni, odnosno uređeni neizgrađeni dijelovi građevinskih područja, do donošenja dokumenata prostornog uređenja iz stavka 2. ovog članka, uređivat će se lokacijskim odnosno građevinskim dozvolama temeljenim neposredno na ovom Prostornom planu.

Obveze donošenja drugih prostornih dokumenata i studija

Članak 121.

(1) Određuje se obveza izrade studije vodoopskrbe i odvodnje Općine Bale, kao sustav smjernica za izradu prostornih planova užeg područja.

(2) Studija vodoopskrbe i odvodnje može se izrađivati i u segmentima, sukladno posebnim uvjetima vodno-gospodarskih službi.

9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera

Članak 122.

(1) Provedba i praćenje provedbe ovog PPUO-a ostvarivati će se kontinuirano, što obvezuje na stalnu suradnju svih sudionika u pripremi, izradi, donošenju i ostvarivanju prostornih planova na području Općine Bale, te usklađivanje tih planova s ciljevima i koncepcijom korištenja prostora utvrđenih ovim PPUO-om.

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

(3) U procesu stalnog praćenja provedbe PPUO-a, analizama i ocjenom ostvarenja ciljeva i koncepcije prostornog razvoja i korištenja prostora Općine Bale u okviru sustava društvenog i gospodarskog razvoja općinska tijela uprave nadležan za poslove prostornog uređenja pripremaju obrazloženja s razlozima za pristupanje izradi izmjena i dopuna ovog PPUO-a.

Članak 123.

(1) Općinsko tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja u suradnji s ostalim tijelima uprave i subjektima u provedbu ovog PPUO-a dostavlja Vijeću Općine Bale krajem svakog četverogodišnjeg razdoblja, a po potrebi i ranije, izvješće o provedbu PPUO-a, temeljem Izvješća o stanju u prostoru.

(2) Provedbu PPUO-a nadzire Vijeće Općine Bale kao izvršno tijelo uprave.

(3) Temeljem ovog PPUO-a će Općina Bale izvršiti reviziju akta temeljem kojega se plaća komunalni doprinos i komunalna naknada, te uvesti više razreda (kategorija) za plaćanje tih komunalnih davanja, a isto će tako revidirati i akt o plaćanju poreza na neizgrađeno građevinsko zemljište, stimulirajući jačanje poljoprivrednog i obrtničkog segmenta u područjima za to namijenjenima ovim PPUO-om.

(4) Donošenje posebnog općinskog akta o uvjetima postavljanja montažnih građevina (kioska) i drugih montažnih naprava smatra se bitnim dijelom mehanizma provedbe ovog PPUO-a.

(5) Razgraničava se neizgrađeno neuređeno od neizgrađenog uređenog građevinskog područja, kako bi se ovaj Prostorni plan mogao neposredno provoditi na neizgrađenom uređenom građevinskom zemljištu.

