

OPĆINA ŽMINJ



NAZIV PROSTORNOG PLANA:

# **Prostorni plan uređenja Općine Žminj**

**PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE I GRAFIČKOG DIJELA  
PROSTORNOG PLANA**

**„Službeni glasnik Općine Žminj“ br. 02/06, 01/16 i 01/17**

**Pula, 2017.**

## **II. Odredbe za provođenje - SADRŽAJ**

- 0. Opći uvjeti
- 1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području općine
- 2. Uvjeti za uređenje prostora
  - 2.1. Građevine i zahvati od važnosti za Državu i Istarsku županiju
  - 2.2. Građevinska područja naselja
  - 2.3. Izgrađene strukture izvan naselja
- 3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti
- 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti
- 5. Uvjeti uređivanja koridora i površina za komunalnu infrastrukturu
- 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
- 7. Postupanje s otpadom
- 8. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
- 9. Mjere provedbe plana
  - 9.1. Obveza izrade prostornih planova
  - 9.2. Rekonstrukcija građevina

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Prostorni plan uređenja općine Žminj (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni i koordinirajući planski dokument, koji utvrđuje uvjete uređenja područja općine Žminj, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te zaštitu kulturne baštine i osobito vrijednih dijelova prirode, za razdoblje do 2021. godine.

#### Članak 2.

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

- osnovna podjela prostora po namjeni,
- sustav naselja s razmještajem stanovništva i funkcijama u tim naseljima,
- prostorni raspored gospodarskih kapaciteta i društvenih djelatnosti,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina te njihovo povezivanje sa sustavom susjednih područja,
- mjere zaštite i očuvanja prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti,
- mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

#### Članak 3.

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

#### Članak 4.

Uvjeti uređenja i gradnje određeni su sukladno važećim propisima u vrijeme izrade Plana. U slučaju promjene određenog propisa citiranog u ovim odredbama, primjenjuju se odredbe promijenjenog - odgovarajućeg propisa.

#### Članak 5.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije ili održavanja (u daljnjem tekstu: gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja čija se izrada uvjetuje ovim Planom i za utvrđivanje uvjeta rekonstrukcije postojećih građevina kada prostorni plan užeg područja nije donesen, te za izdavanje odobrenja (lokacijska i građevna dozvola) za zahvate u prostoru koji su određeni ovim Planom (prometnice, infrastruktura i sl.).

Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu mogu se prostornim planovima užeg područja pobliže odrediti i ograničiti.

#### Članak 6.

Planom je obuhvaćeno područje općine Žminj kao jedinice lokalne samouprave u površini od oko 71,45 km<sup>2</sup>, uz pretpostavku da će ga do 2021. godine naseljavati od 3.500 – 4.000 stalnih stanovnika.

U konačnoj prostornoj distribuciji pojedinih namjena i aktivnosti, Plan je predvidio mjere kojima se razvitak u prostoru usmjerava u smislu ciljeva prostornog razvoja koje je utvrdila općina Žminj:

- Opći ciljevi prostornog razvoja odnose se na optimalno korištenje prostora uz puno vrednovanje svih dijelova prostora. Ovo se prvenstveno odnosi na zaštitu najvrjednijih dijelova prostora, a to su zaštićeni dijelovi prirodne i kulturne baštine.

- Izgradnju treba racionalizirati i svesti na prihvatljivu razinu. To znači da izgradnju načelno treba zadržati u postojećim već utvrđenim građevinskim područjima uz eventualno nužno povećanje usmjereno u dubinu prostora a ne duž prometnica.

- Treba težiti optimalnom razvoju prometnog, vodoprivrednog i energetskog sustava u skladu s potrebama gospodarstva i stanovništva, a prema materijalnim mogućnostima Općine. Osiguranje prostornih uvjeta potrebno je ostvariti planiranjem potrebnih koridora za smještaj ovih sustava i njihovo povezivanje na županijske i državne sustave.

- Jedan od važnih ciljeva predstavlja i zaštita i oplemenjivanje okoliša uz očuvanje prirodne i ekološke ravnoteže.

Pri ispunjavanju navedenih ciljeva polazi se od opredjeljenja da se dosadašnji i budući razvoj mora podrediti poboljšanju kvalitete života. U daljnjem gospodarskom razvoju i korištenju prostora ne smiju biti dovedeni u pitanje prirodne i druge osnove života, a niti već dostignuti standard i kvaliteta življenja.

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

#### **Članak 7.**

Područje općine Žminj je prostor relativno slabe naseljenosti s 33 samostalnih naselja. Sustav središta služi za smještaj i razvitak središnjih uslužnih funkcija (društvenih i gospodarskih uslužnih djelatnosti) i drugih nositelja cjelokupnog gospodarskog razvitka ovog područja, ali i kao svojevrsna mreža za privlačenje novih stanovnika i osiguranje zadovoljavajuće kvalitete života postojećem i novodoseljenom stanovništvu.

Na području općine Žminj, naselje Žminj s planiranih do 798 stanovnika do 2021. godine, predstavlja središte razine lokalnog (važnijeg) središta (općinsko središte – ostala jača središnja naselja) prema Prostornom planu Istarske županije.

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

#### **Članak 8.**

Prostornim planom uređenja općine Žminj određene su slijedeće osnovne namjene površina:

Razvoj i uređenje površina naselja:

- Građevinska područja naselja
- Građevinska područja izdvojenih dijelova naselja i stanija

Razvoj i uređenje površina izvan naselja

Površine izdvojenih građevinskih područja:

- gospodarska namjena
- groblja

Površine izvan građevinskih područja:

- Eksploatacija mineralnih sirovina
- Poljoprivredne površine
  - vrijedno obradivo tlo
  - ostala obradiva tla
- Šumske površine
  - šuma gospodarske namjene
  - šuma posebne namjene
  - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- Javne prometne površine

#### **Članak 9.**

Razmještaj i veličina površina navedenih u prethodnom stavku ovog članka prikazani su u kartografskom prikazu broj 1.: "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:25.000.

Granice građevinskih područja naselja detaljno su prikazane na kartografskim prikazima br.4.1. – .4.10. "Građevinska područja", na katastarskim kartama u mjerilu 1: 10.000 i 1:5.000.

Za zone izdvojene namjene određena su zasebna građevinska područja na kartografskom prikazu br.4.11. i 4.12.

Planirane koridori ili trase infrastrukturnih sustava određeni su načelno u prostoru, a točna trasa se treba odrediti idejnim rješenjem (projektom) za svaki pojedini zahvat u prostoru.

#### **Članak 10.**

Građevinskim područjima, prema ovim odredbama, smatraju se područja namijenjena izgradnji, koja čine Planom određena područja:

- građevinska područja naselja,
- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja i stanija
- građevinska područja gospodarske namjene (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko turističke)
- građevinska područja groblja.

## **Članak 11.**

### **GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I IZDOJENIH DIJELOVA NASELJA**

Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja. U građevinskim područjima naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i gradnji svih drugih građevina i sadržaja koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sl.

U građevinskim područjima naselja postoji mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom. U ovim će se područjima, uz stambene, graditi **građevine** javne, društvene, gospodarske (proizvodna, poslovna, ugostiteljsko-turistička), sportsko – rekreacijske namjene, prometne i infrastrukturne **namjene**, uz uvjet zaštite i unapređenja vrijednosti prostora, očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Općine i šireg prostora. U ovim će se područjima, također, graditi građevine za smještaj vozila i druge pomoćne građevine, parkirališni prostori, groblja, te sportske i rekreacijske građevine u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

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

## **Članak 12. - briše se**

## **Članak 13.**

### **GRAĐEVINSKA PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE**

Koncentracija građevina gospodarske namjene prvenstveno će se razvijati u području definiranom granicama građevinskih područja gospodarske namjene:

- gospodarska zona Žminj (proizvodna)
- gospodarska zona uz prostor kamenoloma na lokaciji "Gradišće". (proizvodna)
- gospodarska zona "Puris" (proizvodna),
- gospodarska zona "Japlenica" (proizvodnja vapna),
- područja ugostiteljsko turističke namjene – turistička područja (lokacija Topolovec).

Pojedinačne građevine gospodarske namjene mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja, u skladu sa prostornim planovima užeg područja i ukupnim odredbama ovog Plana.

U građevinskim područjima iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi i uređivati prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. U ovim građevinskim područjima ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

Građevinsko područje zona gospodarske namjene uz eksploatacijsko polje građevnog kamena određeno je kako bi se uz građevine koje su u funkciji osnovne namjene (eksploatacija mineralnih sirovina), omogućila izgradnja i proizvodnih građevina koje su u neposrednoj vezi s osnovnom namjenom zone.

## **Članak 14.**

### **SPORT I REKREACIJA**

Unutar građevinskog područja naselja Žminj određena je zona sportsko rekreacijskog centra Žminj kao zona namijenjena izgradnji građevina sporta i rekreacije.

## **Članak 15.**

### **POLJOPRIVREDA**

Značajan dio područja Općine zauzima poljoprivredno zemljište, a razvoju poljoprivrede pridaje se izuzetan značaj u gospodarskom razvitku općine, tako da se područja koja su ovim Planom posebno namijenjena za poljoprivrednu djelatnost neće smjeti koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama. Planom je izvršena podjela poljoprivrednih površina, koja treba u potpunosti zaštititi od ne poljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na vrijedna obradiva tla i ostala obradiva tla.

Područja ostalih obradivih tala namijenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, s mogućnošću izgradnje samo poljoprivredno gospodarskih građevina. Poljoprivrednim gospodarskim građevinama se smatraju slijedeće građevine: staklenici i plastenici; farme za uzgoj stoke; vinogradarsko-vinarski pogoni; građevine za držanje alata i strojeva, građevine za držanje poljoprivredne opreme; građevine za primarnu obradu i preradu poljoprivrednih proizvoda uzgojenih na posjedu, a sve u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti.

Na ovim područjima mogu se graditi i sve potrebne prometne građevine i građevine infrastrukture.

#### **Članak 16.** **ŠUME**

Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim Zakonom o šumama.

U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine, osim onih koje su dozvoljene važećim Zakonom o šumama.

Na području općine Žminj šumska područja Planom su određena kao šume gospodarske namjene i šume posebne namjene.

Područja šuma gospodarske namjene namijenjena su proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u kojima se mogu graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom: šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvne građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava, otkupne stanice šumskih plodina, te sve potrebne prometne građevine (pješačke staze, interventni putevi i sl.) i građevine infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

Temeljna namjena šuma posebne namjene je održanje ekoloških vrijednosti prostora ili specifičnih (zaštićenih) staništa, rekreativna namjena, oplemenjivanje krajobraza ili registrirana proizvodnja šumskog sjemena.

Unutar šuma posebne namjene mogu se uređivati pješačke, biciklističke, jahačke, trim i slične staze, igrališta za rekreaciju odraslih i djece, postavljati rekreacijske sprave i sl., (ali bez mogućnosti izgradnje građevina visokogradnje) uređivati arboretumi, zvrerinjaci, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i nastave, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama. Planiranje navedenih zahvata omogućava se uz posebne uvjete korištenja šuma koje propisuje Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije i po potrebi Ministarstvo zaštite okoliša i prirode.

#### **Članak 17.**

Planom su određena i područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta. Ova područja namijenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, odnosno uzgoju šume i proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda.

Za katastarske čestice unutar ovog planiranog područja čije katastarske kulture odgovaraju poljoprivrednom zemljištu, vrijede odredbe članka 15., a za katastarske čestice sa šumom kao katastarskom kulturom odredbe članka 16. ovih odredbi.

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

#### **Članak 18.** **JAVNE PROMETNE POVRŠINE**

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su postojeće i planirane državne, županijske i ostale lokalne i nerazvrstane ceste. Posebnim odredbama ovog Plana određeni su planirani koridori rezervacije prostora za gradnju prometnica.

#### **Članak 19.** **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

Zone infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture i pratećih prostora za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostore stambene namjene.

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

#### **Članak 20.** **GROBLJA**

Područja groblja namijenjena su ukopu umrlih osoba, uz provođenje postupka određenih važećim propisima i običajima.

Planom su utvrđena područja za groblje na lokacijama proširenih postojećih groblja Žminj i Cere.

Na grobljima se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi, te graditi građevine visokogradnje, u skladu s obavezama iz važećeg Zakona o grobljima, kao i posebne odluke općine Žminj.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### Članak 21.

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

### Članak 22.

Osnovni elementi uvjeta za uređenje prostora su:

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

### 2.1. GRAĐEVINE I ZAHVATI OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ISTARSKU ŽUPANIJU

#### Članak 23.

Temeljem važeće Uredbe o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja (NN 37/14, 154/14) na području općine Žminj mogu se identificirati postojeći i budući zahvati u prostoru od važnosti za Državu, za koje lokacijsku dozvolu izdaje Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, odnosno zahvati u prostoru za koje je u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno pribaviti suglasnost istog Ministarstva. Plan omogućava realizaciju prometnih, energetske, vodnih i vodoopskrbnih građevina, kao i sportskih, ugostiteljskih i turističkih građevina.

Ovim Planom daju se kriteriji za zahvate od značaja za Državu, te navode omogućeni zahvati:

#### **Prometne građevine**

- *Željezničke građevine: pruga:*

- Pula - Pazin - Lupoglav,

Stajalište Žminj i Krajcar brijeg

- *Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima*  
autoceste:

A8 Čvorište Kanfanar (A9) – Pazin – Lupoglav – čvorište Matulji (A7) (postojeća; dovršetak izgradnje punog profila na dionici Rogovići – Tunel Učka i izgradnja druge tunelske cijevi tunela Učka),

državne ceste:

prometni koridori u istraživanju (državni značaj):

Čvorište Žminj (A8) – Labin (D66)

Kanfanar (Ž5077) – Čvorište Žminj (A8)

#### **Građevine i površine elektroničkih komunikacija**

- magistralni svetlovodni kabel podzemni Rijeka-Pazin-Pula

- elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama

Osim Uredbom iz stavka 1. ovog članka, ovim se Planom ne planiraju drugi zahvati u prostoru koji bi bili državnog značaja.

#### Članak 24.

Temeljem Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije 2/02, 01/05, 04/05, 10, 08, 07/10, 13/12, 9/16 i 14/16) na području općine Žminj mogu se identificirati postojeći i budući zahvati u prostoru od važnosti za Istarsku županiju.

Ovim Planom daju se kriteriji za zahvate od značaja za Istarsku županiju, te navode omogućeni zahvati:

#### **Građevine znanosti i kulture**

Čakavski sabor u Žminju

#### **Prometne građevine**

- *Cestovne građevine s pripadajućim objektima i uređajima* - županijske ceste:

- Ž5076 AG grada Pazina-Sv. Petar u šumi-Kanfanar

- Ž5077 Okreti (D303) – Kanfanar – Žminj – Petehi – Barban (D66) (postojeća)

- Ž5079 Žminj (Ž5077) – Jakačići (L50109) – Pićan (D64) (postojeća)
- Ž5075 Tinjan (D48) – Sv. Petar u Šumi (Ž5076) – Žminj (Ž5190) (postojeća)
- Ž5190 A.G. Grada Pazina – Žminj – Svetvinčenat – Vodnjan (D75) (postojeća)
- Obilaznica Žminj (Ž5079 – Ž5077)

#### **Energetske građevine**

- *Građevine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama*
  - Plinovod radnog tlaka 24,50 bara Rovinj - Žminj – Pazin (planirani)
  - MRS- Žminj (planirani)

#### **Građevine za vodoopskrbu**

- *Vodoopskrbni sustav Butoniga*

#### **Eksplatacijska polja mineralnih sirovina**

- Žminj, Žminj I
- Gradišće, Gradišće I

### **Članak 25.**

Uvjeti gradnje za građevine iz članaka 23. i 24. ovih odredbi određuju se na temelju odredbi ovog Plana odnosno prostornog plana užeg područja, uvažavajući tehničko tehnološke zahtjeve te posebne standarde i propise odgovarajuće za pojedini zahvat u prostoru.

## **2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

### **Članak 26.**

#### **OPĆE ODREDBE**

Naselja se na području općine Žminj, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu izgrađivati unutar građevinskog područja naselja, unutar građevinskog područja izdvojenih dijelova naselja i stancija koje se sastoji od izgrađenog i neizgrađenog dijela.

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja ovim se Planom utvrđuje neuređeni dio građevinskog područja. Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura zadovoljavajućeg raspoloživog kapaciteta.

Unutar izgrađenog dijela naselja, ovim se Planom, utvrđuje zbijeni dio naselja koji obuhvaća dio izgrađenog dijela naselja sa pripadajućim gospodarskim površinama. Za zbijeni dio naselja propisuju se posebni uvjeti gradnje prilagođeni postojećem stanju.

Neizgrađeni dio građevinskog područja može se do privođenja namjeni koristiti kao poljoprivredno zemljište ili za sadržaje privremenog ili povremenog karaktera (temeljem posebnih odluka lokalne samouprave): montažni kiosci, sajmovi, razne prigodne manifestacije i sl.

Na građevinskom području, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini ne mogu se graditi građevine koji bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

Sve poljoprivredno zemljište u građevinskom području naselja, a koje je ovim Planom određeno za drugu namjenu, može se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način.

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

Ovim Planom određena su građevinska područja naselja i dijelova naselja, čije su detaljne granice utvrđene na katastarskoj podlozi u grafičkom dijelu Plana.

### **Članak 27.**

U građevinskom području predviđena je izgradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina namijenjenih za:

- stanovanje i prateće pomoćne i gospodarske funkcije;
- rad bez štetnih utjecaja na okoliš;
- javne i prateće sadržaje;
- društvene djelatnosti;
- trgovačke i uslužne sadržaje;
- turističke i ugostiteljske sadržaje;
- vjerske sadržaje;
- prometnu i komunalnu infrastrukturu;
- šport i rekreaciju;
- groblja.

#### **Članak 28.**

**Građenje** je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstruktorski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, održava ili uklanja postojeća građevina.

**Građevinom** se, prema ovim odredbama, smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici sukladno Zakonu o gradnji.

#### **Članak 29.**

**Postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koje je prema ovom ili posebnom zakonu s njom izjednačena.

**Rekonstrukcija** građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za tu građevinu ili kojima se mijenja usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.), odnosno izvedba građevinskih i drugih radova na ruševini postojeće građevine u svrhu njezine obnove.

Rekonstrukcijom se smatra i promjena namjene postojećeg gospodarskog, stambenog i pomoćnog prostora ili građevine (ili dijela građevine).

#### **Članak 30.**

**Interpolacijom** se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:

- slobodnostojeće građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici uz koju su s obje bočne strane već izgrađene građevine,
  - građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i/ili planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina (građevina u nizu),
  - građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje – polu ugrađena građevina.
- Ugrađena, odnosno polu ugrađena građevina se smatra ona koja je najmanje 1/3 jedne od svojih stranica vezana uz susjedne građevine.

#### **Članak 31.**

Unutar građevinskog područja naselja moguće je uređenje zelenih površina (park, park šume, zaštitne zelene površine) kao i drugih građevina i površina koje služe za normalno funkcioniranje naselja, a u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

U sklopu površina iz prethodnog stavka omogućeno je uređenje i izgradnja:

- kolnih i pješačkih putova,
- biciklističkih staza,
- športsko-rekreacijskih površina i igrališta

#### **Članak 32.**

##### **NAMJENA GRAĐEVINA**

U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, građevine javne i društvene namjene, odnosno građevine poslovne, proizvodne i ugostiteljsko turističke namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije poslovne namjene, u manjem dijelu (do 49%) ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

Iznimno se u više obiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može graditi poslovna prostorija samo u manjem dijelu ukupne površine građevine.

U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine), pod uvjetima iz članka 55. ovih odredbi.

U građevinama javne i društvene, odnosno poslovne namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

#### **Članak 33.**

Pod **građevinama i prostorijama stambene namjene**, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom, u smislu stanovanja, u potpunosti izjednačava. Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine (više od 51%) i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

#### **Članak 34.**

Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske, više obiteljske, te više stambene građevine.

Pod **obiteljskom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina s **2** stambene jedinice.

Pod **više obiteljskom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 3, a najviše 5 funkcionalnih (stambene ili poslovne) jedinica.

Pod **više stambenom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 6, a najviše 8 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica. Više stambenom građevinom smatra se građevina koja ima zajedničko stepenište za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

#### **Članak 35.**

**Građevina gospodarske namjene**, koja se može graditi u građevinskom području naselja, smatra se da je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena obavljanju gospodarske djelatnosti te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruje mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

Građevinama poslovne namjene koje se mogu graditi unutar građevinskog područja naselja smatraju se:

**za tihe i čiste djelatnosti:**

prostori u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti, (različite kancelarije, uredi, biroi), mali proizvodni pogoni i druge slične djelatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoliša-voda, zrak, tlo), te ugostiteljski sadržaji bez glazbe i s ograničenim radnim vremenom.

Građevinama **za bučne i potencijalno opasne djelatnosti** smatraju se građevine proizvodne pretežito zanatske namjene:

mali proizvodni pogoni, automehaničarske i proizvodne radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, klaonice, te ugostiteljski sadržaji s glazbom i slično.

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne i potencijalno opasne djelatnosti u pravilu se lociraju na udaljenosti od stambenih građevina tako da budu zadovoljeni kriteriji iz Zakona o zaštiti od buke, te drugi propisi koji se odnose na zaštitu zraka, vode i tla.

#### **Članak 36.**

Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima mogu se graditi samo ukoliko tehnološko rješenje, veličina čestice i njen položaj u naselju omogućavaju izgradnju bez utjecaja na susjedne građevine.

#### **Članak 37.**

U građevinskom području naselja Žminj do donošenja Urbanističkog plana uređenja ne smiju se obavljati sljedeće gospodarske djelatnosti:

- industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, prikupljanje i obrada otpada, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala,

- ugostiteljsko turističke - turistička naselja, diskoteke i zabavni parkovi,.

Izvan utvrđene uže zone poluurbane cjeline naselja Žminj mogu se obavljati sljedeće obrtničke i uslužne djelatnosti: automehaničarske, autolimarske i autolakirnerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, kao i ostale obrtničke i uslužne djelatnosti koje ne zagađuju okoliš.

#### **Članak 38.**

**Pomoćnom građevinom**, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica, bazen i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene.

Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik UNP kapaciteta do 5m<sup>3</sup>, septička jama i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m.

#### **Članak 39.**

Pomoćnim građevinama bez izvora zagađenja smatraju se: šupe, ljetne kuhinje, spremišta alata i poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice) i sl.

Pomoćnim građevinama sa izvorima zagađenja smatraju se: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl.

Izgradnja pomoćnih građevina sa izvorima zagađenja nije moguća unutar građevinskih područja

naselja Žminj.

#### **Članak 40.**

##### **MOGUĆNOST GRADNJE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

Pod **gradivim dijelom građevne čestice**, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevini osnovne namjene. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, cisterne i septičke jame, svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodno stojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem a od granice susjednih građevnih čestica najmanje 3 m ako je građevina visine P+1, odnosno najmanje 4 m od granice susjedne građevne čestice ako je građevina visine P+2.

Minimalna udaljenost (razmak) slobodnostojećih višestambenih građevina za koje se dozvoljava pet nadzemnih etaža i visina do 12 m a koje se grade unutar građevinskog područja naselja Žminj utvrđuje se uz poštivanje posebnih propisa kojima se određuje zaštita od požara i poštivanje odredbi čl. 25 Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.

Iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice, ukoliko se prema granici susjedne građevne čestice ne planiraju otvori, može biti i manja od 3 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (namjena, tip izgradnje, interpolacija, zaštitni pojas infrastrukture, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa), te ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

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

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

#### **Članak 41.**

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

#### **Članak 42.**

**Regulacijskim pravcem** se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj javnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

#### **Članak 43.**

**Građevnim pravcem** se, prema ovim odredbama, smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanjaju dio građevine ili najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

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

Iznimno kod rekonstrukcija i interpolacija, u izgrađenim dijelovima naselja, građevinski pravac može se poklapati s granicom građevinske čestice.

Kada građevinska čestica s više strana graniči s prometnicom građevinski pravac može se odrediti s jedne strane, u pravilu s one strane na kojoj se predviđa kolni ulaz na građevinsku česticu.

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

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

#### **Članak 44.**

Na jednoj građevnoj čestici u građevinskom području naselja može se graditi jedna osnovna građevina stambene, stambeno-poslovne, poslovne, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene namjene te uz njih pomoćne građevine za potrebe te građevine.

Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu postavljaju na ulični građevni pravac, a pomoćne po dubini građevne čestice, iza tih građevina.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik građevne čestice, te tradicijska organizacija čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovog članka, ukoliko utjecaji na okoliš ne priječe takovu izgradnju.

#### **Članak 45.**

Uvjeti za izgradnju stambenih (obiteljskih i više obiteljskih), manjih poslovnih i stambeno poslovnih građevina na česticama unutar izgrađenog dijela građevinskog područja i unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja utvrđuje se na temelju ovih provedbenih odredbi.

Uvjeti za izgradnju unutar neuređenog dijela građevinskog područja utvrđuju se na temelju urbanističkog plana uređenja.

#### **Članak 46.**

Do donošenja prostornog plana užeg područja za građevinsko područje naselja Žminj zabranjuje se izgradnja građevina čija ukupna tlocrtna površina prelazi 2000 m<sup>2</sup>, odnosno čija bruto površina prelazi 4000 m<sup>2</sup>, osim za sportsko rekreacijske građevine i građevine javne i društvene namjene.

#### **Članak 47.**

##### **GRANIČNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVNIH ČESTICA I VISINE GRAĐEVINA**

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

Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim pravilima struke.

Oblik i veličina građevne čestice ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje, odnosno da iste ne zadovolje uvjete gradnje određene odredbama ovog Plana.

#### **Članak 48.**

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice unutar građevinskog područja naselja na kojima se izgrađuju **OBITELJSKE GRAĐEVINE** ukoliko prostornim planom užeg područja nije strože regulirano:

##### **a) slobodno stojeće građevine:**

- površina čestice iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup> a maksimalna veličina građevne čestice se ne određuje
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 80 m<sup>2</sup> a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 300-800m<sup>2</sup> –40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 800-1200m<sup>2</sup> - zbir 320 m<sup>2</sup> i 35 % površine građevne čestice iznad 800m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine od 1200-1500m<sup>2</sup> - zbir 460 m<sup>2</sup> i 30 % površine građevne čestice iznad 1200m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1500m<sup>2</sup> - zbir 550 m<sup>2</sup> i 10 % površine građevne čestice iznad 1200m<sup>2</sup>

##### **b) polu ugrađene (dvojne ) građevine:**

- površina čestice iznosi minimalno 200 m<sup>2</sup>, a maksimalna veličina građevne čestice se ne određuje
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 60 m<sup>2</sup> a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 200 -500m<sup>2</sup> - 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 500-1000m<sup>2</sup> - zbir 150m<sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 500m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1000m<sup>2</sup> - zbir 250m<sup>2</sup> i 10% površine građevne čestice iznad 1000m<sup>2</sup>

##### **c) ugrađene građevine (građevine u nizu) :**

- površina čestice iznosi minimalno 150 m<sup>2</sup>, a maksimalno 800 m<sup>2</sup>,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 50 m<sup>2</sup> a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 150-300m<sup>2</sup> - 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-800m<sup>2</sup> - zbir 90m<sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 300m<sup>2</sup>

• Nizovi se mogu formirati od najviše 5 građevina u jednom nizu.

**d) atrijski tip:** (građevine s unutarnjim-gospodarskim dvorištem):

- primjenjuje se u pravilu u izgrađenom djelu naselja, čiji ambijentalni karakter treba zaštititi,
- ne mora u svakom slučaju biti zatvoren sa svih strana, već na jednoj strani može biti otvoren (polu atrijski), obično na suprotnoj strani od prometnice,
- površina čestice iznosi minimalno 200 m<sup>2</sup>, a maksimalno 500 m<sup>2</sup>,
- jedan zatvoreni ili poluotvoreni blok sastoji se od jedne odnosno najviše od četiri građevinske čestice,
- izgrađenost čestice iznosi minimalno 30% od ukupne površine, odnosno maksimalno 50% od ukupne površine,
- kod ovog tipa građevinski se pravac može poklapati s regulacijskom pravcem.

#### **Članak 49.**

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice unutar građevinskog područja naselja na kojima se izgrađuju **VIŠE OBITELJSKE GRAĐEVINE** ukoliko prostornim planom užeg područja nije strože regulirano:

**a) slobodno stojeće građevine:**

- površina čestice iznosi minimalno 700 m<sup>2</sup>, a maksimalna veličina građevne čestice se ne određuje
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 80 m<sup>2</sup> a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 700-1000m<sup>2</sup> –40 % površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1000-1500m<sup>2</sup> - zbir 400m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 1000m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1500m<sup>2</sup> –550 m<sup>2</sup> i 10 % površine građevne čestice iznad 1500m<sup>2</sup>

**b) polu ugrađene (dvojne ) građevine:**

- površina čestice iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>, a maksimalna veličina građevne čestice se ne određuje
- izgrađenost čestice iznosi minimalno 60 m<sup>2</sup>, a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 500-700m<sup>2</sup> –40 % površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 700-1000m<sup>2</sup> - zbir 280 m<sup>2</sup> i 35% površine građevne čestice iznad 700m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1000m<sup>2</sup> –355 m<sup>2</sup>

**c) ugrađene građevine** (najviše 3 građevina u nizu):

- površina čestice iznosi minimalno 250 m<sup>2</sup>, a maksimalno 800 m<sup>2</sup>,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 50 m<sup>2</sup> a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 250-500m<sup>2</sup> - 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 500 - 800 m<sup>2</sup> - zbir 200 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 500m<sup>2</sup>

**d) Nizovi** se mogu formirati u obliku slova "L" i "U" ili slično.

#### **Članak 50.**

Za sve tipove građevina iz članka 48. i 49. određuju se slijedeće granične vrijednosti:

U neizgrađenom području:

- maksimalna katnost obiteljske građevine iznosi tri nadzemne etaže uz maksimalnu visinu od 7,5m
- maksimalna etažnost više obiteljske građevine iznosi četiri nadzemne etaže uz maksimalnu visinu od 10,50 m.

a u postojećim graditeljskim cjelinama katnost i visina interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata, ali ne smije biti viša od 10,5 m.

#### **Članak 51.**

Iznimno kod zamjene postojeće građevine novom, i u slučajevima interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevinskoj čestici manje veličine od propisane u članku 50., pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu s odredbama koje se odnose na koeficijent izgrađenosti, te sa svim odrednicama koje se odnose na minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

#### **Članak 52.**

Građevne čestice višestambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina utvrđuju se shodno potrebama tih građevina i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine.

Građevne čestice iz prethodnog stavka određuju se za svaku pojedinačnu građevinu te obuhvaća površinu potrebnu za redovitu upotrebu građevine, što naročito uključuje potrebne parkirališno-garažne površine korisnika građevina.

### **Članak 53.**

Samo unutar građevinskog područja naselja Žminj mogu se izgrađivati **VIŠE STAMBENE GRAĐEVINE**.

Više stambene građevine mogu se graditi samo kao slobodnostojeće i poluugrađene.

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevinske čestice na kojima se mogu izgrađivati građevine iz stavka 1. ovog članka, ukoliko prostornim planom užeg područja nije strože regulirano:

#### **a) slobodno stojeće građevine**

- površina čestice iznosi minimalno **800 m<sup>2</sup>**, a maksimalna veličina građevne čestice se ne određuje
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 900-1200m<sup>2</sup> - 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1200-1500m<sup>2</sup> - zbir 480m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 1200m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1500m<sup>2</sup> - zbir 570m<sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 1500m<sup>2</sup>

#### **b) polu ugrađene (dvojne) građevine**

- površina čestice iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup>, a maksimalno 1200 m<sup>2</sup>,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 600-800m<sup>2</sup> - 40% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 800-1000m<sup>2</sup> - zbir 320m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 800m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 1000m<sup>2</sup> - zbir 380m<sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 1000m<sup>2</sup>

### **Članak 54.**

Za sve tipove građevina iz članka 53. određuju se slijedeće granične vrijednosti:

- građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m od regulacijskog pravca.
  - građivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen min 3 m od granica susjednih građevnih čestica ako je objekt visine P+1, odnosno 4 m od granice susjednih građevnih čestica ako je objekt viši od P+1,
  - maksimalna katnost građevine je prizemlje i 2 kata (P+2) ili prizemlje, 1 kat i stambeno potkrovlje (P+1+POT) - tri etaže što vrijedi za neizgrađeno područje, a u postojećim graditeljskim cjelinama visina i katnost interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata.
- Iznimno unutar građevinskog područja naselja Žminj dozvoljava se maksimalna katnost od 5 nadzemnih etaža (suteran i četiri nadzemne).
- Unutar građevinskog područja naselja Žminj dozvoljava se maksimalna visina od 12,00 m

### **Članak 55.**

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevinske čestice unutar građevinskog područja naselja na kojima se izgrađuju **GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE** - upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, visokoškolske, kulturne, vjerske i slične građevine, ukoliko prostornim planom užeg područja nije strože regulirano:

- za slobodno stojeće i polu ugrađene građevine površina čestice iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup> a maksimalna površina se ne određuje,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna:
- za građevne čestice površine od 600-1000m<sup>2</sup> - 30% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 1000-2000m<sup>2</sup> - zbir 300m<sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 1000m<sup>2</sup>
- za građevne čestice površine iznad 2000m<sup>2</sup> - zbir 700m<sup>2</sup> i 50% površine građevne čestice iznad 2000m<sup>2</sup>
- građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m od regulacijskog pravca.
- građivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen min 3 m od granica susjednih građevnih čestica ako je objekt visine P+1, odnosno 4 m od granice susjednih građevnih čestica ako je objekt visine P+2,
- maksimalna katnost građevine je prizemlje i 2 kata (P+2) - tri nadzemne etaže što vrijedi za neizgrađeno područje, a u postojećim graditeljskim cjelinama visina interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata.
- Maksimalna visina iznosi 12,00 m

Iznimno kod izgradnje sportskih te školskih dvorana dozvoljava se maksimalna visina od 15,00 m a kod izgradnje zvonika i sličnih arhitektonskih elemenata vjerskih građevina do 25,00 m

#### Članak 56.

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevinske čestice unutar građevinskog područja naselja na kojima se izgrađuju **POSLOVNE GRAĐEVINE - uslužne, trgovačke, komunalno-servisne, te zanatske i slične građevine**, te ugostiteljsko-turističke građevine osim hotela, aparthotela, pansiona, turističkih apartmana, guest house i sličnih smještajnih građevina, ukoliko prostornim planom užeg područja nije strože regulirano:

##### a) slobodno stojeće i polu ugrađene građevine

- površina čestice iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup> a maksimalna površina se ne određuje,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna:
  - za građevne čestice površine od 600 -2000 m<sup>2</sup> –40 % površine građevne čestice
  - za građevne čestice površine iznad 2000m<sup>2</sup> - zbir 800m<sup>2</sup> i 35% površine građevne čestice iznad 2000m<sup>2</sup>

##### b) ugrađene građevine

- površina čestice iznosi minimalno 250 m<sup>2</sup> a maksimalna površina se ne određuje,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna 50%

Za sve tipove građevina iz prethodnog stavka određuju se slijedeće granične vrijednosti:

- građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m od regulacijskog pravca.
  - gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen min 3 m od granica susjednih građevnih čestica ako je objekt visine P+1, odnosno 4 m od granice susjednih građevnih čestica ako je objekt visine P+2,
  - maksimalna katnost građevine je prizemlje i 2 kata (P+2) - tri nadzemne etaže što vrijedi za neizgrađeno područje, a u postojećim graditeljskim cjelinama visina i katnost interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata ali ne smije biti viša od 12,0 m.
- Iznimno unutar građevinskog područja naselja Žminj dozvoljava se maksimalna katnost od 5 nadzemnih etaža pod uvjetom da maksimalna visina nije viša od 12,00m.
- Maksimalna visina iznosi 12,00 m

#### Članak 57.

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevinske čestice unutar građevinskog područja naselja na kojima se izgrađuju **ugostiteljsko turističke građevine - hoteli, aparthoteli, pansioni, turistički apartmani, guest house i slične građevine**, ukoliko prostornim planom užeg područja nije strože regulirano:

- za slobodno stojeće i polu ugrađene građevine površina čestice iznosi minimalno 1200 m<sup>2</sup> a maksimalna površina se ne određuje,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna:
  - za građevne čestice površine od 1200-2000m<sup>2</sup> - 35% površine građevne čestice
  - za građevne čestice površine od 2001-10000m<sup>2</sup> - zbir 700 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 2000m<sup>2</sup>
  - za građevne čestice površine iznad 10000m<sup>2</sup> - zbir 3100 m<sup>2</sup> i 35% površine građevne čestice iznad 10000m<sup>2</sup>
- građevinski pravac građevine nalazi se minimalno 7 m od regulacijskog pravca i 4 m od granice susjedne čestice,
- maksimalna katnost građevine je prizemlje i 2 kata (P+2) ili prizemlje, 1 kat i potkrovlje (P+1+POT) - tri nadzemne etaže što vrijedi za neizgrađeno područje, a u postojećim graditeljskim cjelinama visina i katnost interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata ali ne smije biti viša od 12,5 m.
- Iznimno unutar građevinskog područja naselja Žminj dozvoljava se maksimalna katnost od 5 nadzemnih etaža pod uvjetom da maksimalna visina nije viša od 12,50m.
- maksimalna visina građevine je 12,5 m.
- maksimalna ukupna visina građevine iznosi 15,50 m

#### Članak 58.

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevinske čestice unutar izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene na kojima se izgrađuju **ugostiteljsko turističke građevine** u okviru turističkog područja:

Turističko područje je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem. Unutar TP-a formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje i infrastrukturne površine i građevine. Turističko područje može činiti i samo jedna građevna čestica. Najmanje 40% površine svake građevne čestice (osim građevnih čestica infrastrukturnih sustava) mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti gradnje u turističkim područjima:

- najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže)
- najveća dopuštena visina građevine je 10,00 metara
- najveća dopuštena ukupna visina građevine je 13,00 metara
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3 a koeficijent iskoristivosti 0,8
- građevinski pravac građevine nalazi se minimalno 7 m od regulacijskog pravca i 4 m od granice susjednih čestica.

U izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene, osim smještajnih građevina, moguća je gradnja i uređenje otvorenih sportskih terena (nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta, bazena i slično) te ugostiteljskih, uslužnih i zabavnih sadržaja, kao prateće djelatnosti u turizmu sukladno posebnim propisima.

#### **Članak 59.**

Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevinske čestice unutar građevinskog područja gospodarske namjene na kojima se izgrađuju **GRAĐEVINE PROIZVODNE I POSLOVNE NAMJENE- industrijske, zanatske, skladišne islične građevine**, , ukoliko prostornim planom užeg područja nije strože regulirano:

- Za slobodno stojeće i polu ugrađene građevine, površina čestice iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup> a maksimalna površina se ne određuje,
- najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice a maksimalna 70% površine građevne čestice.

Za sve građevine iz prethodnog stavka određuju se slijedeće granične vrijednosti:

- građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 7 m od regulacijskog pravca.
- gradivi dio građevne čestice određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti udaljen min 3 m od granica susjednih građevnih čestica ako je objekt visine P+1, odnosno 4 m od granice susjednih građevnih čestica ako je objekt visine P+2,
- maksimalna katnost građevine je prizemlje i 2 kata (P+2)
- maksimalna visina građevine je 12,00 m. Izuzetno može biti i viša , ali ne više od 15 m ,radi zahtjeva tehnološkog procesa, što se dokazuje tehnološkim elaboratom u postupku ishođenja lokacijske/građevne dozvole.

#### **Članak 60.**

Smještaj **GRAĐEVINA ŠPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE** moguć je :

- unutar građevinskog područja naselja : športski teren sa pratećim sadržajima ,sportske/školske dvorane i bazeni,
- unutar športsko-rekreacijskih zona: sve vrste i kategorije športskih i rekreacijskih građevina.

#### **Članak 61.**

U građevinskom području naselja u zonama sporta i rekreacije i na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi sve vrste i kategorije športskih i rekreacijskih građevina (sportske/školske dvorane, bazeni, gledališta i stadioni, otvorena igrališta o sl.) pod slijedećim uvjetima:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1.200 m<sup>2</sup>,
- najveći postotak izgrađenosti iznosi 70 %, s time da se uračunavaju površine osnovnih i pratećih građevina uz osnovni športski teren ili bazen, a to su: garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište, trgovina športskim artiklima, ugostiteljski sadržaji, pogonske prostorije bazena i sl.,
- građevinski pravac građevine visokogradnje nalazi se minimalno 7 m od regulacijskog pravca i 4 m od granice susjednih parcela dok se otvoreni sportski tereni mogu graditi na udaljenosti od 1,0 m od granice susjedne čestice
- maksimalna katnost građevine je prizemlje i 2 kata (P+2) a maksimalna visina 12,00 m što vrijedi za neizgrađeno područje, a u postojećim graditeljskim cjelinama visina interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata. Iznimno kod izgradnje sportskih dvorana dozvoljava se maksimalna visina od 15,00 m.
- najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno autohtonim zelenilom.

#### **Članak 62. – briše se**

#### **Članak 63.**

Za područje uže zone poluurbane cjeline naselja Žminj i **interpolacije obiteljskih građevina u zbijenim dijelovima naselja** utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice:

**a) ugrađena građevina** (podrazumijeva se građevina koja je dvjema stranama vezana uz susjedne):

- površina čestice iznosi minimalno 50 m<sup>2</sup>, a maksimalno 420 m<sup>2</sup>,
- b) polu ugrađena građevina** (podrazumijeva se građevina koja je samo jednom stranom prislonjena uz susjednu postojeću građevinu):

- površina čestice iznosi minimalno 150 m<sup>2</sup>, a maksimalno 400 m<sup>2</sup>,

**c) slobodno stojeća građevina:**

- površina čestice iznosi minimalno 200 m<sup>2</sup>, a maksimalno 500 m<sup>2</sup>,

Izgrađenost čestice, kod svih vrsta građevina, iznosi minimalno 50m<sup>2</sup> a maksimalno 100%.

Za građevine iz točke a) i b) građevinski se pravac može poklapati s regulacijskim pravcem. Građevine iz točke c) mogu se graditi na udaljenosti od 3 m od ruba građevne čestice, a iznimno i na samom rubu građevne čestice.

Površinu i izgrađenost građevinske čestice te visinu i oblikovanje građevine za područje uže zone poluurbane cjeline naselja Žminj verificirat će nadležni konzervatorski odjel.

Visina interpoliranih objekata će se određivati uvjetovano visinom susjednih objekata sukladno čl.69 ovih Odredbi.

#### **Članak 64.**

##### **OBLIKOVANJE GRAĐEVINA**

Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

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

#### **Članak 65.**

##### **UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti usklađena s tom strukturom.

Horizontalni i vertikalni gabarit građevine, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijal moraju biti usklađeni s okolnim planski dovršenim građevinama i tipologijom krajolika.

Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora biti u pravilu, u korist dužine pročelja, a sljeme krova (na kosom terenu) paralelno sa slojnicom zemljišta. Građevina koja se izgrađuje na poluugrađeni način ili u nizu mora s građevinom uz koju se prislanja činiti arhitektonsku cjelinu. Pročelja koja se prislanjaju moraju biti spojena minimalno 1/3 dužine pročelja.

Unutar uže zone poluurbane cjeline naselja Žminj sve otvore zatvoriti u pravilu škurama ili griljama.

Pristup potkrovlju nije dozvoljen vanjskim stubištem. Funkcionalne veze između etaža rješavati internim unutarnjim stepenicama.

#### **Članak 66.**

Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori.

Otvorima se u smislu stavke 1. ovoga članka ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice do 50 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Dogradnja i nadogradnja na postojećim građevinama ne može se dozvoliti na dijelovima koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3 m.

#### **Članak 67.**

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

Kao dvojne ili u nizu mogu se na zajedničkom dvorišnom pravcu graditi i pomoćne građevine pod uvjetom da su izgrađene od vatro otpornog materijala i da su izvedeni vatro otporni zidovi.

#### **Članak 68.**

Garaže za osobna vozila mogu se graditi unutar građevine, uz građevinu, u sklopu dvorišta tako da čini funkcionalnu-tradicijsku cjelinu te na međi sa susjednom česticom. Krovnište na tim objektima rješavati kao prohodnu terasu ili kao kosi krov s pokrovom od kanalisa ili mediterana. Parkirališni prostor za vozila osigurati u granicama građevinske čestice.

Pomoćni prostor (podrum, konoba, drvarnica, spremište za alat) mogu se graditi unutar građevine, uz građevinu, u sklopu dvorišta tako da čini funkcionalnu-tradicijsku cjelinu te na međi sa susjednom česticom. Krovnište na tim građevinama rješavati kao ravan ili kao kosi krov s pokrovom od kanalice ili mediterana. U građevinama se mogu otvoriti manji poslovni prostori zanatskih djelatnosti koje ne remete mir i red u naselju.

#### **Članak 69. VISINA I BROJ ETAŽA**

Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj nadzemnih etaža određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine.

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja dozvoljena visina građevina i najveći broj nadzemnih etaža, osim za građevine sportsko rekreacijske i vjerske namjene, određuju se sukladno najvećem broju nadzemnih etaža postojećih građevina na susjednim česticama pri čemu se najviša dozvoljena visina određuje na slijedeći način:

- za jednu nadzemnu etažu 5,0 m
- za dvije nadzemne etaže 8,0 m
- za tri nadzemne etaže 10,5
- za četiri i pet nadzemnih etaža 12,00 m

dok su visina i najveći broj nadzemnih etaža u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja određeni u člancima 48. - 63. ovih odredbi.

**Najviša dozvoljena visina** građevine mjeri se od konačnog zaravnalog terena i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije odnosno do vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti veća od 1,2 m.

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

Najviša dozvoljena ukupna visina građevine kod kosog krova može iznositi najviše 3,50 m od najviše dozvoljene visine građevine, a kod ravnog krovavisa atike može iznositi maksimalno 1,5m.

Maksimalna katnost građevine odnosi se na maksimalan broj nadzemnih etaža. Svaka građevina može imati jednu ili više podzemnih etaža.

Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa maksimalne širine 5 metara za podzemnu garažu, locirana između građevinske i regulacijske crte, te vanjske stepenice maksimalne širine 1,50 metara uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

#### **Članak 70.**

Ispod poda prizemlja građevine po potrebi se može graditi podrum ili suteran.

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

Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena, Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,2 m iznad konačno uređenog i zaravnalog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine. Podrum ili suteran, kod stambenih građevina, ne mogu biti viši od 3,00 m, niti niži od 2,40 m.

#### **Članak 71.**

Nadzemnom etažom građevine, prema ovim odredbama, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između gornjeg ruba stropne konstrukcije i najniže točke konačno zaravnalog terena neposredno uz građevinu veća od 1,20 m.

Nadzemnom etažom građevine smatra se i potkrovlje koje ima visinu nadozida manju od 1,2 m ako je osiguran siguran pristup do potkrovlja (stubište do potkrovlja).

Svjetla visina nadzemne etaže iznosi minimalno 2,60m.

Ograničenja iz stavka 2. ovog članka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne elemente za ubacivanje i izbacivanje zraka), te slične građevne elemente.

#### **Članak 72.**

Prostornim planom užeg područja može se propisati i stroži način definiranja mjerenja visine i etažnosti građevine.

#### **Članak 73.**

Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa. Kosa krovna konstrukcija izvodi se nagibom 17-22°.

Dozvoljavaju se i manji nagibi na manjim dijelovima krovništa.

#### **Članak 74.**

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod kose krovne konstrukcije, a iznad gornjeg ruba konstrukcije posljednje etaže građevine, čiji nadozid nije veći od 1,20 m.

Prozori potkrovlja, mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori na kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom koja može zauzimati najviše 30% tlocrtne površine krovne plohe.

Krovne terase mogu zauzeti maksimalno 30% od tlocrtne površine građevine.

#### **Članak 75.**

Izvedeni ravni krovovi koji zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosi.

Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s uvjetima uređenja propisanim ovim Planom.

#### **Članak 76.**

##### **VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA**

U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja krovništa stambenih građevina, u pravilu, trebaju biti kosa, nagiba 17 - 22° stupnjeva. Sljeme krovništa mora se postaviti po dužoj strani građevine, a na nagnutom terenu preporuča se da je paralelno sa slojnicama

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja krovovi mogu biti kosi, ravni i blagog nagiba a vrsta i nagib krova određuje se uz uvažavanje specifičnosti građevine i postojeće okolne izgradnje.

Građevina za smještaj najviše 2 osobnih vozila -garaža, koja se gradi na građevnoj čestici za gradnju neke druge građevine kao i garaže koje se grade na vlastitim građevnim česticama, imaju kose krovne plohe, uz nagib krovnih ploha 17-22°, odnosno krovovi mogu biti ravni ili kombinirani - kosi i ravni.

Krovovi građevina iz stavaka 1. i 3. ovog članka, ukoliko se izvode kao kosi, u pravilu moraju imati pokrov kanalicama, mediteran-crijepom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha 17-22°.

Ograničenja iz stavaka 1. i 3. ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente.

#### **Članak 77.**

Kod ostalih građevina kao što su građevine gospodarske namjene (ugostiteljsko turističke, proizvodne i poslovne), građevine športsko-rekreacijske namjene i građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti; vrsta krova određuje se uz uvažavanje specifičnosti građevine i postojeće okolne izgradnje, pri čemu će se primjenjivati važeći propisi za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

#### **Članak 78.**

Osvjetljavanje potkrovnih prostorija moguće je ugradnjom krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojemu se prozori nalaze.

Na krovu je moguća izvedba konstruktivnih zahvata za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib.

#### **Članak 79. – briše se**

#### **Članak 80.**

##### **GRADNJA POMOĆNIH GRAĐEVINA**

Uz stambene građevine, na čestici se mogu graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, za garaže, za spremište ogrjeva i druge svrhe što služe redovnoj upotrebi stambene građevine, i to:

- prislonjeni uz stambene građevine na istoj građevinskoj čestici na polu ugrađeni način,
- odvojeno od stambene građevine na istoj građevinskoj čestici,
- na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatro otpornog materijala.

Površina pomoćne građevine uračunava se u ukupnu površinu izgrađenosti čestice.

#### **Članak 81. – briše se**

#### **Članak 82.**

Pomoćne građevine bez izvora zagađenja mogu se izgraditi jednim svojim dijelom i na granici sa susjednom česticom, uz uvjet:

- da se prema susjednoj čestici izgradi vatro otporni zid,
- da se u zidu prema susjedu ne grade otvori,
- da se odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu.

**Članak 83. – briše se**

**Članak 84.**

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

Na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova građevinska bruto površina ne smije premašiti 70m<sup>2</sup>.

Izuzetno, izgradnja garaže može se dozvoliti na regulacijskom pravcu, ako je građevna čestica strma ( teren većeg nagiba od 1.3) , a ne postoji mogućnost njene izgradnje u dubini, ali pod uvjetom da je prometnica na dijelu gdje se garaža gradi pregledna i da korištenjem garaže neće biti ugrožen javni promet.

**Članak 85.**

Najveća dozvoljena visina pomoćnih građevina iznosi 3,00 m i jednu etažu.

Građevinska bruto površina pomoćnih građevina (osim bazena koji se ne obračunavaju) ne smije premašiti 70m<sup>2</sup>.

**Članak 86.**

Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih izgradnji više stambenih građevina može se odrediti u okviru građevne čestice u skupnim garažama koje mogu biti više etažne, u skupnoj više etažnoj garaži na vlastitoj građevnoj čestici, ili na parkirališnim prostorima u skladu s posebnim propisom općine Žminj o prometu u mirovanju, kao i uobičajenim pravilima struke. Broj parkirališnih mjesta kod ovih građevina određuje se u članku 159. ovih Odredbi.

Uvjeti gradnje više etažnih garaža utvrđuju se sukladno uvjetima gradnje za poslovne građevine utvrđenim u čl.56 ovih Odredbi.

**Članak 87.**

Kod građevina ostalih namjena način smještaja vozila određuje uz uvažavanje specifičnosti građevine i primjenu posebnog propisa općine Žminj o prometu u mirovanju, kao i uobičajenih pravila struke. Broj parkirališnih mjesta kod ovih građevina određuje se u članku 159. ovih Odredbi.

Garaže koje se grade u okviru zajedničke građevne čestice mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice. Garaže za potrebe građevina iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi i na vlastitoj građevnoj čestici.

**Članak 88.**

Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 3,00 m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u užoj zoni poluurbane cjeline i zbijenim dijelovima naselja gdje se njihova gradnja može vršiti bilo gdje u okviru građevne čestice. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

Septičke jame i bazeni mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1,0 m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u užoj zoni poluurbane cjeline i zbijenim dijelovima naselja gdje se njihova gradnja može vršiti bilo gdje u okviru građevne čestice. Septičke jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teškoća. Septičke jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovarajućeg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

**Članak 89.**

**GRADNJA POMOĆNIH GRAĐEVINA S IZVORIMA ZAGAĐENJA**

Udaljenost **pomoćnih** građevina s potencijalnim izvorom zagađenja od susjednih stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dopušta se minimalna udaljenost od 8,0 m.

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

Iznimno od odredbi stavaka 1. i 2. ove točke, u uvjetima interpolacije ili rekonstrukcije, u užoj zoni poluurbane cjeline i zbijenim dijelovima naselja, na građevnim česticama gdje zbog oblika ili veličine čestice nije moguće

izgradnju prilagoditi potrebnim uvjetima, udaljenosti mogu biti manje od propisanih, ali ne manje od 1/2 propisane udaljenosti.

#### **Članak 90.**

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

Kada se građevinska čestica formira na taj način da ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom stražnjom ili bočnom stranom graniči sa zaštitnim pojasom državne ili županijske ceste odnosno željezničke pruge, građevinska se čestica mora ograditi uz te međe na način koji onemogućava izlaz ljudi i domaćih životinja.

Susjedski dio ograde iz stavka 1. ovog članka izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevinske čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom.

Ograda iz stavka 1. ovog članka mora se tako postaviti da leži na zemljištu vlasnika zgrade, a da je glatka strana okrenuta ulici, odnosno prema susjedu.

#### **Članak 90.a**

Najmanja udaljenost građevnog pravca od vanjskog ruba ulične ograde - regulacijskog pravca određuje se:

- za **pomoćne** građevine (s izvorima zagađenja i za gnojišta kada je ova vrsta objekata dozvoljena da se gradi u građevinskom području) - 20 m.

#### **Članak 91.**

##### **GRADNJA OGRADA I PARTERNO UREĐENJE**

Građevna čestica **može** biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, lokacijskom i građevinskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

#### **Članak 92.**

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

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

#### **Članak 93.**

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste mora iznositi najmanje:

- kod državne ceste 10 metara
- kod županijske ceste 8 metara
- kod lokalne i nerazvrstane ceste 5 metara.

#### **Članak 94.**

Ograda se podiže prema ulici do najviše visine od 1,50 m, a na međi prema susjednim česticama najveće visine do 2,0 m.

Iznimno, ograde i mogu biti više od 1,50 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice, trga.

Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 120 cm.

Kod interpolacija u povijesnoj jezgri i u kontaktnoj zoni ili uz pojedinačna kulturna dobra prostornim planom užeg područja za naselje Žminj može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde.

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

#### **Članak 95.**

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogućući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,50 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,50 m, a teren svake terase ozeleniti.

#### **Članak 96.**

Prilazne stepenice, terase u razini terena ili do max. 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevinske čestice minimalne širine 3,0 m.

#### **Članak 97.**

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

Mjesto i način priključivanja građevine na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja lokacijske i/ili građevinske dozvole.

#### **Članak 98.**

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

Javna prometna površina (unutar granica građevinskog područja, na koju postoji neposredni prilaz s građevne čestice ili je osnivanje takve čestice uvjetovano neposrednim prilazom na nju), mora se projektirati, izgraditi i urediti kao trg ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana na sustav javnih cesta.

Ulicom se smatra cesta ili put na građevinskom području uz koju su izgrađeni ili se izgrađuju građevine i na koje te građevine imaju izravni pristup. Novoformirana ulica mora imati, u pravilu, kolnik širok najmanje 5,50 metara za dvije vozne trake i minimalno jedan nogostup najmanje širine od 1,50m.

Ulica u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja treba udovoljavati propisima (minimalnim) za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa (vatrogasci, komunalni servisi, zdravstvena i policijska vozila i dr.). Izuzetno, uz kolnik "slijepe ulice" može se osigurati mogućnost izgradnje nogostupa samo na jednoj njenoj strani. Udaljenost regulacijskog pravca od ruba kolnika mora biti takva da osigurava mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste ili ulice u datim uvjetima. Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda te podizanje nasada koji bi sprečavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvarali vidno polje i time ugrožavali promet.

Ulična ograda se podiže iza regulacijskog pravca, u pravilu od čvrstog materijala (kamenja) visine do 120 cm. Iza ulične ograde ili zidića može se saditi i zaštitna ograda od zelenila, vodeći računa o preglednosti prometa na križanjima ulica.

#### **Članak 99.**

Kada javna cesta prolazi kroz ili pored građevinskog područja naselja udaljenost građevnog pravca građevine, osim uvjeta iz čl.43. i 50. ovih Odredbi, mora zadovoljiti i najmanje udaljenosti od osi ceste:

- kod državne ceste 15 metara
- kod županijske ceste 13 metara
- kod lokalne i nerazvrstane ceste 10 metara.

ukoliko nadležna Uprava za ceste ne utvrdi drugačije u postupku utvrđivanja posebnih mjera gradnje.

Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu mora se odrediti tako da ne bude ugrožen promet na njoj. Kad se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima značaj županijske ceste, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.

Za neizgrađeni dio građevinskog područja koji se širi uzduž županijske ceste mora biti planirana sabirna ulica preko koje će biti omogućen izravni pristup na javnu prometnu površinu radi daljnje izgradnje uzduž ceste.

#### **Članak 100.**

##### **MJESTO I NAČIN PRIKLJUČIVANJA GRAĐEVINE NA MREŽU JAVNIH PROMETNICA**

Kolni prilaz građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine, moguć je s bilo kojeg mjesta prilazne javne prometne površine uz koju se nalazi.

Kolni prilaz građevnoj čestici mora biti prostorno potpuno definiran:

- elementima postojeće izgrađene prilazne javne prometne površine,
- lokacijskom dozvolom za prilaznu javnu prometnu površinu, ili
- prostornim planom užeg područja.

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

Kolni prilaz građevnoj čestici ne može se odrediti na način da se susjednim građevnim česticama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršaju uvjeti gradnje, odnosno da ne zadovolje uvjete gradnje određene odredbama ovog Plana.

#### **Članak 101.**

Građevinska čestica može imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine min 3 m.

Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 12%.

U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od nadležne uprave za ceste.

U slučaju kada se građevinska čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

U slučaju kada se prilaz katastarske čestice na javnu prometnu površinu ostvaruje preko privatnog puta, lokacijskom dozvolom i/ili građevinskom se mora odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevinske čestice.

#### **Članak 102.**

U izgrađenom dijelu naselja kolni prilaz jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj gradnji građevine, s mreže javnih prometnica može se osigurati i javnim pješačkim prolazom kao javnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,20 m i visine 3,00 m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina, te ukoliko se to odredi prostornim planom užeg područja.

U neizgrađenom dijelu naselja kolni prilaz jednoj građevnoj čestici, može se osigurati javnim kolno pješačkim prolazom minimalne širine slobodnog profila 3,50 m i visine 3,00 m.

#### **Članak 103.**

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

#### **Članak 104.**

Na državnu odnosno županijsku cestu nije dozvoljen direktan pristup građevinskih čestica neizgrađenog dijela građevinskog područja. Za njih je potrebno je osigurati posebnu prometnu površinu za pristup i sa nje pristup na državnu odnosno županijsku cestu.

#### **Članak 105.**

##### **KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA**

Stambene građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

#### **Članak 106.**

Ako se na dijelu građevinskog područja postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, stambena zgrada se obvezatno mora priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama.

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati kanalizacijski sistem ili u propisane septičke jame.

### **2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA**

#### **Članak 107.**

Na području općine Žminj izvan naselja mogu se graditi građevine i poduzimati drugi zahvati u izdvojenim građevinskim područjima sljedećih namjena:

- gospodarska namjena
- građevinska područja izdvojenih dijelova naselja-stancije
- groblja

#### **Članak 108.**

Na području općine Žminj izvan naselja mogu se graditi određene građevine i poduzimati drugi zahvati i izvan građevinskih područja definiranih ovim Planom.

Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se graditi sljedeće građevine i poduzimati drugi zahvati:

- poljoprivredne građevine (tovilišta, farme, vinogradarsko - vinarški i voćarski pogoni, plastenici, staklenici i slične građevine, kao i slični poljoprivredni kompleksi) u područjima planiranim kao ostala obradiva tla, te na katastarskim česticama čija katastarska kultura odgovara poljoprivrednom zemljištu u područjima planiranog ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta,
- građevine u području obradivih tala za znanstvena istraživanja,
- građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene,

- prometne i infrastrukturne građevine na cjelokupnom području općine Žminj.
- Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se uređivati slijedeća područja, uz primjenu građevnih zahvata, ali ne i izgradnje građevina visokogradnje:
- eksploatacijska polja kamenoloma unutar kojih se mogu graditi rudarski objekti te graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema u svezi s eksploatacijom i obradom mineralnih sirovina kao što su asfaltne baze, betonare i druge građevine u funkciji obrade mineralnih sirovina.

#### **Članak 109.**

Uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate iz članka 107. ovih odredbi određeni su poglavljem 3. "Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti" ovih odredbi.

Uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate iz članka 108. stavka 2. alineja 5. ovih odredbi određeni su poglavljem 5. "Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih odredbi.

#### **Članak 110.**

Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja lociraju se, projektiraju, izvode i koriste na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumarsku proizvodnju te korištenje drugih građevina izvan građevinskog područja kao i da ne ugrožavaju vrijednosti okoliša, naročito krajolika.

#### **Članak 111.**

##### **GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZDVOJENIH DIJELOVA NASELJA-STANCIJE**

Ovim se Planom područja tradicijskih stanacija utvrđuju kao građevinska područja izdvojenih dijelova naselja-stanacije.

Građevinska područja izdvojenih dijelova naselja - stanacije utvrđena su za slijedeće stanacije: Kaić, Maksi, Martinčok, Kadrijol i Dvorine i prikazane su u kartografskom prikazu br. 4.10.

#### **Članak 112.**

Unutar stanacija iz stavka 1. članka 111. ovih odredbi mogu se izvršavati slijedeći zahvati:

- rekonstrukcija postojećih građevina
- interpolacija - izgradnja unutar postojeće građevne strukture stanacije stambenih, poslovnih i ugostiteljsko turističkih građevina
- izgradnja pomoćnih građevina s izvorima zagađenja

#### **Članak 113.**

Pod rekonstrukcijom postojećih građevina unutar stanacija se podrazumijeva:

- dogradnja i nadogradnja na postojećim građevinama stambene namjene,
- dogradnja i nadogradnja prostora poljoprivredno gospodarske namjene na postojećim građevinama i sklopovima,
- dogradnja i nadogradnja manjih postojećih pomoćnih građevina (spremište, sanitarije, garaža, drvarnica, kotlovnica, septička jama i cisterna),
- promjena namjene postojećeg gospodarskog, stambenog i pomoćnog prostora ili građevine (ili dijela građevine) u gospodarski, stambeni i pomoćni prostor ili građevinu (ili dio građevine), u okviru postojećih gabarita,
- modernizacija i proširenje mreže postojećih građevina, uređaja i vodova infrastrukture.

Pod interpolacijom unutar postojeće građevne strukture stanacije se podrazumijeva izgradnja:

- građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,
- građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugrađena građevina.

#### **Članak 114.**

Postojeće građevine unutar stanacija mogu se rekonstruirati i/ili izgraditi uz sljedeće uvjete gradnje:

- izgrađenost građevne čestice - moguće je 30%-tno povećanje tlocrtne projekcije građevine osnovne namjene na građevnu česticu, ukoliko to ne premašuje limite određene ovim Planom (članci 48. i 49.),
- maksimalni broj nadzemnih etaža - u okviru postojećeg broja etaža, osim građevina s 1 nadzemnom etažom (P) kojima se može povećati broj nadzemnih etaža na najviše 2 (P+1),
- rekonstruirane građevine po gabaritu i izgledu moraju se uskladiti s oblicima i veličinom postojećih susjednih građevina. Udaljenost građevine prema susjednoj građevini koja na toj strani ima otvore mora biti najmanje 3

metra. Građevina se može graditi ili rekonstruirati na granici građevne čestice ako s te strane ta i susjedna građevina nemaju otvore. Građevina se može graditi i na regulacijskom pravcu.

Interpolacija poslovnih građevina namjena kojih je određena u člancima 56. i 57. ovih odredbi za provođenje mora poštivati odredbe iz stavka 1. ovog članka.

#### **Članak 115.**

Izgradnja poslovnih građevina namjena kojih je određena u Člancima 56. i 57. moguća je unutar stancija ukoliko zadovoljava granične uvjete građevnih čestica koje su određene tim člancima.

#### **Članak 116.**

##### **GRAĐEVINE U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI**

U cilju omogućavanja kvalitetnije obrade zemljišta i proizvodnje poljoprivrednih i stočarskih proizvoda, a uz istovremenu zaštitu poljoprivrednog zemljišta i stanovništva u naseljima, određuju se oblici, veličine i karakter **poljoprivrednih gospodarskih građevina** koje se mogu graditi na područjima poljoprivredne namjene, kao i neki elementi uvjeta njihove gradnje.

Poljoprivredne gospodarske građevine mogu se graditi na vrijednim obradivim tlima, ostalim obradivim tlima, te ostalim poljoprivrednim tlima, šumama i šumskom zemljištu.

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

#### **Članak 117.**

Poljoprivredni kompleks može činiti jedna ili više katastarskih čestica koje predstavljaju prostornourbanističku cjelinu.

Uvjeti gradnje poljoprivrednih gospodarskih građevina, određuju se temeljem ukupnih odredbi ovoga Plana, a uz prethodnu suglasnost općinskog Vijeća.

#### **Članak 118.**

Na poljoprivrednim površinama se mogu izgrađivati samo poljoprivredne gospodarske građevine.

Poljoprivrednim gospodarskim građevinama se smatraju slijedeće građevine:

- staklenici i plastenici;
- Farme za uzgoj stoke: građevine za uzgoj stoke i peradi (stočne farme) – tovilišta;
- vinogradarsko-vinarski pogoni, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama
- građevine za obavljanje intenzivne ratarske djelatnosti: građevine za držanje alata i strojeva, građevine za držanje poljoprivrednih proizvoda i opreme; građevine za primarnu obradu i preradu poljoprivrednih proizvoda uzgojenih na posjedu.

#### **Članak 119.**

**Staklenici i plastenici** se mogu izgrađivati na poljoprivrednom zemljištu ukoliko su zadovoljeni slijedeći uvjeti:

- da je podnositelju zahtjeva za izgradnju poljoprivredne građevine poljoprivredna proizvodnja primarna djelatnost,
- da poljoprivrednu proizvodnju obavlja na posjedu minimalne veličine 1 ha ukupno (vlastito poljoprivredno zemljište, zakup državnog zemljišta, zakup privatnog zemljišta) a zemljište se nalazi na području katastarskih općina Krajcar Breg i Žminj.

#### **Članak 120.**

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 ne ulazi u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa.

Za ove građevine nije potrebno formirati građevnu česticu.

Plastenici do 100 m<sup>2</sup> tlocrtna površine mogu se postavljati na građevinskom i poljoprivrednom zemljištu.

Plastenici iznad 100 m<sup>2</sup> tlocrtna površine mogu se postavljati samo na poljoprivrednom zemljištu.

#### **Članak 121.**

**Farme za uzgoj stoke: građevine za uzgoj stoke i peradi (stočne farme) – tovilišta** se mogu izgrađivati na poljoprivrednom zemljištu ukoliko su zadovoljeni slijedeći uvjeti:

- da je podnositelju zahtjeva za izgradnju poljoprivredne građevine poljoprivredna proizvodnja primarna djelatnost,

- da poljoprivrednu proizvodnju obavlja na posjedu minimalne veličine (5 ha) ukupno za farme za uzgoj stoke odnosno 2,0 ha za peradarske farme (vlastito poljoprivredno zemljište, zakup državnog zemljišta, zakup privatnog zemljišta) a zemljište se nalazi na području katastarskih općina Krajcar Breg i Žminj.

#### **Članak 122.**

Tovilišta za stoku i perad s pratećim objektima mogu se graditi na zemljištu dovoljne površine za smještaj i funkcioniranje takvih objekata, koje nije pogodno za ratarsku i/ili vinogradarsku kulturu, a na udaljenosti od građevinskog područja, magistralne i regionalne ceste, propisanoj Prostornim planom općine, vodeći računa o mikroklimatskim uvjetima date lokacije te posebno o pravcu dominantnih vjetrova.

Pratećim objektima tovilišta za stoku i perad smatraju se:

- gnojnice,
- stogovi, sjenici i silosi,
- drugi objekti koji služe za skladištenje i čuvanje stočne hrane.

#### **Članak 123.**

Tovilišta stoke i peradi mogu se graditi samo na većim udaljenostima od navedenih u ovom pregledu:

|           | KOM       |             |                |                          | UDALJENOST (M)   |                               |
|-----------|-----------|-------------|----------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|
| Goveda    | Svinje    | Ovce i koze | Perad          | od građevinskog područja | od državne ceste | od županijske i lokalne ceste |
| 30 – 350  | 30 - 500  | 30 - 150    | 2.000 – 15.000 | 200                      | 100              | 50                            |
| preko 350 | Preko 500 | Preko 350   | preko 15.000   | 500                      | 200              | 100                           |

Izuzetno, na usamljenim česticama koje imaju status izdvojenih dijelova građevinskog područja, mogu se graditi tovilišta stoke i peradarnici pod uvjetom da su propisno udaljeni od drugih građevina. Udaljenost tovilišta stoke odnosno peradarnika ne može biti manja od 30 m od stambene građevine.

Građevine iz stavka 1 i 2 ovog članka, bez obzira na ispunjavanje uvjeta na odredjenom zemljištu, neće se moći graditi, ako to zemljište nije pogodno za izgradnju u smislu faktora ograničenja naprijed navedenih za građevinska područja.

Tovilišta i peradarnici se ne mogu graditi na manjoj udaljenosti od 500m od građevinskog područja naselja Žminj.

#### **Članak 124.**

Uvjetima uređenja prostora za izgradnju tovilišta moraju se odrediti uvjeti:

- za opskrbu vodom,
- za djelotvorno pročišćavanje otpadnih voda i mjere
- za zaštitu okoliša,
- za prostor za boravak ljudi zaposlenih na tovilištu i
- za sadnju zaštitnog drveća.

Za građevine u funkciji tradicionalnog stočarstva (ovčarstvo i kozarstvo), pored navedenih treba primjenjivati i kriterije koje je narod ovog kraja, kroz stoljeća bavljena ovim djelatnostima, otkrio i usvojio. Ovi objekti su ekološki daleko prihvatljiviji od naprijed navedenih tovilišta.

#### **Članak 125.**

**Vinogradarsko-vinarski pogoni** se mogu izgrađivati na poljoprivrednom zemljištu ukoliko su zadovoljeni slijedeći uvjeti:

- da je podnositelju zahtjeva za izgradnju poljoprivredne građevine poljoprivredna proizvodnja primarna djelatnost,
- da poljoprivrednu proizvodnju obavlja na posjedu minimalne veličine 2 ha ukupno (vlastito poljoprivredno zemljište, zakup državnog zemljišta, zakup privatnog zemljišta) a zemljište se nalazi na području katastarskih općina Krajcar Breg i Žminj.

#### **Članak 126.**

Građevine za obavljanje intenzivne ratarske djelatnosti: građevine za držanje alata i strojeva, građevine za držanje poljoprivredne opreme i građevine za primarnu obradu i preradu poljoprivrednih proizvoda uzgojenih na posjedu se mogu izgrađivati na poljoprivrednom zemljištu ukoliko su zadovoljeni slijedeći uvjeti:

- da je podnositelju zahtjeva za izgradnju poljoprivredne građevine poljoprivredna proizvodnja primarna djelatnost,

- da poljoprivrednu proizvodnju obavlja na posjedu minimalne veličine 3 ha ukupno (vlastito poljoprivredno zemljište, zakup državnog zemljišta, zakup privatnog zemljišta) a zemljište se nalazi na području katastarskih općina Krajcar Breg i Žminj.

#### **Članak 127.**

Građevine za obavljanje intenzivne ratarske djelatnosti smještaju se na udaljenosti od najmanje 100 m od građevinskog područja naselja.

Minimalne udaljenosti građevina namijenjenih intenzivnoj ratarskoj djelatnosti od javnih cesta iznose: 100 m od državnih, 50 m od županijskih i 30 m od lokalnih cesta.

#### **Članak 128.**

Površina i raspored građevina iz članka 121., 125. i 126. utvrđuju se u skladu s potrebama tehnologije pojedine vrste poljoprivredne djelatnosti.

Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka planira se prema sljedećim uvjetima:

- zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa;
- 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;
- ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina iz stavka 1. ovog članka može iznositi najviše 2.000 m<sup>2</sup>;
- najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine;
- najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja;
- gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

#### **Članak 129.**

Oblikovanje građevina iz članka 121., 125. i 126. mora biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom i to naročito:

- tlocrt građevine izdužen, s preporučenim omjerom stranica od približno 1:1,5, a sljeme krova mora pratiti smjer dužeg dijela građevine;
  - krov može biti ravan ( zeleni krov i sl) ili biti dvostrešan, s eventualno zabatnim krovnim trokutima, nagiba do 22°;
  - temelj prizemlja, odnosno kota gornjeg ruba stropne konstrukcije podruma ne smije biti viši od 60 cm od završne kote uređenog terena uz građevinu na višem dijelu terena.
- Obvezatno je oblikovanje vanjskog prostora građevina na način da se predvidi ozelenjivanje prostora oko građevina i sadnja zaštitnog drveća prema stambenim naseljima i javnim cestama.
- Građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

#### **Članak 130.**

Izgradnja građevina iz članka 121., 125. i 126. moguća je jedino u slučaju da je omogućeno priključivanje posjeda na javnu prometnu mrežu.

#### **Članak 131.**

Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za građevine iz članka 121., 125. i 126. ne može se parcelirati na manje dijelove.

#### **Članak 132. – briše se**

#### **Članak 133.**

##### **GRAĐEVINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA**

Ovim planom utvrđuju se slijedeće lokacije za eksploataciju mineralnih sirovina:

| Broj | Naziv eksploatacijskog polja | Naselje  | Mineralna sirovina        |
|------|------------------------------|----------|---------------------------|
| 1.   | Gradišće, Gradišće I         | Gradišće | tehničko - građevni kamen |
| 2.   | Žminj, Žminj I               | Križanci | tehničko - građevni kamen |

#### **Članak 134.**

Ovim Planom se regulira eksploatacija mineralnih sirovina slijedeći navedene opće uvjete:

- metode eksploatacija moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi ambijentu;

- ovim se Planom ne predviđa mogućnost korištenja tzv. pozajmišta materijala pri gradnji prometnica;
- bez obzira na način eksploatacije, eksploatacijska polja se ne smiju otvarati, niti se postojeća polja ne smiju širiti u smjeru i na udaljenosti manjoj od 500 m od postojećih građevina, odnosno granica građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, osim nužnog proširenja u cilju sanacije, niti se granice građevinskih područja ne smiju širiti u smjeru i na udaljenosti manjoj od 500 m. Izuzetak je eksploatacijsko polje Žminj I za kojeg se dozvoljava udaljenost od 200 m, uz uvjet da se u postupku procjene utjecaja zahvata na okoliš procjeni prihvatljivost zahvata u odnosu na tehnologiju eksploatacije i utjecaj seizmičkih efekata na okoliš
- rudarski objekti izvode se unutar planiranih eksploatacijskih polja temeljem posebnih propisa o rudarstvu. Unutar eksploatacijskog polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema u svezi s eksploatacijom i obradom mineralnih sirovina kao što su asfaltna baza, betonare i druge građevine u funkciji obrade mineralnih sirovina.
- sanacija područja iskorištavanja mineralnih sirovina mora biti sastavni dio odobrenja za eksploataciju. Sanacija područja može se provesti kao krajobrazno oplemenjivanje ili kao prenamjena za drugu gospodarsku djelatnost.
- skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje moraju biti smještena na sigurnoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora.

#### **Članak 135.**

##### **OSTALA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**

Izvan građevinskog područja, a unutar Zakonom utvrđenog cestovnog zemljišta, moguća je izgradnja **benzinskih postaja** s pratećim sadržajima. Pod pratećim sadržajima podrazumijevaju se ugostiteljski sadržaji do bruto površine 300 m<sup>2</sup>, trgovački sadržaji do 100 m<sup>2</sup> i sanitarni objekti. Uvjeti izgradnje su određeni sljedećim:

- maksimalni broj etaža je 1,
- maksimalna visina vijenca iznosi 4 m,
- kosi krov nagiba do 22°.

#### **Članak 136.**

Izvan građevinskog područja moguća je izgradnja građevina infrastrukture te građevina u funkciji poljoprivrede, šumarstva i lovstva.

Ovim se Planom planiraju lokacije Klenovica i Vodotočina za izgradnju građevina u funkciji šumarstva i lovstva.

Građevine za obavljanje osnovne djelatnosti šumarstva i lovstva (šumarske postaje, lovačke kuće i sl.) 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 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine. U ukupnu građevinsku (bruto) površinu građevine uračunavaju se i pomoćne gospodarske građevine;
- najveća visina građevine iznosi 8 m;
- udaljenost od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda najmanje 100 m;

za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

#### **Članak 137.**

##### **POSTOJEĆA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA:**

Pojedinačne stambene i gospodarske građevine, što se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su prije 15.02.1968. tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja i mogu se izuzetno adaptirati, sanirati i rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

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

#### **Članak 138.**

Zone gospodarske namjene namijenjene su gradnji građevina proizvodne i poslovne namjene.

U zonama proizvodne namjene smještaju se građevine u kojima se obavljaju sljedeće djelatnosti : proizvodna industrija, prerađivačka industrija, građevinarstvo, zanatske (proizvodno i uslužno zanatstvo) skladišne te građevine pomoćnih djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu (trgovina, izložbeno-prodajni saloni, saloni, istraživački centri, skladištenje, ugostiteljstvo i sl.)

Građevine poslovne namjene su uslužne, ugostiteljske, trgovačke, komunalno-servisne, poslovni parkovi te zanatske i slične građevine (manji proizvodni pogoni-obrtništvo itd.). Uz poslovnu namjenu moguće je graditi prateće upravne, uredske, uslužne, istraživačke, komunalno servisne građevine te benzinske postaje, izložbeno-prodajne salone, garaže, sportske i druge sadržaje koje upotpunjuju osnovnu namjenu. Iznimno energetske građevine za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora mogu se graditi unutar građevinskih područja proizvodne namjene unutar gospodarskih zona.

Smještaj djelatnosti iz prethodnog stavka omogućen je:

- unutar građevinskih područja naselja i
- unutar izdvojenih građevinskih područja gospodarskih namjena

| redni broj | OPĆINA ŽMINJ                                    | oznaka   | PPUO 2016.     |                     |              |
|------------|-------------------------------------------------|----------|----------------|---------------------|--------------|
|            |                                                 |          | ukupno<br>(ha) | izgrađenost<br>(ha) | %            |
|            | <b>GRAĐEVINSKA PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE</b> | <b>I</b> | <b>67,73</b>   | <b>33,72</b>        | <b>49,79</b> |
| 1.         | Gospodarska zona Žminj                          | I        | 59,51          | 26,05               | 43,77        |
| 2.         | Gospodarska zona Gradišće                       | I        | 4,00           | 3,45                | 86,25        |
| 3.         | Gospodarska zona Puris                          | I        | 3,79           | 3,79                | 100          |
| 4.         | Gospodarska zona Japlenica                      | I        | 0,43           | 0,43                | 100          |

#### Članak 138.a

U dijelu građevinskog područja Karlov vrt (izdvojeni dio građevinskog područja naselja Orbanići) određuje se, unutar obuhvata utvrđenog na kartografskom prikazu br. 4.3., **područje sa posebnim uvjetima gradnje**. Unutar područja sa posebnim uvjetima gradnje "Karlov vrt" dozvoljava se izgradnja građevina proizvodne i poslovne namjene na vlastitim građevnim česticama po uvjetima iz čl. 56. i čl. 59 ovih Odredbi.

### IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

#### Članak 139.

Izvan građevinskih područja naselja gradnja građevina gospodarske namjene namijenjenih ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti moguća je u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene - turističkim područjima, koji su na kartografskom prikazu list br. 1: "Korištenje i namjena površina" i kartografskom prikazu list br. 4.12: "Građevinska područja naselja" označeni oznakom TP.

Turističko naselje je funkcionalna i poslovna cjelina koju čine više samostalnih građevina s jedinstvenim upravljanjem u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji. Unutar zona ugostiteljsko turističke namjene, turističko naselje, mogu se nalaziti i objekti vrste: hotel, apart hotel, turistički apartmani i/ili kamp. Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u turističkom naselju su: turistički apartman, bungalov, guest house, vila, dependansa i sl.

Sastavni dio građevine osnovne namjene su, osim smještaja i propisani sadržaji za tu vrstu ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, a mogući su i prateći sadržaji poput ugostiteljskih objekata iz skupine restorani i barovi (osim disco kluba), pratećih djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga – zdravstvenih i sl, ostalih pratećih trgovačkih djelatnosti, sportsko-rekreativnih sadržaja i sadržaja za zabavu (rekreacijska igrališta, sportski tereni, bazeni i sl.) te prateći sadržaji nužni za vođenje i održavanje (uredi, garaža, spremišta, i sl.).

Položaj, veličina te vrsta i kapacitet izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene - turističkih područja:

| Br. | Loakcija  | status izgrađenosti | površina (ha) | namjena | vrsta | kapacitet/postelja |
|-----|-----------|---------------------|---------------|---------|-------|--------------------|
| 1   | Topolovac | izgrađeno           | 0.95          | TP      | TP2   | 60                 |
| 2   | Feštini   | neizgrađeno         | 0.81          | TP      | TP2   | 40                 |

Ukupni dozvoljeni smještajni kapacitet na području Općine Žminj iskazan je u sljedećoj tablici:

|                                                                            | kapacitet/postelja |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Turistička područja – TP                                                   | 100                |
| Turističke zone i pojedinačne turističke građevine u građevinskom području | 350                |

|         |     |
|---------|-----|
| naselja |     |
| UKUPNO  | 450 |

#### **Članak 140.**

Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene grade se građevine sukladno uvjetima iz članka 58. ovih Odredbi za provođenje.

#### **Članak 141. - briše se**

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

#### **Članak 142.**

Na području općine Žminj ne planiraju se posebna područja izdvojena građevinska područja izvan naselja za razvoj društvenih djelatnosti i gradnju građevina javne i društvene namjene.

Sve građevine javne i društvene namjene mogu se graditi isključivo unutar građevinskih područja naselja Žminj. Stoga su i uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje građevina javne i društvene namjene dati u članku 55. ovih odredbi.

#### **Članak 143.**

Smještaj **građevina društvenih djelatnosti** omogućen je unutar građevinskih područja naselja. Pod društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine za:

- odgoj i obrazovanje
- zdravstvo i socijalnu skrb
- kulturne i društvene organizacije
- javne i prateće sadržaje (uprava, banka, pošta i sl.)
- sporta i rekreacije
- vjerski sadržaji.

#### **Članak 144.**

Za izgradnju građevina iz članka 143. koriste se sljedećih orijentacijski normativi:

- za primarnu zdravstvenu zaštitu 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku
- za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija 0,20 m<sup>2</sup> po stanovniku
- za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.) 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku
- za odgoj i obrazovanje prema posebnim propisima

Navedeni normativi određuju minimalne potrebe kvalitetnog opremanja naselja pratećim sadržajima, no ukoliko postoji interes pojedinih investitora za izgradnjom, površina pratećih sadržaja može premašiti navedene normative.

#### **Članak 145.**

Površina građevinske čestice građevina društvenih djelatnosti utvrđuje se shodno potrebama te građevine i u pravilu obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine, a određuje se za svaku pojedinačnu građevinu.

Površina građevne čestice građevine predškolske ustanove iznosi najmanje 35 m<sup>2</sup> po djetetu, ako je građevina jednoetažna, odnosno najmanje 25 m<sup>2</sup> po djetetu, ako je građevina dvoetažna.

Površina građevne čestice školske građevine (školska zgrada, prostor za odmor i rekreaciju, vanjski sportski tereni, zelene površine i drugo), određena je normativom od 20 do 40 m<sup>2</sup> po učeniku.

#### **Članak 146.**

Ako se dječji vrtić, jaslice ili osnovna škola grade sjeverno od postojeće građevine, njihova udaljenost od te građevine mora iznositi najmanje tri njegove visine, odnosno ako se ispred navedenih javnih sadržaja gradi nova građevina, njena udaljenost prema jugu od navedenih javnih sadržaja ne može biti manja od tri visine.

Na građevinskoj čestici namijenjenoj za građevine društvenih djelatnosti, odnosno na javnoj prometnoj površini uz tu česticu potrebno je osigurati broj parkirališnih mjesta prema normativima iz članka 159. ovih Odredbi.

#### **Članak 146.a** **GROBLJA**

Ovim Planom utvrđeno je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje Cere (površine 0,70ha) i groblje Žminj (površine 1,00ha) unutar građevinskog područja naselja Žminj.

Unutar područja groblja moguća je gradnja mrtvačnica, kapelica te ostalih pratećih sadržaja kao što su sanitarni čvorovi, prodaja cvijeća, vijenaca i sl.

Uvjeti gradnje građevina unutar površina groblja su slijedeći:

- maksimalna zbirna bruto površina svih građevina iznosi 100 m<sup>2</sup>
- maksimalni broj etaža je 1,
- maksimalna visina vijenca iznosi 5 m,
- kosi krov nagiba do 22°.

### **5. UVJETI ZA UTVRĐIVANJE KORIDORA I POVRŠINA ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

#### **Članak 147.**

Ovim Planom utvrđene su trase, koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetskih sustava. Gradnja infrastrukturnih sustava utvrđenih ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima općine Žminj i nadležnihtgovačkih društava.

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

Elementi infrastrukturnih sustava utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikro lokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.

Detaljno određivanje trasa prometnica, komunalne i energetske infrastrukture koji su određeni ovim Planom, utvrđuje se stručnim podlogama za izdavanje lokacijske dozvole, odnosno idejnim rješenjima (projektima) vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Komunalnu infrastrukturu planirati u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta.

Kad trasa plinovoda prati županijsku ili lokalnu cestu minimalna udaljenost od ruba cestovnog pojasa iznosi 5 m.

Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih sustava unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa županijskih i lokalnih cesta potrebno je izraditi u skladu s prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Za postojeću linijsku infrastrukturnu građevinu određuje se zaštitni pojas – prostor uz linijsku infrastrukturnu građevinu u kojem se mogu graditi samo građevine infrastrukture. Izuzetno, mogu se graditi i druge građevine, uz posebne uvjete nadležnog tijela.

#### **Članak 148.**

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe općine Žminj na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupati od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

### **5.1. PROMET**

#### **Članak 149.**

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

Ovim Planom definiran je prometni sustav koji se sastoji od:

- cestovnog,
- željezničkog i
- telekomunikacijskog.

**Članak 150.**  
**CESTOVNI PROMET**

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

Ovim se Planom, izvan izgrađenih dijelova građevinskih područja određuje zaštitni pojas postojećih javnih cesta i koridori planiranih javnih cesta unutar kojih nije dozvoljeno planiranje građevina visokogradnje, osim građevina za potrebe održavanja cesta i pružanja usluga vozačima i putnicima, a koje su određene projektom ceste (cestarske kuće, benzinske i UNP postaje i dr.). Izuzetno, mogu se graditi i druge građevine, uz posebne uvjete nadležnog tijela.

Zaštitni pojas javnih cesta utvrđuje se sukladno posebnim propisima i zahtjevima nadležnog tijela za ceste ovisno o kategoriji javne ceste, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je zaštitni pojas širok sa svake strane javne ceste:

- autoceste: 40m,
- državne ceste: 25 m,
- županijske ceste: 15 m,
- lokalne ceste: 10 m.

**Članak 151.**

Širine koridora zaštite prostora planiranih javnih cesta izvan naselja utvrđuju se prema tablici:

Širine koridora u metrima:

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Državne ceste i              |      |
| koridori u istraživanju      | 100m |
| Županijske ceste             | 70m  |
| Lokalne i nerazvrstane ceste | 50m  |

Unutar koridora zaštite prostora planiranih javnih cesta nije dozvoljeno planiranje građevina visokogradnje do utvrđivanja lokacijske ili građevne dozvole za cestu.

U izgrađenim dijelovima građevinskih područja koridor zaštite prostora određuje se lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja, te u slučaju da su u njemu već izgrađene postojeće građevine, može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. ovog članka.

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

**Članak 152.**

Način i uvjeti uređivanja ostalih-nerazvrstanih cesta određuje se temeljem posebne općinske odluke o cestama koje su u nadležnosti općine Žminj.

**Članak 153.**

Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenim građevinskim područjima, ne mogu ostvariti slobodni profili zbog postojeće izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., profil prometnice može biti i uži od profila određenih u ovim Odredbama za provođenje odnosno posebnom općinskom odlukom o prometnicama na području općine Žminj.

**Članak 154.**

Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (glavnih mjesnih i sabirnih prometnica) je 5,5 metara (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku). Iznimno, najmanja širina može biti i manja u slučaju već izgrađenih postojećih građevina.

Samo jedna vozna traka može se izgrađivati samo iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na preglednom dijelu ili 50 m na nepreglednom.

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

Novoformirana ulica mora imati minimalno jedan nogostup minimalne širine od 1,50 m.

Uz prometnice mogu se graditi biciklističke staze sukladno Pravilniku o biciklističkoj infrastrukturi.

**Članak 155.**

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

#### **Članak 156.**

Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se proteže uz državnu, županijsku ili lokalnu cestu treba osnivati zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvariti direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

#### **Članak 157.**

Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima. Izuzetno uz kolnik slijepe ulice može se osigurati izgradnja nogostupa samo uz jednu njenu stranu. Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširivanje previše uskih ulica, uklanjanje oštih zavoja, te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

#### **Članak 158.**

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

#### **Članak 159.**

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevna) dozvola.

Prilikom gradnje građevine stambene namjene parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m, a izrađena su od asfalta, travnih ploča ili granitnih kocki. Max. uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta prilikom zahvata unutar utvrđenih zona zaštite uže zone poluurbane cjeline naselja Žminj može se osigurati i na javnim parkirališnim površinama.

Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenoj namjeni-djelatnostima Planom se načelno utvrđuje prema tablici:

##### **namjena-djelatnost potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta**

1. Proizvodna 0,45 na 1 zaposlenika
2. Poslovna-uredi, banka, pošta i sl. 20 na 1000 m<sup>2</sup> bruto površine prostora/građevine
3. Poslovna-trgovina 3 na do 50 m<sup>2</sup> bruto površine prostora/građevine 7 na 50-100 m<sup>2</sup> bruto površine prostora/građevine 40 na do 1000 m<sup>2</sup> bruto površine prostora/građevine
4. Poslovna-usluge 40 na do 1000 m<sup>2</sup> bruto površine građevine
5. Turistička-hotel, motel, pansion i sl. 30 na 1000 m<sup>2</sup> bruto površine građevine
6. Ugostiteljska 3 na do 30 m<sup>2</sup> bruto površine građevine 7 na 30 - 50 m<sup>2</sup> bruto površine građevine 40 na 1000 m<sup>2</sup> bruto površine građevine
7. Športska 0,20 na 1 posjetitelja, korisnika
8. Javna-višenamjenska dvorana 0,15 na 1 posjetitelja (1 bus parking / 100 posjetitelja)
9. Javna-predškolska i školska 2 na 1 zaposlenika
10. Javna-zdravstvena, socijalna 20 na do 1000 m<sup>2</sup> bruto površ. građev.
11. Javna-vjerska 0,10 na 1 korisnika
12. Stambena 1 na 1 stambenu jedinicu (stan, apartman, studio...)

#### **Članak 160.**

Ovim planom se predviđa korištenje mjesnih ulica i javnih cesta za javni gradski prijevoz. Na odgovarajućim mjestima sukladno posebnoj općinskoj Odluci, potrebno je predvidjeti proširenja za stajališta s nadstrešnicama za putnike.

#### **Članak 161.**

##### **ŽELJEZNIČKI PROMET**

Danas se pruga Državna granica – Pula koristi za teretni i putnički promet i nalazi se u sustavu "Hrvatskih željeznica". Prema željezničkim klasifikacijama spada u red pruga "ostale pruge I reda" Pruga je neelektrificirana i spada u rang brdskih pruga, glede konfiguracije terena kojim prolazi. Što se tiče nosivosti osposobljena je za C4 kategoriju (osovinski pritisak od 20 t i 8 t/m) i prosječnu brzinu od 70 km/h, odnosno 60 km/h.

Na pruzi koja prolazi područjem općine Žminj postoji 2 stajališta (Krajcar Breg i Žminj) i dva cestovna prijelaza u naseljima Pifari i Krajcar Breg.

Za postojeće željezničke pruge posebnim Zakonom određuje se zaštitni pružni pojas i pružni pojas.

„Zaštitni pružni pojas“ čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka širine po 100 m, mjereno vodoravno od osi krajnjeg kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor.

„Pružni pojas“ je pojas koji čini zemljište ispod željezničke pruge odnosno kolosijeka, između kolosijeka i pokraj krajnjih kolosijeka, na udaljenosti od najmanje 8 m odnosno najmanje 6 m, ako željeznička pruga prolazi kroz naseljeno mjesto, mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor.

U zaštitnom pružnom pojasu smiju se graditi građevine i izvoditi drugi zahvati u prostoru, ovisno o njihovoj vrsti i namjeni, na određenoj udaljenosti od željezničke pruge te u skladu s općim i posebnim uvjetima koji osiguravaju sigurnost ljudi i prometa. Posebne uvjete za građenje građevina u zaštitnom pružnom pojasu, u postupcima izdavanja akata za provedbu dokumenata prostornoga uređenja odnosno odobravanja građenja po posebnom propisu, određuje upravitelj infrastrukture u propisanom postupku.

#### **Članak 162.**

##### **POŠTA I TELEKOMUNIKACIJSKI SUSTAV**

Organizaciju poštanske mreže na području Općine Žminj čini postojeći poštanski centar – dostavni poštanski ured 52341 u Žminju u kojem je danas koncentriran cjelokupni poštanski promet na području Općine Žminj.

Za prostor pojedinog poštanskog ureda potrebno je osigurati površinu veličine 35m<sup>2</sup>, s odgovarajućim cestovnim prilazom.

Mreža telekomunikacija na području općine Žminj planirana je da omogući dovoljan broj telefonskih priključaka. U tom smislu planira se povećanje kapaciteta odnosno dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i maksimalan broj spojnih veza.

Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica u pravilu izvan kolnika.

#### **Članak 163.**

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

#### **Članak 164.**

Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža (antenski stupovi i prostor za opremu) u pravilu se grade van građevinskih područja naselja na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom.

Izuzetno, antenski sustavi baznih postaja mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih objekata. Isti se ne mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene kulturne baštine. Po mogućnosti antenske sustave baznih postaja unutar građevinskih područja potrebno je instalirati na postojeće građevinske objekte.

Gradnja antenskih sustava baznih postaja unutar građevinskih područja veličinom i oblikom ne smije narušiti vizure naselja.

Kod detaljnog utvrđivanja lokacija za nove antenske stupove utvrđuje se princip da se na jedan antenski stup koji se utvrđuje planom postavlja više korisnika-koncesionara GSM komunikacija. Taj princip se utvrđuje zbog smanjivanja potencijalnih vizualnih zagađenja većim brojem antenskih stupova u zaštićenom krajoliku.

Antenski prijemnici iz stavka 1. ovog članka, neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara, odnosno zonama zaštite krajolika, ekspozicije kulturnih dobara i ostalih zona zaštite prirodnih i kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom.

#### **Članak 165.**

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

Svi objekti, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni.

### **5.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

#### **Članak 166.**

##### **ELEKTROENERGETSKI SUSTAV**

Širina zaštitnog koridora za električne vodove u odnosu na os trase je sljedeća:

Naponska razina (kV)

širina koridora (m)

|     |     |
|-----|-----|
| 220 | ±40 |
| 110 | ±30 |
| 35  | ±20 |

Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina naponske razine 10(20) kV kao i planiranja ostalih zahvata u prostoru predviđenih ovim planom potrebno je pridržavati se slijedećih odredbi:

- sva planirana sredjenaponska mreža treba biti predviđena za 20 kV napon
- sve nove transformatorske stanice srednji/niski napon do uvođenja 20 kV napona treba planirati sa transformacijom 10(20)/0,4 kV, a nakon uvođenja 20 kV napona sa transformacijom 20/0,4 kV.
- kod svih postojećih transformatorskih stanica s 10 kV opremom, trebati će kod prijelaza na pogon s 20 kV naponom, zamijeniti 10 kV opremu s odgovarajućom 20 kV opremom.
- određene dionice postojeće 10 kV kabelske mreže koje neće moći zadovoljiti minimalne uvjete za prelazak na pogon s 20 kV naponom trebati će se zamijeniti novim 20 kV kabelima.
- kako su ovim planom lokacije novih transformatorskih stanica kao i trase 10(20) kV mreže određene tek približno, kod izrade detaljnih planova uređenja određenih zona obuhvaćenih ovim planom, moguća su određena odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase 10(20) kV mreže te lokacije i potrebnog broja TS 10(20)/0,4 kV.
- prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže a naročito nadzemnih mreža svih naponskih razina ( 110 kV, 35 kV i 10(20) kV ) obavezno je pridržavati se važeće zakonske regulative ( zaštitni koridori i sl. ).

#### **Članak 167.**

##### **OPSKRBA PRIRODNIM PLINOM**

Opskrba prirodnim plinom planira se spajanjem na izgrađeni magistralni plinovod Pula-Karlovac. Trasa planiranog magistralnog plinovoda te položaj mjerno redukcijske stanice Žminj ucrtni su na grafičkom prilogu br.2.2.

Zaštitni pojas magistralnog plinovoda određuje se u ukupnoj širini 60 m ( po 30 m sa svake strane osi plinovoda ).

Za sve zahvate u prostoru koji se planiraju u zaštitnom pojasu plinovoda ili u prostoru u okruženju mjerno redukcijskih stanica, moraju se zatražiti posebni uvjeti nadležnog tijela.

Nakon što se izgradi razvodna plinska mreža na području općine Žminj građevine priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do izgradnje razvodne plinske mreže građevine mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevinskoj čestici a u skladu sa važećim propisima.

#### **Članak 168.**

##### **VODOOPSKRBNI SUSTAV**

Za daljnje poboljšanje vodoopskrbe općine Žminj ovim planom se predviđa rekonstrukcija dijelova mreže, izgradnja nove mreže, proširenje postojećih vodospreme i izgradnja novih.

Ovim planom se omogućuje i korištenje pitke vode za navodnjavanje poljoprivrednih površina, i to kako iz sustava "Istarskog vodovoda" tako i iz ostalih izvora, prema lokalnim uvjetima.

Navedeno će se graditi prema godišnjim planovima i srednjoročnim planovima izgradnje objekata i uređaja infrastrukture, a na osnovu potreba i procjena prioriteta.

#### **Članak 169.**

Pod **rekonstrukcijom dijelova mreže** ovim Planom se podrazumijeva rekonstrukcija postojećih cjevovoda većim profilom, čime bi se uklonila postojeća uska grla u distribucijskom sustavu općine.

Rekonstrukcije postojeće mreže vezane su uz izgradnju ostale infrastrukture (naročito kanalizacije) pa će se izvoditi etapno prema općinskom planu izgradnje infrastrukture. Ostale rekonstrukcije koje nisu vezane za ostale infrastrukture izvoditi će se prema planu „Istarskog vodovoda“.

#### **Članak 170.**

Pod **izgradnjom nove mreže** ovim Planom se podrazumijeva poduzimanje slijedećih aktivnosti:

- povezati vodoopskrbnom mrežom Žagriće i Žavore;
- povezati vodoopskrbnom mrežom Gradišće i Gržine;
- povezati vodoopskrbnom mrežom Juriće i Šoštare;
- riješiti problem niskog pritiska u Jurićima;
- dograditi vodospremu Sv.Jura za 1000 m<sup>3</sup>;
- povezati vodoopskrbnom mrežom stancije Zece i Maksi

Izgradnja se planira uz glavne prometnice, a detaljna mreža razvoda unutar naselja kao i potrebni profili biti će riješeni glavnim projektom pojedinih ogranaka.

Kako se poboljšalo stanje vodoopskrbe, može se prihvatiti etapnost izgradnje potrebnih ogranaka i vodospreme prema potrebama i planovima „Istarskog vodovoda“. Uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju pored ostalih moraju se temeljiti na konzervatorskim smjernicama (utvrditi eventualne arheološke lokalitete) i smjernicama krajobraznog uređenja (s obzirom na veličinu volumena i vizualnoj izloženosti).

#### **Članak 171. ODVODNJA OTPADNIH VODA**

Planirani sustav odvodnje na području općine Žminj je razdjelnog tipa. Razdjelni sustav odvodnje je sustav kod kojeg se oborinske vode odvođe sustavom oborinske odvodnje odvojeno od sustava javne odvodnje kojim se odvođe sanitarne i tehnološke otpadne vode.

Sukladno Prostornom planu Istarske županije ovim Planom predviđena gradnja uređaja sa biološkim stupnjem obrade u naseljima – Žminj (2 uređaja), Gržini, Cere, Benčići, Klimni, Rudani, Domijanići, Luginji, Krculi, Jurići, Pamići, Križanci, Orbanići, Debeljuhi/Kršanci, Modrušani, Tomišići, Mužini od čega je uređaj Rudani izveden a Pamići je u izradi.

Odvodnja otpadnih voda općine Žminj planira se sukladno planskim dokumentima upravljanja vodama, propisima iz područja vodnog gospodarstva i Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda Žminj.

#### **Članak 172.**

Javna odvodnja Općine Žminj obuhvaća aglomeraciju naselja Žminj, Industrijsku zonu Žminj i administrativna naselja Pohmani – Rudani. Granice aglomeracija na području Općine Žminj ucrtane su na kartografskom prilogu 2.3.

Otpadne vode s područja aglomeracija ispuštaju se u sustave javne odvodnje, te se iste dovode do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i ispuštaju u podzemlje putem ispusta. Objekti unutar aglomeracija koji nisu priključeni na sustave javne odvodnje i objekti u naseljima bez sustava javne odvodnje, svoje otpadne vode zbrinjavaju putem internog sustava odvodnje i pročišćavanja.

Na područjima na kojima nije izgrađen sustav javne odvodnje, otpadne se vode ispuštaju u sabirnu ili septičku jamu odnosno preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u prijemnik sukladno uvjetima iz općinske Odluke o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda Žminj. Sabirna jama obvezna je za naselje Žminj, dok se za sva ostala naselja dozvoljava mogućnost izgradnje septičke jame.

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

### **6.1. ZAŠTITA PRIRODNE BAŠTINE**

#### **Članak 173.**

Na području općine Žminj postoje zaštićena područja za koja ne postoje akti o proglašenju zaštite, ali su zaštićena sa odredbama Prostornog plana Istarske županije u slijedećim kategorijama :

- posebni rezervat –floristički rezervat - područje Žminj 1 (travnjaci od naselja Tomišići i Mužini, preko Galanti, Pucići i Žagrići, do Klimani, Rudani, Balići i Brešnica), područje Žminj 2 (travnjaci od naselja Foli, Gržini, Feštini i Čubani, južno od naselja Rojnići, Petehi, Orihi i Pustijanci)
  - značajni krajobraz - Limska draga te šire područje između Lindara i Žminja
- Navedeni zaštićeni objekti za zaštitu prirode označeni su na kartografskom prikazu broj 3.1.

#### **Članak 174.**

Za sva područja prirodne baštine utvrđena ovim Planom, bilo da su ona zaštićena posebnim aktima sukladno zakonu o zaštiti prirode ili je pokrenut postupak preventivne zaštite, potrebno je izraditi stručne podloge s minimalnim slijedećim sadržajem:

- utvrđivanje postojećeg stanja korištenja prostora
- utvrđivanje postojećeg stanja temeljnog fenomena
- valorizacija temeljnog fenomena obzirom na značaj (međunarodni, nacionalni, regionalni, lokalni)
- valorizacija temeljnog fenomena obzirom na planirane djelatnosti koje ga mogu ugroziti
- valorizacija temeljnog fenomena obzirom na moguće gospodarsko ili negospodarsko korištenje
- prijedlog mjera zaštite temeljnog fenomena

Do donošenja planova područja posebnih obilježja, odnosno općih i pojedinačnih upravnih akata sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja prirodne baštine utvrđenih ovim Planom ograničiti će se izgradnja novih objekata izvan područja namijenjenih izgradnji naselja i drugim zonama izgradnje objekata (turističke, prometne, energetske i dr.)

Ukoliko naknadna istraživanja ili nove spoznaje ukažu na nužnost promjene kategorije zaštite, ona se može provesti u postupku proglašenja zaštite.

Granice područja zaštićenog dijela prirode određuju se aktom o proglašenju zaštićenim dijelom prirode, a na osnovi obuhvata predloženim ovim Planom.

#### **Članak 175.**

Svi obuhvaćeni dijelovi prirode, kako zaštićeni tako i evidentirani, ovim se Planom izjednačavaju u smislu njihovog očuvanja i zaštite. Mjere očuvanja i zaštite svih zaštićenih dijelova prirode određuju se istovjetno, u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode (NN 80/13), odredbama ovog Plana, te ostalim odgovarajućim propisima. Za njih se utvrđuje sustav mjera zaštite.

U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo državne uprave utvrdit će sustav mjera zaštite obuhvaćenih dijelova prirode. U prostorne planove užeg područja ugrađuju se utvrđene mjere zaštite.

U postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola za zahvate u prostoru u dijelovima prirode obuhvaćenim Planom, kao i lokacijskih (građevnih) dozvola za susjedne građevine, ishudit će se posebni uvjeti građenja od nadležnog tijela državne uprave. Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti nadležnog tijela državne uprave na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru.

#### **Članak 175.a**

U obuhvatu općine evidentirano je više lokvi u upotrebi od kojih izdvajamo lokve na slijedećim lokacijama:

| NAZIV LOKVE | K.Č.      |
|-------------|-----------|
| Staja       | 9344      |
| Bezakovac   | 12011     |
| Vodotočina  | 11635     |
| Rupa        | 10088/138 |
| Rosinka     | 10088/314 |
| Kal         | 6410/188  |
| Haluzovac   | 6276/1    |
| Rijavac     | 10088/202 |
| Kali        | 14271     |
| Črnjava     | 13544/9   |
| Peličar     | 10088/27  |
| Klenovica   | 13677/63  |
| Kadrijol    | 7044/1    |

Predlaže se izrada Plana očuvanja i održavanja sa prijedlogom revitalizacije pojedinih lokvi. Do donošenja istih potrebno je provoditi, u suradnji sa mjesnim odborima, redovito praćenje i održavanje okoliša lokvi.

## **6.2. ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA**

#### **Članak 176.**

U ovom Planu su prikazana nepokretna kulturna dobra koja su obzirom na stupanj zaštite podjeljena na: registrirana (R) i evidentirana (E).

Potrebno je naglasiti da još uvijek postoje neistražena područja, te se stoga mora računati na mogućnost dodatnih saznanja i otkrića novih kulturnih dobara. Prostornim planom su nepokretna kulturna dobra razlučena u nekoliko vrsta:

- arheološke zone i lokaliteti
- povijesne graditeljske cjeline,
- povijesni graditeljski sklop,

- povijesne civilne i sakralne građevine,
- Županijski prostorni plan razlikuje još jednu dodatnu kategoriju a to je etnozona.

#### **Članak 177.**

Ovim planom su potvrđene Prostornim planom Istarske županije utvrđena područja, kompleksi i objekti nacionalne i županijske razine značaja. Kao arheološka zona nacionalne i županijske razine značaja označena je zona šireg područja oko naselja Žminj koja je označena na Kartografskom prikazu broj 3.1. Na kartografskom prikazu 3.1. označeni su i slijedeći **arheološki lokaliteti**:

| Redni broj | Naziv lokaliteta                          | Vremensko razdoblje karakteristike nalazišta | Stupanj zaštite |
|------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| 1          | Gradina kod Kanfanara                     | prapovijest gradinsko naselje                | PR              |
| 2          | Pišćine (Cerniza)                         | prapovijest nekropola                        | PR              |
| 3          | Kortine                                   | prapovijest gradinsko naselje                | PR              |
| 4          | Žminj                                     | prapovijest gradinsko naselje                | PR              |
| 5          | Žminjsko Gradišće                         | prapovijest gradinsko naselje                | PR              |
| 6          | Čikovac                                   | prapovijest gradinsko naselje                | PR              |
| 7          | Gromača                                   | prapovijest tumul                            | PR              |
| 8          | Kortine                                   | antika fragmenti keramike                    | E               |
| 9          | starohrvatska nekropola kod osnovne škole | srednji vijek nekropola                      | E               |
| 10         | Babina brajda                             | srednji vijek starohrvatska nekropola        | PR              |

#### **Članak 178.**

Za sve zahvate obnove, rekonstrukcije, dogradnje, sanacije, prenamjene i ostalo, na građevinama i u zonama i područjima lokaliteta iz prethodnog članka potrebno je od nadležnih državnih institucija ishoditi zakonom propisane suglasnosti: posebne uvjete uređenja za izdavanje lokacijske dozvole i prethodnu dozvolu za izdavanje građevne dozvole.

U područjima kojim se ovim Planom, predviđa izgradnja objekata, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, investitor izgradnje na takovom prostoru ima obavezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama nadležne konzervatorske službe s time da u slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije.

#### **Članak 179.**

**Povijesnu graditeljsku cjelinu – polu urbanog naselja** čini stara jezgra naselja Žminj koja je u svojoj cjelini registrirana kao spomenik kulture.

Planskim dokumentima niže razine potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgre realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.

Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećom okolnom izgradnjom, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre, a u arhitektonskom oblikovanju, odabiru materijala i boja slijedi zadanu lokalnu graditeljsku tradiciju.

Neizgrađene dijelove povijesnih jezgri, koji u posljednjih 100 g. nisu znatnije transformirani ili su korišteni kao gradske zelene površine, potrebno je uređivati kao javne zelene površine s mogućnošću minimalnih intervencija građevinama javnog značaja. Izuzetno se može dozvoliti izgradnja dijela gore navedenih neizgrađenih prostora radi rekompozicije i prostornog usklađenja volumena i silueta sklopova izgrađenih nesukladno ambijentu povijesne jezgre, ali tek temeljem detaljnih istraživanja i uz preporuku provedbe postupaka javnih urbanističko arhitektonskih natječaja.

Ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih građevina veće graditeljske vrijednosti radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koji bi mogli dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.

#### **Članak 180.**

**Povijesnim graditeljskim sklopom** smatra se **gradski fortifikacijski sustav Žminja** s pripadajućim gradskim bedemima, kulama i ložama.

Sustavi fortifikacija nacionalnog i županijskog značaja moraju se očuvati i održavati u naslijeđenom obliku, te nisu dozvoljene nikakve intervencije kojima se mijenja svojstvo kulturnog dobra. Pojedinačni dijelovi fortifikacija mogu se, u izuzetnim slučajevima, rekonstruirati po načelu anastilozne (ako je istražen materijal in situ dovoljan za primjenu navedene metode) ili tipološke rekonstrukcije (ako se temeljem povijesno-prostornih istraživanja može nedvojbeno utvrditi oblik i detalji fortifikacije).

Također, navedene smjernice za prostorno uređenje fortifikacija odnose se na i dijelove struktura urbanih ili ruralnih cjelina koje su izrasle na nekadašnjim fortifikacijama, a za koje se može nedvojbeno utvrditi da oblikom i volumenom podražavaju oblik fortifikacije na kojem su nastale.

Dijelovi fortifikacija ili fortifikacijskih objekata (kule, bastioni, galerije, cisterne, skladišta) mogu se privesti namjeni (metoda revitalizacije) temeljem metoda rekonstrukcije propisanih za fortifikacijske cjeline, ali na način da se novom namjenom ne utječe na svojstvo kulturnog dobra, odnosno da se ne oštećuju izvorni dijelovi konstrukcije fortifikacija.

#### **Članak 181.**

**Povijesnim graditeljskim sklopom** smatraju se **prostori vrijednih stancija** Kaić, Maksi, Martinčok, Kadrijol, Dvorine, Milotić – Stancija Retti, Guzini – stancija Blašković, Stancija Žufić, Čubani i Badnjevari.

Povijesni graditeljski sklop stancije koji je evidentiran mora se očuvati i održavati u naslijeđenom obliku, te nisu dozvoljene intervencije kojima se mijenja svojstvo kulturnog dobra. Pojedinačni dijelovi tog sklopa mogu se rekonstruirati metodom revitalizacije, ali na način da se novom namjenom ne utječe na svojstvo kulturnog dobra, odnosno da se ne oštećuju izvorni dijelovi graditeljskog sklopa.

Izgradnja novih građevina u neizgrađenim dijelovima graditeljskog sklopa moguće je realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.

Pod tipološkom rekonstrukcijom podrazumijeva se izgradnja koje je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar stancije, a posebno je potrebno očuvati odnos izgrađenog dijela stancije s poljoprivrednim površinama u neposrednom kontaktu sa stancijom.

#### **Članak 182.**

Ovim planom kao **povijesne civilne i sakralne građevine** su označene Kompleks župne crkve Sv. Mihovila u Žminju s fortifikacijom registrirano je kulturno dobro i to kao pojedinačni sakralni i civilni kompleks nacionalne i županijske razine značaja.

Na kartografskom prikazu 3.1 prikazane su slijedeće **povijesne civilne i sakralne građevine**:

Redni broj

|    | Naziv lokaliteta                   | Vremensko razdoblje | karakteristike nalazišta | Stupanj zaštite |
|----|------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| 11 | Sveti Matej                        | srednji vijek       | sakralna arhitektura     | PR              |
| 12 | Sveto Trojstvo                     | srednji vijek       | sakralna arhitektura     | R               |
| 13 | Sveti Antun                        | srednji vijek       | sakralna arhitektura     | R               |
| 14 | Sveta Foška                        | srednji vijek       | sakralna arhitektura     | PR              |
| 15 | Sveta Marija od mora kod Modrušana | srednji vijek       | sakralna arhitektura     | PR              |
| 16 | Sveti Jakov                        | srednji vijek       | sakralna arhitektura     | R               |

Sakralni i civilni kompleksi mogu mijenjati namjenu (metoda revitalizacije) tek temeljem izvršene konzervacije koja može uključivati metodu anastiloze, te izuzetno restauracije i tipološke rekonstrukcije ukoliko se takve metode potvrde kao poželjne u postizanju integriteta kulturnog dobra.

#### **Članak 183. – briše se**

#### **Članak 184.**

Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata naiđe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti Konzervatorski odjel u Puli.

### **6.3. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU**

#### **Članak 185.**

Prostornim planom uređenja općine Žminj određena su područja posebnih ograničenja u korištenju:

- zaštitne zone vodocrpilišta
- zaštita prirodnih predjela
- poljoprivredno zemljište
- i šume i šumsko zemljište

### **Članak 186.**

Područje obuhvata plana nalazi se unutar slijedećih zona sanitarne zaštite temeljem ODLUKE o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN Istarske županije, 12/05 i 02/11):

II zona Rakonek,

III zona Rakonek, Sv. Antun, Balobani i

IV zona Pula, Blaž, Donja Raša

U zoni ograničene zaštite, IV. zoni, zabranjuje se:

- 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.

U zoni ograničenja i kontrole - III. zoni, uz zabranu iz članka 11. ove Odluke, zabranjuje se:

- deponiranje otpada,
- građenje novih odlagališta i građevina za obrađivanje otpada, osim reciklažnih dvorišta i transfer stanica predviđenih Prostornim planom Istarske županije uz provođenje mjera zaštite kod građenja i korištenja objekata definiranih procjenom utjecaja na okoliš;
- upotreba pesticida iz A skupine opasnih tvari prema važećim propisima RH
- površinska i podzemna eksploatacija mineralnih sirovina,
- građenje industrijskih postrojenja opasnih za kakvoću podzemne vode, i
- građenje cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu.

U II. zoni, uz zabranu iz članka 14. ove Odluke, zabranjuje se:

- poljodjelska proizvodnja, osim proizvodnje hrane na principima ekološke poljoprivrede
- stočarska proizvodnja, osim za potrebe seljačkog gospodarstva, odnosno obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva,
- građenja pogona za proizvodnju, skladištenje i transport opasnih tvari,
- gradnja groblja i proširenje postojećih,
- građenje svih industrijskih pogona,
- građenje autocesta i magistralnih cesta (državnih i županijskih cesta),
- građenje željezničkih pruga i
- građenje drugih građevina koje mogu ugroziti kakvoću podzemne vode.

Na području druge (II) zone provest će se slijedeće mjere zaštite:

- izgraditi ili rekonstruirati nepropusan sustav javne odvodnje s odvodnjom otpadne vode izvan zone te na sustav priključiti otpadne vode postojećih objekata,
- do ostvarenja uvjeta iz točke 1. ovog članka, postojeći objekti ili objekti za koje nije planirano priključenje na sustav javne odvodnje moraju imati nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija,
- oborinske vode s postojećih cestovnih prometnica državnog i županijskog značaja odvesti nepropusnim sustavom odvodnje izvan zone,
- individualni stambeni objekti, objekti za držanje stoke ili drugi objekti koje nije moguće priključiti na sustav javne odvodnje zbog tehničkih ili ekonomskih razloga, moraju imati tipski uređaj drugog ili

odgovarajućeg stupnja pročišćavanja s ispuštanjem otpadnih voda izvan zone ili izuzetno sakupljati otpadne vode u nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija,

- dionice postojećih cestovnih prometnica državnog i županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvrat različenog goriva i drugih opasnih tekućina i bočne branike a transport opasnih tvari mora se odvijati sukladno posebnim propisima,
- pri izradi novih i revizije postojećih programa osnova gospodarenja šumama planirati samo sječu njege i sječu sanitarnog karaktera bez korištenja mehanizacije.
- područje ponora iz kojih je dokazana veza sa izvorištima vode za vodoopskrbu ograditi.

#### Članak 187.

Zaštita područja koja su Planom određena kao **poljoprivredne površine**, kao određene prirodne vrijednosti, provodit će se u skladu s važećim zakonom o poljoprivrednom zemljištu, odredbama ovog Plana i ostalim odgovarajućim propisima.

Ovim planom se ograničava korištenje poljoprivrednih površina u svrhu građenja. Odredbama ovog plana na poljoprivrednim površinama je omogućena gradnja samo građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (sukladno člancima 121., 125. i 126. ovih Odredbi), a zabranjena gradnja pomoćnih gospodarskih građevina do 45m<sup>2</sup>, te organizacija i deponiranje kamp prikolica.

#### Članak 188.

Zaštita područja koja su Planom određena kao **šume**, te i ostalih šuma i šumskog zemljišta, kao određene prirodne vrijednosti, provodit će se u skladu s važećim zakonom o šumama, odredbama ovog Plana i ostalim odgovarajućim propisima.

## 7. POSTUPANJE S OTPADOM

#### Članak 189.

Cjeloviti sustav gospodarenja otpadom općine Žminj podrazumijeva:

- donošenje pravnih i administrativnih propisa u svrhu izbjegavanja i smanjenja nastanka otpada,
- edukaciju stanovništva,
- odvojeno prikupljanje otpadnog papira, metala, stakla, plastike, tekstila i krupnog (glomaznog) komunalnog otpada,
- skupljanje baterija i starih lijekova,
- kompostiranje zelenog reza te biorazgradivog otpada skupljenog u ugostiteljskim objektima i na tržnici,
- izdvajanje auto-guma,
- uvođenje mehaničko-biološke obrade ostatnog otpada,
- odlaganje ostatnog otpada,
- saniranje svih lokacija sa nepropisno odbačenim otpadom na području općine Žminj.

#### Članak 190.

Prema konceptu integriranog sustava gospodarenja otpadom na području Istarske županije miješani komunalni otpad će se putem pretovarne stanice „Lokva Vidotto“, koja je na području susjedne jedinice lokalne samouprave, Grad Rovinj, odvoziti na obradu u Županijski centar za gospodarenje otpadom „Kaštijun“.

Ovim se planom utvrđuje za odlaganje inertnog građevinskog otpada lokacija unutar područja gospodarske namjene Žminj te lokacija u Žminju za reciklažno dvorište.

#### Članak 191.

Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito: Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13), Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN 23/14,51/14,121/15 i 130/15) i Planom gospodarenja otpadom Istarske županije (SNIŽ 14/08). U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći propis.

## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

#### Članak 192.

Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša u naslijeđenom, odnosno prvotnom, ili pak neznatno promijenjenom stanju, te unapređenje stanja u okolišu.

Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, zaštitu od buke i posebnu zaštitu, kao i mjere za unapređenje stanja na područjima naročito ugroženog područja.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

#### **Članak 193.**

Unutar građevinskog područja naselja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša u naselju.

Unutar građevinskog područja naselja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne može se uređivati ili koristiti zemljište na način koji bi mogao izazvati posljedice u smislu stava 1. ovoga članka.

#### **Članak 194.**

Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne i proizvodne pogone kao i manje zanatske radionice (prvenstveno kemijske čistionice i dr.) u pogledu onečišćenja zraka, vode i produkcije otpada u skladu s minimalnim dozvoljenim standardima.

Proizvodni pogoni kao i vanjski prostori na kojima će odvijati rad moraju biti udaljeni od stambenih zgrada najmanje za potrebnu udaljenost kako bi se povremeno opterećenje (bukom, vibracijama, dimom, čađi, prašinom, mirisima i sl.) svelo na dozvoljenu mjeru.

#### **Članak 195.**

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se prije upuštanja u okoliš pročititi u uređajima za pročišćavanje otpadnih voda ili upuštati u nepropusne sabirne jame koje se kontrolirano prazne.

Podovi u stajama i svinjcima moraju biti nepropusni za tekućinu i imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu. Dno i stjenke gnojišta do visine od 50 cm iznad terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala.

Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame ili silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu. Jame i silosi za osoku moraju imati siguran i nepropustan pokrov, te otvore za čišćenje i zračenje. U pogledu udaljenosti od ostalih objekata i naprava, za jame i silose za osoku vrijede jednaki propisi kao i za gnojišta.

#### **Članak 196.**

U cilju zaštite voda potrebno je provoditi cjelovitu briga o podzemnim i nadzemnim vodama.

Podzemne vode štite se radi osiguranja potrebnih količina vode za piće na način da se:

- sustavno prati kakvoća vode na slivnom području,
- uređuju postojeća i planirana vodocrpilišta,
- uređuju evidentirani vodotoci, odnosno povremeni bujični tokovi,
- određuju prostori za skladištenje opasnih i otpadnih tvari i saniraju postojeća odlagališta otpada,
- izgrađuju sustavi za prikupljanje, pročišćavanje i odvodnju otpadnih voda,
- povezuju vodoopskrbni sustavi u cjeloviti regionalni sustav.

#### **Članak 197.**

Izgradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke, odnosno povremene bujične tokove treba se izvoditi u skladu s posebnim vodopravnim uvjetima.

U vodotoke odnosno povremene se ne smije ispuštati osoka, otopine umjetnih gnojiva, kao i druge štetne tvari, posebno iz gospodarskih i proizvodnih objekata.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi pred tretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

#### **Članak 198.**

Gospodarenje šumom i njena eksploatacija moraju biti takovi da se bujicama ili na drugi način ne ugroze ljudi, vrijednosti krajolika ili ekološka ravnoteža.

Šume i šumsko zemljište ne mogu mijenjati svoju namjenu u odnosu na stanje zatečeno stupanjem na snagu ovog Plana.

Izuzetno od stava 2. ovog članka, šuma se može krčiti samo za potrebe infrastrukture predviđene ovim planom i planovima višeg reda.

Nekvalitetno poljoprivredno zemljište koje ekonomski nije opravdano koristiti u poljoprivredne svrhe može se pošumiti.

### **Članak 199.**

Režim uređenja i korištenja zemljišta u vodozaštitnom području izvorišta uključujući zone sanitarne zaštite, način i uvjete korištenja zemljišta unutar svake od tri zone sanitarne zaštite, te zone sanitarne zaštite građevina i uređaja vodoopskrbnog sistema na području ovog Plana provodi se na temelju Odluke o zonama sanitarne zaštite.

### **Zaštita od štetnog djelovanja voda**

#### **Članak 199.a**

- Sustav uređenja vodotoka i voda dio je cjelovitog sustava zaštite od štetnog djelovanja voda na vodama područja malog sliva „Mirna-Dragonja“. Koridor sustava linijski obuhvaća vodotok Čipri (Beramski potok) a prikazan je u kartografsko prikazu br. 2,3 „Vodnogospodarski sustav“
- Radi utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke i vode utvrditi imundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro.
- Do utvrđivanja imundacijskog područja širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka
- Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina
- Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama
- Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskih prikaza ovog Plana
- Kartografski prikaz poplavnog područja uslijed nedovoljnog kapaciteta korita i ponora bujice Čipri (Beramski potok) srednje vjerojatnosti pojave prikazan je u kartografskom prikazu br.3.2 „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite“

### **Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća**

#### **Članak 199.b**

„Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća temelje se na „Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša, od katastrofa i velikih nesreća za Općinu Žminj“ a detaljni zahtjevi zaštite i spasavanja u njezinom posebnom izvatku naslovljenom kao „Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja općine Žminj“.

Pri izradi planova užeg područja obvezuje se poštivanje slijedećih zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju područje zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara u prostornom planiranju:

Zakon o sustavu civilne zaštite ( N.N.82/15)

Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih ropasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83,36/85 i 42/86)

Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14)

Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06,110/11 i 10/15)

#### **Uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva**

Temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite ( N.N.82/15) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06,110/11 i 10/15) planovima užeg područja obavezno je planirati instalaciju sustava javnog uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva u područjima planiranim za gradnju objekata koji će se koristiti, skladištiti ili manipulirati s opasnim tvarima.

Temeljem odredbi Zakona o sustavu civilne zaštite ( N.N.82/15) i Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06,110/11 i 10/15) obvezuju se vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, prometni terminali, sportske dvorane stadioni, trgovački centri, hoteli, auto kampovi, proizvodni prostori i slično u kojima zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljan čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

#### **Mjere zaštite i spašavanja**

Temeljem Pravilnika o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14) potrebno je predvidjeti mjere zaštite i spašavanja za moguće vrste opasnosti i prijetnji koje mogu

izazvati katastrofe i/ili veće nesreće, te na taj način ugroziti stanovništvom, materijalna i kulturna dobra te okiš i to:

- Mjere zaštite i spašavanja od potresa
- Mjere zaštite i spašavanja od ostalih prirodnih uzroka (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, tuča, snježne oborine i poledica)
- Mjere zaštite i spašavanja od tehničko-tehnoloških katastrofa izazvanih nesrećama u gospodarskim objektima i prometu
- Mjere zaštite i spašavanja od epidemioloških i sanitarnih opasnosti, nesreća na odlagalištima otpada te sanacija

#### **Mjere civilne zaštite**

Za svaku mjeru zaštite i spašavanja potrebno je predvidjeti i mjere civilne zaštite koje se odnose na provedbu sklanjanja, evakuacije i zbrinjavanja ugroženog stanovništva i materijalnih dobara, a koje moraju biti sukladne Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih ropasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86) te Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 30/14 i 67/14).

#### **Članak 200.**

Lokacijskim dozvolama/uvjetima za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93); Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 34/94); Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN 55/96) – potrebno je prilikom izrade detaljnijih planova predvidjeti hidrantsku mrežu u naseljima; Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (nn 35/94); Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95); Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99); Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98); Pravilnik o izgradnji postrojenja za tekući naftni plin i o uskladištavanju i pretakanju tekućeg naftnog plina (NN 55/96);
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 97/93),
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 27/99); Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu (NN 24/87),
- Zakon o zaštiti od buke (NN 17/90, 26/93 i 20/03); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90),
- Zakon o vodama (NN 107/95); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96),
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99); Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00, 136/04),
- Zakon o zaštiti zraka (NN 48/95),
- Zakon o otpadu (NN 178/04),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03.– pročišćeni tekst, 82/04. i 178/04)

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

## **9. MJERE PROVEDBE PLANA**

#### **Članak 201.**

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem ukupnih odredbi ovog Plana, prostornog plana šireg područja i prostornih planova užeg područja, te ostalih odgovarajućih odluka općine Žminj.

Način i dinamiku provedbe ovog Plana utvrdit će tijela općine Žminj, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, te vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru.

#### **Članak 202.**

Na cjelokupnom području obuhvata Plana, Plan će se provoditi neposrednom primjenom ovog Plana. Plan će se provoditi primjenom ovog Plana i na izgrađenim i uređenim dijelovima područja kao i na neizgrađenim a uređenim dijelovima područja za koja postoji obveza izrade prostornog plana užeg područja ukoliko ovim Planom nije drukčije određeno.

Za zahvate u prostoru za koje se temeljem posebnih propisa ne izdaje lokacijska dozvola, a izdaje se građevna dozvola, Plan će se provoditi izdavanjem građevnih dozvola, prema postupku iz zakona i ostalih propisa.

**Članak 203.** – briše se

**Članak 204.**

Plan se može provoditi izradom studija, idejnih rješenja, odnosno stručnih podloga, kojima će se sagledati prometni i drugi infrastrukturni sustavi u cjelini ili parcijalno, pri čemu predložena rješenja mogu dijelom i odstupati od planiranih.

**Članak 205.**

Zemljište se uređuje i štiti putem odredbi ovog Plana, kao i odredbi važećih prostornih planova užeg područja. Svi elementi navedeni u ovom Planu predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja (urbanističkog plana uređenja), čija se izrada uvjetuje ovim Planom a započinje Odlukom o izradi plana.

**Članak 206.**

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

### **9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA**

**Članak 207.**

Ovim Planom se određuje obveza izrade prostornih planova užeg područja (urbanistički planovi uređenja) za:

- neuređene dijelove građevinskih područja prikazane na kartografskim prikazima list 4.1 – 4.9.,
- dio građevinskog područja naselja Gradišće (dio k.č.10088/85 i 10088/478, obje k.o. Žminj) predviđen za urbanu sanaciju,
- građevinsko područje naselja Žminj
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne namjene – Gospodarska zona Žminj

Granica obuhvata urbanističkog plana uređenja odredit će se Odlukom o izradi pojedinog prostornog plana.

Sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezni pokazatelji i standard elaborata prostornih planova užeg područja određeni su posebnim propisom.

**Članak 208.** – briše se

**Članak 209.** – briše se

**Članak 210.** – briše se

**Članak 211.** – briše se

**Članak 212.**

Izgradnja građevina na zaštićenom području unutar kojeg je dozvoljena izgradnja ili građevina čija bi izgradnja bitno utjecala na oblikovne i prirodne vrijednosti, te svih značajnijih javnih, poslovnih, gospodarskih i športsko - rekreacijskih sadržaja utvrditi će se na temelju prostornog plana užeg područja, a koji se obvezno izrađuje za:

- javne i društvene građevine koje se grade ili rekonstruiraju u zoni središta naselja;
- građevine za koje je obvezna izrada Studije o utjecaju na okoliš, osim linijskih infrastrukturnih građevina.

**Članak 212a.**

Na području Općine Žminj na snazi su prostorni planovi užeg područja kako slijedi:

1.DPU Sportska zona - SG Općine Žminj br. 04/08

2.UPU Industrijske zone Žminj - SG Općine Žminj br. 02/99, 06/06, ispr. 05/07i 4/16.

Obuhvat istih prikazan je na kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite površina, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

**Članak 213.**

Svi dokumenti prostornog uređenja: prostorni planovi užeg područja i lokacijske dozvole/lokacijski uvjeti moraju biti izrađeni u skladu s ovim Planom.

Dokumentima prostornog uređenja iz stavka 1. ovog članka mogu se propisati detaljniji uvjeti za izgradnju i uređenje prostora.

U slučaju da se donesu posebni propisi, stroži od normi iz ovih Odredbi za provođenje, kod izdavanja lokacijskih uvjeta primijeniti će se strože norme.

## **9.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA**

**Članak 214.** – briše se

**Članak 215.** – briše se

### **Članak 216.**

Za rekonstrukciju postojećih vrijednih ili zaštićenih građevina obvezna je urbanistička i konzervatorska koordinacija.

Urbanistička koordinacija sadrži izradu posebnih uvjeta za rekonstrukciju svake građevine.

### **Članak 217.**

Kod rekonstrukcije ili prenamjene postojećih građevina potrebno je urediti fasadu sa svim njenim elementima, krovšte u cijelosti.

Sve postojeće građevine koje podliježu rekonstrukciji ili prenamjeni moraju imati projekt obnove fasade i krovšta sa troškovnicima.

Svakoj intervenciji na fasadi prethodi nužna izrada projektne dokumentacije. Pod intervencijama fasade smatra se i dotrajala stolarija (prozori, izlozi, ulazna vrata) kao i boja iste, popravak i obnova štukature i profilacija, bojanje fasade, postavljanje reklama i svjetlosnih natpisa, rasvjetnih tijela i drugo.

Rekonstrukcija postojećih građevina izvan građevinskih područja dozvoljava se u postojećim gabaritima.

**Članak 218.** – briše se

**Članak 219.** – briše se

**Članak 220.** – briše se