

Naziv prostornog plana:

## Urbanistički plan uređenja "Laste"

### Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja prostornog plana

Faza izrade plana:

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

Oznaka revizije plana:

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Laste" (Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno broj 12/2024)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 12.08.2025. do zaključno s danom 10.09.2025.

Javni uvid:

od 12.08.2025. godine do 10.09.2025. godine, na lokaciji: Gradska uprava, Ulazni hol, Trg Matteotti 2, od 8.30 do 15.00 svaki radni dan

Javno izlaganje:

dana 26.08.2025. godine, na lokaciji: Velika sala Doma kulture, Trg maršala Tita 12, Rovinj, 16.00

Nositelj izrade prostornog plana:

Istarska županija, Grad Rovinj-Rovigno  
Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA  
Samanta Barić univ.mag.oec.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Istarska županija, Grad Rovinj - Rovigno  
Gradsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNICA GRADSKOG VIJEĆA  
Tea Batel

Stručni izrađivač prostornog plana:

EKOMENA d.o.o.  
Zagreb, Krajiška ulica 30  
OIB: 71522073396

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTOR  
dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

DIREKTOR  
dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.

Stručni tim:

dr.sc. Filip Šrajer, dipl.ing.arh.  
mr.sc. Bruno Juričić, dipl.ing.arh.  
Ana Stamičar, mag.ing.prosp.arch.  
Igor Jutrović, mag.ing.prosp.arch.  
Tatjana Uzelac, dipl.ing.građ.  
Gianclaudio Pellizzer, dipl.ing.el.

Ana Kunst, dipl.ing.arh.  
Lucija Baričević, mag.ing.prosp.arch.  
Darko Tripunovski, univ.bacc.geogr.  
Ana Burić, mag.ing.arch.  
Nina Kelava, dipl.ing.arh.

# Odredbe za provedbu

## 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

### 1.1. Namjena prostora

#### Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Mješovita namjena (M3)
- Javna i društvena namjena - vjerska (D8)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Prometna površina
- Parkirališna površina (Pp)

(2) Mješovita namjena (M3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5053]

1. Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. ambulanta, dječji vrtići,
- d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M3) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:

- a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama.

5. Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

- a. javne i društvene namjene.

(3) Javna i društvena namjena - vjerska (D8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5108]

1. Na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. vjerskih građevina,
- b. redovničkih kompleksa,

- c. svetišta,
- d. pastoralnog centra,
- e. vjerskih centara i ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i pratećih uslužnih građevina (trgovina, ugostiteljstvo, smještaj u funkciji vjerskog turizma).

3. Na površini javne i društvene namjene – vjerske namjene (D8), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. predškolske ustanove,
- b. sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom,
- c. zelene površine,
- d. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- e. manje infrastrukturne građevine.

(4) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(5) Javna zelena površina - park/perivoj (Z1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5701]

1. Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

- a. vodene površine,
- b. dječja igrališta,
- c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,
- d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),
- e. skulpture i umjetničke instalacije,
- f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

2. Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

(6) Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
- b. staza i urbane opreme,

- c. vodenih površina,
- d. manjih infrastrukturnih građevina.

(7) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2901]

1. Na površinama infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1) dozvoljena je gradnja i uređenje:
  - a. županijskih, lokalnih i svih ostalih cesta područnog (regionalnog) značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični cestovni prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, i sl.).
2. Na površinama infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1) mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi površine i građevine za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva.
3. Unutar površina infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(8) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5907]

1. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:
  - a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,
  - b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,
  - c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,
  - d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,
  - e. kogeneracijska postrojenja.
2. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(9) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.
2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:
  - a. pješačke površine,
  - b. biciklističke površine,
  - c. javna parkirališta,
  - d. tramvajske i željezničke pruge,
  - e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,
  - f. zaštitne zelene površine.
3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(10) Parkirališna površina (Pp), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5954]

1. Parkirališna površina (Pp) je površina namijenjena prometu u mirovanju.
2. Na parkirališnim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:
  - a. urbane opreme,
  - b. zaštitnih zelenih površina,
  - c. nadstrešnica,
  - d. montažnih građevina (kiosci).

3. Na parkirališnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

## 1.2. Građevinska područja

### Članak 2.

(1) Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom.

## 1.3. Provedba prostornog plana

### 1.3.1. Pravila provedbe zahvata

#### Članak 3.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- M3-1
- M3-2
- T1-1
- D8-1
- Z1-1
- Z5-1
- IS1-1
- IS7-1
- PP-1
- Pp-1

#### Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom, a moguće ih je odrediti i drugačije, pod uvjetom da površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup> (za obiteljske građevine do 3 stambene jedinice) ili 700 m<sup>2</sup> (za višeobiteljske građevine od 4 stambene jedinice), a najviše 2000 m<sup>2</sup>, te da minimalna širina građevne čestice iznosi 14 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana, i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Glavna građevina na čestici može biti isključivo stambena ili stambeno-poslovna građevina, tipa obiteljska - s najviše 3 stambene jedinice ili višeobiteljska - s najviše 4 stambene jedinice. Uz glavnu građevinu moguće je graditi pomoćne građevine te najviše jednu prateću građevinu druge namjene za smještaj poslovnih sadržaja. Površina prostora za poslovne sadržaje može biti do najviše 49% G(B)P na građevnoj čestici.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina treba biti smještena unutar posebne površine ovog pravila provedbe s dodatnim nazivom "Građivi dio čestice".

b. Iznimno, ukoliko se građevne čestice formiraju na drugi način od onog određenog grafičkim prikazom, građevinski pravac treba biti udaljen najmanje 5 m od regulacijskog pravca i 3 m od granice susjednih čestica.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3

b. Najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 80 m<sup>2</sup>.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k<sub>isn</sub>) iznosi 0,8.
  - b. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k<sub>is</sub>) iznosi 0,9.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevina primarno je određena kroz iskoristivost građevne čestice, ali ne smije biti veća od 1200 m<sup>2</sup> nadzemno.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Građevina smije imati najviše 3 nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje (Po+P+1K+Pk).
  - b. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) građevine iznosi 8,5 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Kod oblikovanja građevina i primjene materijala i detalja mora se uvažavati tradicija gradnje za ovo područje uz mogućnost primjene suvremenog arhitektonskog izraza.
  - b. Sve otvore zatvoriti griljama, škurama ili roletama.
  - c. Pristup etažama iznad prvog kata nije dozvoljen otvorenim stubištem. Funkcionalne veze između etaža rješavati u cijelosti zatvorenim stubištem i po potrebi liftom.
  - d. Građevine mogu imati kosi (17°-22°) ili ravni krov (do 5°), osim na etaži potkrovlja gdje je moguć isključivo kosi krov.
  - e. Osvjetljavanje potkrovnih prostorija moguće je ugradnjom krovnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini bez krovnih kućica. Prozori se mogu ugraditi u parapetnom zidu. Balkonska vrata se mogu ugraditi u zidnoj ravnini uvučenih dijelova etaže u svrhu pristupa krovnoj terasi. Prozori potkrovlja, mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu i mogu zauzimati najviše 30% tlocrtne površine krovne plohe.
  - f. Na krovu je moguća izvedba uređaja za iskorištavanje sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, koji mora pratiti nagib kosog krova ili može biti skriven krovnom atikom ili upušten u krovnu plohu.
  - g. U kosim krovnim plohamo mogu se otvarati krovne terase na način da mogu zauzeti maksimalno 50% tlocrtne površine građevine. Preporuča se obodne dijelove krovnih terasa urediti hortikulturno ozelenjivanjem.
  - h. Ravni krov može se graditi kao neprohodan i prohodan. Na prohodne terase je moguća gradnja manjih bazena u okviru dopuštene visine građevine, te na koju je moguć direktan pristup stubištem i/ili dizalom. Kod ravnog prohodnog krova, obavezno je postavljanje/gradnja zaštitne ograde koja ne može biti viša od 1,20 m, odnosno manja od 1,0m, mjereno od završne kote gotovog poda do vrha ograde.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 1,5 parkirališno mjesto na svakih započetih 100 m<sup>2</sup> neto površine stambene jedinice, a najmanje 6 parkirališnih mjesta za višeobiteljsku te 4 za obiteljsku građevinu.
  - b. Parkirališne površine moraju se uređivati po principu propusnosti tla i usporavanja oborinskih voda. Isto se odnosi i na zahvate rekonstrukcije. Zatravnjene parkirališne površine ne ubrajaju se u površine zelenila.
  - c. Parkirna mjesta moraju biti jasno označena i projektirana sukladno važećim standardima za promet u mirovanju.
  - d. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
  - e. Minimalna površina prirodne kote terena na čestici je 20%.
  - f. Prilikom oblikovanja terena i ublažavanja nagiba mora se koristiti usjeke i nasipe formiranjem kosina (škarpe) maksimalnih nagiba do 1:2, dok se prilikom savladavanja većih

visina i velikih nagiba strmina mogu predvidjeti i potporni zidovi. Oblikovanje terena može iznositi najviše +/- 0,6 m od zatečenog terena.

g. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine (kao npr. rampe za vozila za ulazak u podrumsku etažu) tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba hortikulturno urediti. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

h. Minimalno 30% građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina (prirodno i uređeno zelenilo, travnjaci sa visokim i niskim autohtonim raslinjem).

i. Zelene površine građevnih čestica moraju biti krajobrazno uređene uz sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta. Od ukupnog obveznog postotka zelenih površina dopušteno je da maksimalno 10% površine može biti rastresiti materijal (rizla, oblutak ili sl.).

j. Na građevnoj čestici potrebno je osigurati minimalno četiri stabla, preporučljivo na prostoru između građevinskog i regulacijskog pravca te južno i zapadno od građevine. Stablo ili drvo je višegodišnja biljka, koja se sastoji iz korijena, vidljivog drvenog debla i krošnje koju čine grane i lišće ili iglice, i ima 10 cm promjera debla na visini od 1 m od grananja korijena.

k. Postupanje sa zatečenim stablima uređeno je poglavljem 3.1.3. ovog Plana.

l. Na građevnoj čestici u zoni ulaza potrebno je predvidjeti prostor za smještaj spremnika za sakupljanje otpada po vrstama (najmanje 4 komada). Prostor za sakupljanje otpada uređuje se kao otvoreni nenatkriveni prostor, treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i zaklonjen od izravnog pogleda s ulice arhitektonskim barijerama (ogradom i sl.) i/ili hortikulturno oblikovan (živica i sl.).

m. Na građevnoj se čestici mogu izvoditi radovi na uređenju i građenju: staza, platoa terasa i stuba oslonjeni cijelom površinom neposredno na tlo s pripadajućim rukohvatima, vrtnog bazena ili ribnjaka najveće tlocrtno površine 12 m<sup>2</sup> i dubine do 1m od razine okolnog tla, otvorenog ognjišta najveće tlocrtno površine do 1,5 m<sup>2</sup> i visine do 3 m od razine okolnog tla, tenisko igralište i sl., a koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

n. Građevna čestica mora biti ograđena. Ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno metalne ograde.

o. Ulična ograda se može podizati iza regulacijske linije, najveće visine 1,5 m u što je uključeno kameno ili betonsko podnožje ograde, a na granici prema susjednim česticama najveće visine do 2,0 m, mjereno od konačno zaravnog terena na nižoj strani.

p. Kameno ili betonsko podnožje ograde prema svim okolnim česticama ne može biti više od 80 cm. Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od metalne ograde ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

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

r. Prilazne stepenice, nenatkrivene terase u razini terena ili uzdignute do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl., mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se obavezno osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice minimalne širine 3,0 m, odnosno sukladno posebnim propisima iz područja zaštite od požara.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu.

b. Građevna čestica mora imati samo jedan kolni pristup na prometnu površinu najmanje širine 3 m, a najveće 4,5 m.

c. Građevina se obavezno priključuje na vodovodnu mrežu.

d. Sanitarne otpadne vode moraju se upuštati u sustav javne odvodnje.

e. Otpadne oborinske vode s građevne čestice trebaju se sakupljati i ispuštati unutar iste i nije dozvoljeno priključivanje u javni sustav odvodnje oborinskih voda.

f. Na građevnoj čestici u zoni ulaza potrebno je predvidjeti prostor za smještaj priključnih ormarića i/ili okana za komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturu.

g. Gradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija omogućena je za vlastite potrebe na krovovima glavne, pomoćnih i pratećih građevina te na terenu građevne čestice. Kad se smještaju na teren građevne čestice, njihova površina uračunava se u izgrađenost i nije ih moguće smještati između glavne građevine i regulacijskog pravca. Kad se smještaju na kosi krov, njihova ploha ne smije biti udaljena više od 200 mm od plohe krova, a kad se postavljaju na ravni krov, njihov najviši dio ne smije biti viši od 2 m od plohe krova.

### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.

### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne zgrade mogu biti slobodnostojeće ili poluugrađene u odnosu na osnovnu građevinu, a uvjeti za njihov smještaj na čestici su jednaki kao i za glavnu građevinu.

b. Iznimno je moguće pomoćnu zgradu smjestiti na granici susjedne građevne čestice, uz sljedeće uvjete: a) da se nalazi iza građevnog pravca glavne građevine, b) da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatro otpornog materijala, c) da se u zidu prema susjedu ne grade otvori i d) da se odvod krovne vode riješi na pripadajuću česticu.

c. Dozvoljeno je graditi najviše dvije pomoćne zgrade, a njihova ukupna tlocrtna površina ne smije biti veća od 75 m<sup>2</sup> i uračunava se u izgrađenost građene čestice.

d. Pomoćne zgrade mogu imati podrum i prizemlje (Po+P) s ravnim ili kosim (jednostrešnim ili dvostrešnim) krovom bez nadozida, maksimalne ukupne visine (Huk) 4,0 m (kosi krov) odnosno 3,0 m (ravni krov).

e. Nije dopuštena prenamjena postojećih pomoćnih zgrada u stambeni prostor. Iznimno, ukoliko se postojeća pomoćna zgrada nalazi u gradivom dijelu građevne čestice i zadovoljava načine gradnje i korištenja za osnovnu zgradu, prenamjena je moguća.

f. Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od svih granica građevne čestice ne bude manja od 1,0 m. 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.

g. Građevine za prihvatanje oborinskih voda unutar građevne čestice mogu se graditi kao drenažni kanali, upojni bunari ili na neki drugi način zatvorenog tipa ili otvorenog uz obvezu aeriranja (zbog pojave smrada vode stajaćice). Dimenzioniranje takvih građevina treba biti s minimalnim povratnim periodom koji se primjenjuje za projektiranje javne oborinske kanalizacije u tom slivu. Položaj i dubina građevine za prihvatanje oborinskih voda ne smije ugrožavati stabilnost susjednih građevina; pa tako njihova udaljenost od granice susjedne građevne čestice ne može biti manja od 1,0 m, odnosno njihov smještaj na građevinskoj čestici mora biti određen na način da ne remeti kvalitetu stanovanja susjeda.

h. Spremnici UNP i lož ulja mogu se ugrađivati kao nadzemni poluukopani i ukopani. Kod ugradnje spremnika treba poštovati sve važeće propise za takve vrste objekata (gromobranska i protupožarna zaštita, osiguranje od podzemnih voda, zaštitni bazen, osvjetljenje, provjetranje, postavljanje na betonske temelje. Preporuča se da lokacija spremnika ne bude u dijelu dvorišta ulaznog dijela građevine. Ukoliko se spremnik smjesti prema ulici obveza je izrade vizualne barijere (kameni zid, visoka vegetacija i sl.).

i. Bazeni se mogu graditi na građevnoj čestici glavne građevine uz uvjet da udaljenost od svih granica građevne čestice ne bude manja od 3,0 m te konstrukcija bazena (lice vodene površine) ne bude više od 0,60 m od konačno zaravnog i uređenog terena.

### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Kod gradnje pratećih građevina druge namjene na odgovarajući se način primjenjuju odredbe za gradnju pomoćnih građevina.

## Članak 5.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-2

#### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom, a moguće ih je odrediti i drugačije, pod uvjetom da površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup> (za obiteljske građevine do 3 stambene jedinice) ili 700 m<sup>2</sup> (za višeobiteljske građevine od 4 stambene jedinice), a najviše 2000 m<sup>2</sup>, te da minimalna širina građevne čestice iznosi 14 m.

#### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana, i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Glavna građevina na čestici može biti isključivo stambena ili stambeno-poslovna građevina, tipa obiteljska - s najviše 3 stambene jedinice ili višeobiteljska - s najviše 4 stambene jedinice. Uz glavnu građevinu moguće je graditi pomoćne građevine te najviše jednu prateću građevinu druge namjene za smještaj poslovnih sadržaja. Površina prostora za poslovne sadržaje može biti do najviše 49% G(B)P na građevnoj čestici.

c. Iznimno od odredbe podtočke b., na građevnim česticama s oznakom \*P24 i \*P26 (k.č.br. 9287/27 i 9287/30 k.o. Rovinj) smiju se smjestiti najviše 3 stambene jedinice.

#### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevinski pravac treba biti udaljen najmanje 5 m od regulacijskog pravca i 3 m od granice susjednih čestica, osim pri rekonstrukciji postojeće građevine, kada je moguće zadržati postojeću udaljenost građevinskog pravca, ali s uvlačenjem u slučaju nadogradnje.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3

b. Najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 80 m<sup>2</sup>.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (kissn) iznosi 0,8.

b. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,9.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevina primarno je određena kroz iskoristivost građevne čestice, ali ne smije biti veća od 1200 m<sup>2</sup> nadzemno.

#### 7. visina i broj etaža građevine

a. Građevina smije imati najviše 3 nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje (Po+P+1K+Pk).

b. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) građevine iznosi 8,5 m.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Kod oblikovanja građevina i primjene materijala i detalja mora se uvažavati tradicija gradnje za ovo područje uz mogućnost primjene suvremenog arhitektonskog izraza.

b. Sve otvore zatvoriti griljama, škurama ili roletama.

c. Pristup etažama iznad prvog kata nije dozvoljen otvorenim stubištem. Funkcionalne veze između etaža rješavati u cijelosti zatvorenim stubištem i po potrebi liftom.

d. Građevine mogu imati kosi (17°-22°) ili ravni krov (do 5°), osim na etaži potkrovlja gdje je moguć isključivo kosi krov.

e. Osvjetljavanje potkrovnih prostorija moguće je ugradnjom krovnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini bez krovnih kućica. Prozori se mogu ugraditi u parapetnom zidu. Balkonska vrata se mogu ugraditi u zidnoj ravnini uvučenih dijelova etaže u svrhu pristupa krovnoj terasi. Prozori potkrovlja, mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu i mogu zauzimati

najviše 30% tlocrtne površine krovne plohe.

f. Na krovu je moguća izvedba uređaja za iskorištavanje sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, koji mora pratiti nagib kosog krova ili može biti skriven krovnom atikom ili upušten u krovnu plohu.

g. U kosim krovnim plohamo mogu se otvarati krovne terase na način da mogu zauzeti maksimalno 50% tlocrtne površine građevine. Preporuča se obodne dijelove krovnih terasa urediti hortikulturno ozelenjivanjem.

h. Ravni krov može se graditi kao neprohodan i prohodan. Na prohodne terase je moguća gradnja manjih bazena u okviru dopuštene visine građevine, te na koju je moguć direktan pristup stubištem i/ili dizalom. Kod ravnog prohodnog krova, obavezno je postavljanje/gradnja zaštitne ograde koja ne može biti viša od 1,20 m, odnosno manja od 1,0m, mjereno od završne kote gotovog poda do vrha ograde.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 1,5 parkirališno mjesto na svakih započetih 100 m<sup>2</sup> neto površine stambene jedinice, a najmanje 6 parkirališnih mjesta za višeobiteljsku te 4 za obiteljsku građevinu.

b. Parkirališne površine moraju se uređivati po principu propusnosti tla i usporavanja oborinskih voda. Isto se odnosi i na zahvate rekonstrukcije. Zatravnjene parkirališne površine ne ubrajaju se u površine zelenila.

c. Parkirna mjesta moraju biti jasno označena i projektirana sukladno važećim standardima za promet u mirovanju.

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

e. Minimalna površina prirodne kote terena na čestici je 20%.

f. Prilikom oblikovanja terena i ublažavanja nagiba mora se koristiti usjeke i nasipe formiranjem kosina (škarpe) maksimalnih nagiba do 1:2, dok se prilikom savladavanja većih visina i velikih nagiba strmina mogu predvidjeti i potporni zidovi. Oblikovanje terena može iznositi najviše +/- 0,6 m od zatečenog terena.

g. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine (kao npr. rampe za vozila za ulazak u podrumsku etažu) tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba hortikulturno urediti. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

h. Minimalno 30% građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina (prirodno i uređeno zelenilo, travnjaci sa visokim i niskim autohtonim raslinjem).

i. Zelene površine građevnih čestica moraju biti krajobrazno uređene uz sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta. Od ukupnog obveznog postotka zelenih površina dopušteno je da maksimalno 10% površine može biti rastresiti materijal (rizla, oblutak ili sl.).

j. Na građevnoj čestici potrebno je osigurati minimalno četiri stabla, preporučljivo na prostoru između građevinskog i regulacijskog pravca te južno i zapadno od građevine. Stablo ili drvo je višegodišnja biljka, koja se sastoji iz korijena, vidljivog drvenog debla i krošnje koju čine grane i lišće ili iglice, i ima 10 cm promjera debla na visini od 1 m od grananja korijena.

k. Postupanje sa zatečenim stablima uređeno je poglavljem 3.1.3. ovog Plana.

l. Na građevnoj čestici u zoni ulaza potrebno je predvidjeti prostor za smještaj spremnika za sakupljanje otpada po vrstama (najmanje 4 komada). Prostor za sakupljanje otpada uređuje se kao otvoreni nenatkriveni prostor, treba biti lako pristupačan s javne prometne površine i zaklonjen od izravnog pogleda s ulice arhitektonskim barijerama (ogradom i sl.) i/ili hortikulturno oblikovan (živica i sl.).

m. Na građevnoj se čestici mogu izvoditi radovi na uređenju i građenju: staza, platoa terasa i stuba oslonjeni cijelom površinom neposredno na tlo s pripadajućim rukohvatima, vrtnog bazena ili ribnjaka najveće tlocrtne površine 12 m<sup>2</sup> i dubine do 1m od razine okolnog tla, otvorenog ognjišta najveće tlocrtne površine do 1,5 m<sup>2</sup> i visine do 3 m od razine okolnog tla, tenisko igralište i sl., a koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

n. Građevna čestica mora biti ograđena. Ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno metalne ograde.

o. Ulična ograda se može podizati iza regulacijske linije, najveće visine 1,5 m u što je uključeno kameno ili betonsko podnožje ograde, a na granici prema susjednim česticama najveće visine do 2,0 m, mjereno od konačno zaravnano terena na nižoj strani.

p. Kameno ili betonsko podnožje ograde prema svim okolnim česticama ne može biti više od 80 cm. Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od metalne ograde ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

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

r. Prilazne stepenice, nenatkrivene terase u razini terena ili uzdignute do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl., mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se obavezno osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice minimalne širine 3,0 m, odnosno sukladno posebnim propisima iz područja zaštite od požara.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu.

b. Građevna čestica mora imati samo jedan kolni pristup na prometnu površinu najmanje širine 3 m, a najveće 4,5 m.

c. Građevina se obavezno priključuje na vodovodnu mrežu.

d. Sanitarne otpadne vode moraju se upuštati u sustav javne odvodnje.

e. Otpadne oborinske vode s građevne čestice trebaju se sakupljati i ispuštati unutar iste i nije dozvoljeno priključivanje u javni sustav odvodnje oborinskih voda.

f. Na građevnoj čestici u zoni ulaza potrebno je predvidjeti prostor za smještaj priključnih ormarića i/ili okana za komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturu.

g. Gradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija omogućena je za vlastite potrebe na krovovima glavne, pomoćnih i pratećih građevina te na terenu građevne čestice. Kad se smještaju na teren građevne čestice, njihova površina uračunava se u izgrađenost i nije ih moguće smještati između glavne građevine i regulacijskog pravca. Kad se smještaju na kosi krov, njihova ploha ne smije biti udaljena više od 200 mm od plohe krova, a kad se postavljaju na ravni krov, njihov najviši dio ne smije biti viši od 2 m od plohe krova.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Prilikom rekonstrukcije građevine, neusklađenost postojećih parametara s odredbama Plana (visina, ukupna visina, etažnost, izgrađenost, broj funkcionalnih jedinica, veličina čestice i udaljenosti od granica čestice, površina zelenila) može se zadržati, ali bez povećavanja.

b. Za građevine stambene namjene koje imaju rješenje o izvedenom stanju, na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 1 parkirališno mjesto na svaku stambenu jedinicu koja se rekonstruira.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne zgrade mogu biti slobodnostojeće ili poluugrađene u odnosu na osnovnu građevinu, a uvjeti za njihov smještaj na čestici su jednaki kao i za glavnu građevinu.

b. Iznimno je moguće pomoćnu zgradu smjestiti na granici susjedne građevne čestice, uz sljedeće uvjete: a) da se nalazi iza građevnog pravca glavne građevine, b) da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatro otpornog materijala, c) da se u zidu prema susjedu ne grade otvori i d) da se odvod krovne vode riješi na pripadajuću česticu.

c. Dozvoljeno je graditi najviše dvije pomoćne zgrade, a njihova ukupna tlocrtna površina ne smije biti veća od 75 m<sup>2</sup> i uračunava se u izgrađenost građene čestice.

d. Pomoćne zgrade mogu imati podrum i prizemlje (Po+P) s ravnim ili kosim (jednostrešnim ili dvostrešnim) krovom bez nadozida, maksimalne ukupne visine (Huk) 4,0 m (kosi krov) odnosno 3,0 m (ravni krov).

e. Nije dopuštena prenamjena postojećih pomoćnih zgrada u stambeni prostor. Iznimno, ukoliko se postojeća pomoćna zgrada nalazi u gradivom dijelu građevne čestice i zadovoljava načine gradnje i korištenja za osnovnu zgradu, prenamjena je moguća.

f. Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od svih granica građevne čestice ne bude manja od 1,0 m. 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.

g. Građevine za prihvat oborinskih voda unutar građevne čestice mogu se graditi kao drenažni kanali, upojni bunari ili na neki drugi način zatvorenog tipa ili otvorenog uz obvezu aeriranja (zbog pojave smrada vode stajačice). Dimenzioniranje takvih građevina treba biti s minimalnim povratnim periodom koji se primjenjuje za projektiranje javne oborinske kanalizacije u tom slivu. Položaj i dubina građevine za prihvat oborinskih voda ne smije ugrožavati stabilnost susjednih građevina; pa tako njihova udaljenost od granice susjedne građevne čestice ne može biti manja od 1,0 m, odnosno njihov smještaj na građevinskoj čestici mora biti određen na način da ne remeti kvalitetu stanovanja susjeda.

h. Spremnici UNP i lož ulja mogu se ugrađivati kao nadzemni poluukopani i ukopani. Kod ugradnje spremnika treba poštovati sve važeće propise za takve vrste objekata (gromobranska i protupožarna zaštita, osiguranje od podzemnih voda, zaštitni bazen, osvjetljenje, provjetravanje, postavljanje na betonske temelje. Preporuča se da lokacija spremnika ne bude u dijelu dvorišta ulaznog dijela građevine. Ukoliko se spremnik smjesti prema ulici obveza je izrade vizualne barijere (kameni zid, visoka vegetacija i sl.).

i. Bazeni se mogu graditi na građevnoj čestici glavne građevine uz uvjet da udaljenost od svih granica građevne čestice ne bude manja od 3,0 m te konstrukcija bazena (lice vodene površine) ne bude više od 0,60 m od konačno zaravnano i uređenog terena.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Kod gradnje pratećih građevina druge namjene na odgovarajući se način primjenjuju odredbe za gradnju pomoćnih građevina.

#### Članak 6.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1-1

##### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom, a moguće ih je odrediti i drugačije, pod uvjetom da varijacija u površini čestice ne bude veća od 10% u odnosu na grafički prikaz.

##### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana, i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Glavna građevina na čestici može biti isključivo smještajni objekt iz skupine hotela (hotel, apartmanski hotel, pansioni) visoke kategorije (najmanje sa 4 zvjezdice), kapaciteta do 80 ležajeva. Prateći sadržaji mogu biti smješteni u sklopu glavne građevine ili u pomoćnim i pratećim građevinama na čestici.

##### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevina treba biti smještena unutar posebne površine ovog pravila provedbe s dodatnim nazivom "Gradivi dio čestice".

##### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,1

b. Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi zbroj 500 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 2000 m<sup>2</sup>.

##### 5. iskoristivost građevne čestice

- a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k<sub>isn</sub>) iznosi 1,0.
  - b. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k<sub>is</sub>) iznosi 1,2.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Određena je kroz iskoristivost građevne čestice.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Građevina smije imati najviše 4 nadzemne etaže, gdje je zadnja etaža potkrovlje. Najveća dozvoljena katnost je Po+P+2K+Pk.
  - b. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) građevine iznosi 10,5 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Kod oblikovanja građevina i primjene materijala i detalja mora se uvažavati tradicija gradnje za ovo područje uz mogućnost primjene suvremenog arhitektonskog izraza.
  - b. Sve otvore zatvoriti griljama, škurama ili roletama.
  - c. Pristup etažama iznad prvog kata nije dozvoljen otvorenim stubištem. Funkcionalne veze između etaža rješavati u cijelosti zatvorenim stubištem i po potrebi liftom.
  - d. Građevine mogu imati kosi (17°-22°) ili ravni krov (do 5°), osim na etaži potkrovlja gdje je moguć isključivo kosi krov.
  - e. Osvjetljavanje potkrovnih prostorija moguće je ugradnjom krovnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini bez krovnih kućica. Prozori se mogu ugraditi u parapetnom zidu. Balkonska vrata se mogu ugraditi u zidnoj ravnini uvučenih dijelova etaže u svrhu pristupa krovnoj terasi. Prozori potkrovlja, mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu i mogu zauzimati najviše 30% tlocrtne površine krovne plohe.
  - f. Na krovu je moguća izvedba uređaja za iskorištavanje sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, koji mora pratiti nagib kosog krova ili može biti skriven krovnom atikom ili upušten u krovnu plohu.
  - g. U kosim krovnim plohamo mogu se otvarati krovne terase na način da mogu zauzeti maksimalno 50% tlocrtne površine građevine. Preporuča se obodne dijelove krovnih terasa urediti hortikulturno ozelenjivanjem.
  - h. Ravni krov može se graditi kao neprohodan i prohodan. Na prohodne terase je moguća gradnja manjih bazena u okviru dopuštene visine građevine, te na koju je moguć direktan pristup stubištem i/ili dizalom. Kod ravnog prohodnog krova, obavezno je postavljanje/gradnja zaštitne ograde koja ne može biti viša od 1,20 m, odnosno manja od 1,0m, mjereno od završne kote gotovog poda do vrha ograde.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na građevnoj čestici mora se osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za prema posebnom propisu ovisno o kategoriji smještajnog objekta, a najmanje 26. Ukoliko se radi o restoranu, potrebno je osigurati 40 parkirališnih mjesta na svakih započetih 1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine. površine građevine
  - b. Parkirališne površine moraju se uređivati po principu propusnosti tla i usporavanja oborinskih voda. Isto se odnosi i na zahvate rekonstrukcije. Zatravnjene parkirališne površine ne ubrajaju se u površine zelenila.
  - c. Parkirna mjesta moraju biti jasno označena i projektirana sukladno važećim standardima za promet u mirovanju.
  - d. Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
  - e. Prilikom oblikovanja terena i ublažavanja nagiba mora se koristiti usjeke i nasipe formiranjem kosina (škarpe) maksimalnih nagiba do 1:2, dok se prilikom savladavanja većih visina i velikih nagiba strmina mogu predvidjeti i potporni zidovi. Oblikovanje terena može iznositi najviše +/- 0,6 m od zatečenog terena.

- f. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine (kao npr. rampe za vozila za ulazak u podrumsku etažu) tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase treba hortikulturno urediti. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.
- g. Minimalno 40% građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina (prirodno i uređeno zelenilo, travnjaci sa visokim i niskim autohtonim raslinjem).
- h. Zelene površine građevnih čestica moraju biti krajobrazno uređene uz sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta. Od ukupnog obveznog postotka zelenih površina dopušteno je da maksimalno 10% površine može biti rastresiti materijal (rizla, oblutak ili sl.).
- i. Na građevnoj čestici potrebno je osigurati minimalno jedno stablo na svakih 50 m<sup>2</sup> zelene površine, preporučljivo na prostoru između građevinskog i regulacijskog pravca te južno i zapadno od građevine. Stablo ili drvo je višegodišnja biljka, koja se sastoji iz korijena, vidljivog drvenog debla i krošnje koju čine grane i lišće ili iglice, i ima 10 cm promjera debla na visini od 1 m od grananja korijena.
- j. Postupanje sa zatečenim stablima uređeno je poglavljem 3.1.3. ovog Plana.
- k. Ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.
- l. Ulična ograda se može podizati iza regulacijske linije, najveće visine 1,5 m u što je uključeno kameno ili betonsko podnožje ograde, a na granici prema susjednim česticama najveće visine do 2,0 m, mjereno od konačno zaravnanog terena na nižoj strani.
- m. Kameno ili betonsko podnožje ograde prema svim okolnim česticama ne može biti više od 80 cm. Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od metalne ograde ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).
- n. Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.
- o. Prilazne stepenice, nenatkrivene terase u razini terena ili uzdignute do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl., mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se obavezno osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice minimalne širine 3,0 m, odnosno sukladno posebnim propisima iz područja zaštite od požara.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu.
- b. Građevna čestica mora imati samo jedan kolni pristup na prometnu površinu najmanje širine 3 m, a najveće 4,5 m.
- c. Iznimno, građevina ugostiteljsko-turističke namjene može imati više kolnih pristupa, ako to zahtijeva poseban propis iz područja zaštite od požara ili ugostiteljstva.
- d. Građevina se obavezno priključuje na vodovodnu mrežu.
- e. Sanitarne otpadne vode moraju se upuštati u sustav javne odvodnje.
- f. Otpadne oborinske vode s građevne čestice trebaju se sakupljati i ispuštati unutar iste i nije dozvoljeno priključivanje u javni sustav odvodnje oborinskih voda.
- g. Na građevnoj čestici u zoni ulaza potrebno je predvidjeti prostor za smještaj priključnih ormarića i/ili okana za komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturu.
- h. Gradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija omogućena je za vlastite potrebe na krovovima glavne, pomoćnih i pratećih građevina te na terenu građevne čestice. Kad se smještaju na teren građevne čestice, njihova površina uračunava se u izgrađenost i nije ih moguće smještati između glavne građevine i regulacijskog pravca. Kad se smještaju na kosi krov, njihova ploha ne smije biti udaljena više od 200 mm od plohe krova, a kad se postavljaju na ravni krov, njihov najviši dio ne smije biti viši od 2 m od plohe krova.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne zgrade mogu biti slobodnostojeće ili poluugrađene u odnosu na osnovnu građevinu, a uvjeti za njihov smještaj na čestici su jednaki kao i za glavnu građevinu.

b. Pomoćne zgrade mogu imati podrum i prizemlje (Po+P) s ravnim ili kosim (jednostrešnim ili dvostrešnim) krovom bez nadozida, maksimalne ukupne visine (Huk) 4,0 m (kosi krov) odnosno 3,0 m (ravni krov).

c. Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od svih granica građevne čestice ne bude manja od 1,0 m. 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.

d. Građevine za prihvrat oborinskih voda unutar građevne čestice mogu se graditi kao drenažni kanali, upojni bunari ili na neki drugi način zatvorenog tipa ili otvorenog uz obvezu aeriranja (zbog pojave smrada vode stajačice). Dimenzioniranje takvih građevina treba biti s minimalnim povratnim periodom koji se primjenjuje za projektiranje javne oborinske kanalizacije u tom slivu. Položaj i dubina građevine za prihvrat oborinskih voda ne smije ugrožavati stabilnost susjednih građevina; pa tako njihova udaljenost od granice susjedne građevne čestice ne može biti manja od 1,0 m, odnosno njihov smještaj na građevinskoj čestici mora biti određen na način da ne remeti kvalitetu stanovanja susjeda.

e. Spremnici UNP i lož ulja mogu se ugrađivati kao nadzemni poluukopani i ukopani. Kod ugradnje spremnika treba poštovati sve važeće propise za takve vrste objekata (gromobranska i protupožarna zaštita, osiguranje od podzemnih voda, zaštitni bazen, osvjetljenje, provjetravanje, postavljanje na betonske temelje. Preporuča se da lokacija spremnika ne bude u dijelu dvorišta ulaznog dijela građevine. Ukoliko se spremnik smjesti prema ulici obveza je izrade vizualne barijere (kameni zid, visoka vegetacija i sl.).

f. Bazeni se mogu graditi na građevnoj čestici glavne građevine uz uvjet da udaljenost od svih granica građevne čestice ne bude manja od 3,0 m te konstrukcija bazena (lice vodene površine) ne bude više od 0,60 m od konačno zaravnano i uređenog terena.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Kod gradnje pratećih građevina druge namjene na odgovarajući se način primjenjuju odredbe za gradnju pomoćnih građevina.

### Članak 7.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: D8-1

##### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zbog potreba održavanja same građevine te uređenja neposrednog okoliša planira se u građevnu česticu crkve uključiti k.č. 9280/9 k.o. Rovinj. Oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom, a moguće ih je odrediti i drugačije, pod uvjetom da varijacija u površini čestice ne bude veća od 10% u odnosu na grafički prikaz.

##### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana, i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Planiraju se isključivo radovi istraživanja, rekonstrukcije i održavanja postojeće građevine.

##### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Zadržava se postojeća građevina.

##### 4. izgrađenost građevne čestice

a. Zadržava se postojeća izgrađenost građevne čestice.

##### 5. iskoristivost građevne čestice

a. Zadržava se postojeća iskoristivost građevne čestice.

6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Zadržava se postojeća građevinska (bruto) površina građevine.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Zadržava se postojeća visina i broj etaža građevine.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Određeni su poglavljem 3.1.2. ovog Plana. U slučaju upisa građevine u Registar kulturnih dobara primjenjuju se odgovarajuće mjere posebnog propisa.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Određeni su poglavljem 3.1.2. ovog Plana. U slučaju upisa građevine u Registar kulturnih dobara primjenjuju se odgovarajuće mjere posebnog propisa.
  - b. Teren oko građevine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogući otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu.
  - b. Otpadne oborinske vode s građevne čestice trebaju se sakupljati i ispuštati unutar iste i nije dozvoljeno priključivanje u javni sustav odvodnje oborinskih voda.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Nije dopušteno uklanjanje postojeće građevine.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije dopuštena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### Članak 8.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Ne ograničavaju se ovim Planom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana, i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.
  - b. Pod manjim infrastrukturnim građevinama koje se mogu graditi unutar ovog područja smatraju se i podzemne retencijske i ispusne građevine i NbS sustavi odvodnje.
  - c. Paviljoni, vidikovci i nadstrešnice, montažne građevine (kiosci, pozirnice, tribine), skulpture i umjetničke instalacije te manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi mogu se postavljati na temelju posebne odluke Grada i u skladu s odredbama ovog Plana kao i posebnim propisima.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Građevine iz točke 2. podtočke b., osim kioska, moraju biti udaljene najmanje 1 m od granice građevne čestice.
  - b. Pješaške i biciklističke staze trebaju biti smještene u skladu s kartografskim prikazom prometnog sustava, na način da se ostvari racionalna povezanost između krajnjih točaka, a samu trasu moguće je varirati.

4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ukupna izgrađenost određuje se posebnom odlukom Grada.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Određena je ukupnom građevinska (bruto) površinom (v. podtočku 6.).
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ukupna i pojedinačna građevinska (bruto) površina građevina definira se posebnom odlukom Grada.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Građevina smije imati najviše jednu nadzemnu etažu (P) i visinu pročelja (H) 5 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Prometne površine i manje infrastrukturne građevine uređuju se u poglavlju 2. ovog Plana.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Kod oblikovanja građevina i primjene materijala i detalja mora se uvažavati tradicija gradnje za ovo područje uz mogućnost primjene suvremenog arhitektonskog izraza.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređenje terena treba onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
  - b. Uređenje mora biti temeljeno na krajobrazno-arhitektonskom projektu uz očuvanje zatečene kvalitetne vegetacije i sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta.
  - c. Građevnu česticu se ne smije ograditi.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Uvjeti za gradnju paviljona, vidikovaca i nadstrešnica, montažnih građevina (kiosci, pozirnice, tribine), skulptura i umjetničkih instalacija te manjih infrastrukturnih građevine i sanitarnih čvorova određeni su u odgovarajućim prethodnim točkama.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije dopuštena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### Članak 9.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Ne ograničavaju se ovim Planom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.
  - b. Pod manjim infrastrukturnim građevinama koje se mogu graditi unutar ovog područja smatraju se i podzemne retencijske i ispusne građevine i NbS sustavi odvodnje.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Manje infrastrukturne građevine moraju biti udaljene najmanje 1 m od granice građevne čestice.
  - b. Pješaške i biciklističke staze trebaju biti smještene u skladu s kartografskim prikazom prometnog sustava, na način da se ostvari racionalna povezanost između krajnjih točaka, a samu trasu moguće je varirati.
4. izgrađenost građevne čestice
    - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun izgrađenosti (osim trafostanice i ostalih manjih infrastrukturnih građevina) te se ista ne određuje.
  5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun iskoristivosti (osim trafostanice i ostalih manjih infrastrukturnih građevina) te se ista ne određuje.
  6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Nisu planirane građevine koje imaju građevinsku (bruto) površinu (osim trafostanice i ostalih manjih infrastrukturnih građevina) ulaze u obračun iskoristivosti te se ista ne određuje.
  7. visina i broj etaža građevine
    - a. Nisu planirane građevine koje imaju visinu (osim trafostanice i ostalih manjih infrastrukturnih građevina) te se ista ne određuje.
  8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Prometne površine i manje infrastrukturne građevine uređuju se u poglavlju 2. ovog Plana.
  9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Kod oblikovanja građevina i primjene materijala i detalja mora se uvažavati tradicija gradnje za ovo područje uz mogućnost primjene suvremenog arhitektonskog izraza.
  10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Uređenje terena treba onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
    - b. Uređenje mora biti temeljeno na krajobrazno-arhitektonskom projektu uz očuvanje zatečene kvalitetne vegetacije i sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta.
    - c. Građevnu česticu se ne smije ograditi.
    - d. Uvjeti vezani uz održavanje kanala Campolongo i sprečavanja pogoršanja vodnog režima određeni su poglavljem 2.4.3. ovog Plana.
  11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    - a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
  12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    - a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu.
  13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    - a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.
  14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    - a. Nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina.
  15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    - a. Nije dopuštena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### Članak 10.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS1-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Ne ograničavaju se ovim Planom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.
  - b. Pod ostalim zahvatima koji zahtijevaju smještaj u ovom prostoru smatraju se i podzemne retencijske i ispusne građevine i NbS sustavi odvodnje.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Prometna površina treba biti smještena u skladu s kartografskim prikazom prometnog sustava.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun izgrađenosti te se ista ne određuje.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun iskoristivosti te se ista ne određuje.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun iskoristivosti te se ista ne određuje.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nisu planirane građevine koje imaju visinu te se ista ne određuje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Veličina prometnice i njenih dijelova je uređena u poglavlju 2.1.1. ovog Plana.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuju se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređenje terena treba onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
  - b. Uređenje zelenih površina u profilu prometnice mora biti temeljeno na krajobrazno-arhitektonskom projektu uz očuvanje zatečene kvalitetne vegetacije i sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Sve prometne površine na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje infrastrukture (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, plinoopskrba, elektroenergetska mreža i mreža elektroničkih komunikacija).
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije dopuštena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### Članak 11.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS7-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom, a moguće ih je odrediti i drugačije, u skladu s odredbama poglavlja 2.3.2 ovog Plana.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Građevina trafostanice mora biti udaljena najmanje 1 m od granice građevne čestice.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 15 m<sup>2</sup>.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Najmanja dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 15 m<sup>2</sup>.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Određena je kroz iskoristivost građevne čestice.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Građevina smije imati najviše 1 nadzemnu etažu (P).
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Kod oblikovanja građevina i primjene materijala i detalja mora se uvažavati tradicija gradnje za ovo područje uz mogućnost primjene suvremenog arhitektonskog izraza.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Sve površine trebaju svojim padom usmjeravati oborinske vode u pravcu otjecanja.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu.
  - b. Građevna čestica mora imati samo jedan kolni pristup na prometnu površinu najmanje širine 3 m, a najveće 4,5 m.
  - c. Iznimno, građevina trafostanice može imati posredan pristup preko javnog parkirališta ili zelene površine, ako je omogućan neometan pristup.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije dopuštena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### Članak 12.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom, a moguće ih je odrediti i drugačije, u skladu s odredbama poglavlja 2.1.1. ovog Plana.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.

- b. Pod ostalim zahvatima koji zahtijevaju smještaj u ovom prostoru smatraju se i podzemne retencijske i ispusne građevine i NbS sustavi odvodnje.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Prometna površina treba biti smještena u skladu s kartografskim prikazom prometnog sustava.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun izgrađenosti te se ista ne određuje.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun iskoristivosti te se ista ne određuje.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun iskoristivosti te se ista ne određuje.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nisu planirane građevine koje imaju visinu te se ista ne određuje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Veličina prometnice i njenih dijelova je uređena u poglavlju 2.1.1. ovog Plana.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuju se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređenje terena treba onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
  - b. Uređenje zelenih površina u profilu ulice mora biti temeljeno na krajobrazno-arhitektonskom projektu uz očuvanje zatečene kvalitetne vegetacije i sadnju autohtonih i udomaćenih vrsta.
  - c. Dio zelenih površina u profilu ulice je u sustavu oborinske odvodnje. Uvjeti gradnje oborinske odvodnje uređeni su u poglavlju 2.4.2. ovog Plana.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Sve prometne površine na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje infrastrukture (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, plinoopskrba, elektroenergetska mreža i mreža elektroničkih komunikacija).
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije dopuštena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### Članak 13.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Pp-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Oblik i veličina građevne čestice određeni su grafičkim prikazom.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana.
- b. Pod ostalim zahvatima koji zahtijevaju smještaj u ovom prostoru smatraju se i podzemne retencijske i ispusne građevine i NbS sustavi odvodnje.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Prometna površina treba biti smještena u skladu s kartografskim prikazom prometnog sustava.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun izgrađenosti te se ista ne određuje.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun iskoristivosti te se ista ne određuje.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Nisu planirane građevine koje ulaze u obračun iskoristivosti te se ista ne određuje.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Nisu planirane građevine koje imaju visinu te se ista ne određuje.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Veličina prometnice i njenih dijelova je uređena u poglavlju 2.1.1. ovog Plana.
  - b. Parkirališno mjesto ne smije biti manje od 14,0 m<sup>2</sup>. Veličina i broj pristupačnih parkirališnih mjesta određeni su posebnim propisom.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuju se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Uređenje terena treba onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.
  - b. Parkiralište je potrebno krajobrazno urediti zelenim otocima kao razdjelnim trakama s drvoredima i vegetacijom nižeg raslinja, koristeći autohtone biljne vrste. Za drvorede je potrebno birati stabla koja krošnju razvijaju na više od 2,5 m od tla radi preglednosti i sigurnosti. Pokrivenost krošnjama mora se osigurati koristeći najmanje 1 stablo na svaka 4 okomita ili kosa parkirna mjesta, odnosno na svaka 2 uzdužna parkirališna mjesta. Za svako drvo osigurati minimalno 1,8 m širine zelenog otoka.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Dosljedno i pažljivo primijeniti odredbe posebnog propisa.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Gradnja solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija omogućena je na nadstrešnicama javnih parkirališnih površina za vlastite potrebe i komercijalne potrebe, te za potrebe napajanja javne rasvjete.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Rekonstrukcija građevina provodi se pod uvjetima određenima za novu gradnju, osim ako nije posebno određeno ovim Planom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije dopuštena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### 1.4. Ostale odredbe

##### 1.4.1. Gospodarenje otpadom

## Članak 14.

- (1) Gospodarenje otpadom provoditi će se sukladno posebnim propisima, Planu gospodarenja otpadom Republike Hrvatske i Planu gospodarenja otpadom Grada Rovinja.
- (2) Na javnim površinama planirana je postava malih spremnika za sakupljanje otpada, koji moraju biti postavljeni na način da je omogućen pristup komunalnom vozilu te da ne ometaju korištenje javnih površina i ne utječu na sigurnost prometa.
- (3) Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem, uz obvezu odvojenog prikupljanja korisnog (otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila) dijela komunalnog otpada. Pravilima provedbe određena je obaveza smještaja tipskih spremnika na česticama stambene namjene.
- (4) Zbrinjavanje ostalih vrsta otpada, posebice krupnog (glomaznog) komunalnog otpada i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada i proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu provodi se u skladu s posebnim propisima i odlukama.
- (5) Dozvoljeno je individualno kompostiranje biorazgradivog zelenog otpada u vrtnim komposterima.

### 1.4.2. Zelena infrastruktura i rješenja temeljena na prirodi (NbS)

## Članak 15.

- (1) Pojmovi "zelena infrastruktura" i "rješenja temeljena na prirodi" (NbS, od eng. Nature based Solutions) definirani su posebnim propisima i dokumentima. U načelu, zelena infrastruktura podrazumijeva međusobno povezivanje različitih tipova zelenih i otvorenih površina u jedinstven sustav, dok NbS uključuje konkretne mjere i ciljno usmjerene intervencije u prostoru koje su nadahnute prirodom i donose višestruke koristi. Elementi zelene infrastrukture mogu biti oblikovani korištenjem NbS pristupa.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### 2.1. Prometni sustav

#### 2.1.1. Cestovni promet

## Članak 16.

- (1) Na kartografskom prikazu 2.1. „Prometni sustav“ prikazane su postojeće i planirane prometnice u obuhvatu Plana, kao i zaštitni pojas županijske ceste sukladno posebnom propisu.
- (2) Prometnice u obuhvatu Plana su:
  1. Ulica Concetta, županijska cesta ŽC5095, glavna gradska ulica,
  2. stambene ulice,
  3. pješačko-biciklistički putovi.
- (3) Planom je određena ukupna širina javnoprometnih površina i načelni raspored pojedinih površina unutar regulacijskih pravaca. Konačno oblikovanje prometnica, uz moguća odstupanja od rasporeda i širina pojedinih dijelova uličnog profila, a kao posljedice detaljnoga projektnog rješenja, odredit će se aktom za provedbu plana ili aktom za građenje.
- (4) Do realizacije planiranih raskrižja moguća su i druga rješenja spojeva na postojeću prometnu mrežu prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (5) U uličnim koridorima osigurane su površine za kolne i pješačke pristupe građevnim česticama te se osiguravaju pojasevi unutar kojih je omogućeno polaganje vodova infrastrukture, a njihova točna pozicija odredit će se aktima za provedbu prostornog plana ili aktima za građenje.
- (6) U provedbi Plana potrebno je primjenjivati propise i normative u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.
- (7) Nosivost građevinske konstrukcije svih kolnih površina, kao i drugih prometnih površina predviđenih za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila, mora udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska sukladno posebnim propisima.

## Članak 17.

(1) Glavni ulaz u zonu je spoj na Ulicu Concetta (ŽC5095), planiran kao četverokrako raskrižje s lijevim skretačima prema zoni. Konačan tip raskrižja definirat će se kroz projektnu dokumentaciju.

(2) Planira se rekonstrukcija spoja Puta Stjepana Konzula Istranina na Ulicu Concetta (ŽC5095) na način da osovina sporednog privoza mora biti okomita na os županijske ceste, a radijusi  $R_{min} = 7$  m.

(3) Predloženi načelni profil Ulice Concetta (ŽC 5095):

- drvodred 1,5 m - pješak 2 m - bicikl 2x1 m - kolnik 2x3 m + lijevi skretač 3 m na glavnom spoju naselja - pješak 2,5 m; ukupno 14,0 - 17,0 m.

(4) Za gradnju u zaštitnom pojasu županijske ceste moraju se zatražiti posebni uvjeti nadležne uprave za ceste. Zaštitni pojas ceste mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane 15 m.

1. zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti nadležne uprave za ceste ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

2. upojne građevine moraju biti udaljene najmanje 5 m od regulacijske linije uz županijsku cestu.

3. na cestovnom zemljištu i u zaštitnom pojasu županijske ceste zabranjeno je postavljati ograde, saditi živice, drveće i druge nasade koji onemogućavaju preglednost na županijsku cestu.

4. regulacijska linija mora od od ruba nogostupa uz županijsku cestu biti udaljena najmanje 2 m; konačna udaljenost definira se uz suglasnost nadležne uprave za ceste.

5. građevinski pravac mora biti udaljen od regulacijske linije uz županijsku cestu najmanje 5 m; konačna udaljenost definira se uz suglasnost nadležne uprave za ceste,

(5) Provedbom planskih rješenja ne se smije narušiti postojeći režim odvodnje površinskih, procijeđenih i podzemnih voda na županijskoj cesti.

(6) Na geodetske elaborate kojima su obuhvaćene katastarske čestice na kojima je izvedena županijska cesta te na geodetske elaborate kojima su obuhvaćene katastarske čestice koje graniče sa županijskom cestom potrebno je shodovati suglasnost nadležne uprave za ceste.

## Članak 18.

(1) Planirani profili stambenih ulica i pješačko-biciklističkih putova:

- profil 1-1 i 2-2: pješak 2 m - bicikl 2x1 m - kolnik 2x3 m - zeleni pojas 2 m - pješak 2 m; ukupno 14,0 m,

- profil 3-3: pješak 2 m - bicikl 2x1 m - kolnik 4 m - pješak 2,88 m; ukupno 10,88 m,

- profil 4-4: pješak 2 m - bicikl 2x1 m - kolnik 2x3 m - pješak 2 m - zeleni pojas 8 m; ukupno 20,0 m,

- profil 5-5: zeleni pojas 2 m - pješak 2 m - bicikl 2x1 m - kolnik 2x3 m - pješak 2 m - zeleni pojas 2 m; ukupno 16,0 m,

- profil 6-6 i 8-8: pješak 2 m - kolnik 2x3 m - pješak 2 m; ukupno 10,0 m,

- profil 7-7: zeleni pojas 3 m - pješak 2 m - kolnik 2x3 m - zeleni pojas 2 m - bicikl 2x1 m - pješak 2 m; ukupno 17,0 m,

- profil 9-9: pješak 2 m - kolnik 2x3 m; ukupno 8,0 m,

- profil 10-10 i 11-11: pješak 2 m - bicikl 2x1 m; ukupno 4,0 m,

### 2.1.1.1. Promet u mirovanju

## Članak 19.

(1) Potreban broj i uvjeti za uređenja parkirališnih mjesta na građevnim česticama i javnim parkiralištima određeni su odgovarajućim pravilima provedbe u poglavlju 1.3.1 ovog Plana.

### 2.1.2. Željeznički promet

#### Članak 20.

- (1) Na području obuhvata Plana ne planiraju se građevine i zahvati željezničkog prometa.

### 2.1.3. Pomorski promet

#### Članak 21.

- (1) Na području obuhvata Plana ne planiraju se građevine i zahvati pomorskog prometa.

### 2.1.4. Promet unutarnjim vodama

#### Članak 22.

- (1) Na području obuhvata Plana ne planiraju se građevine i zahvati prometa unutarnjim vodama.

### 2.1.5. Zračni promet

#### Članak 23.

- (1) Na području obuhvata Plana ne planiraju se građevine i zahvati zračnog prometa.

## 2.2. Komunikacijski sustav

### 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

#### Članak 24.

(1) Trase postojeće i planirane EK mreže prikazane su na kartografskom prikazu 2.2. „Komunikacijski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

(2) Razvoj EK mreže potrebno je planirati/projektirati u skladu sa suvremenim tehnološkim rješenjima.

(3) Za izgradnju nepokretne EK mreže u pravilu se koristi podzemna EK kanalizacija s PVC cijevima raznih dimenzija, koja se po javnim površinama gradi do svake građevne čestice. Za odvajanje, ulazak mreže u građevine te skretanja, koriste se montažni zdenci.

(4) Postavljanje samostojećih ormara pasivnih ili aktivnih elemenata EK mreže moguće je na površinama javne namjene. Postavljanje samostojećih ormara EK mreže ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavljaju.

#### Članak 25.

(1) U postupku izdavanja akata za gradnju potrebno je uvjetovati izgradnju priključnog voda podzemno od građevine do granice vlasništva zemljišta na kojem se građevina gradi prema uvjetima regulatora i posebnih propisa.

(2) U blizini građevina elektroničkih komunikacija, opreme i spojnog puta ne smiju se izvoditi radovi ili podizati nove građevine koje bi ih mogle oštetiti ili ometati njihov rad. Ukoliko je potrebno izvesti određene radove ili podignuti novu građevinu, sukladno posebnim propisima potrebno je pribaviti suglasnost vlasnika komunikacijskog voda, opreme i spojnog puta radi poduzimanja mjera zaštite i osiguranja njihova nesmetanog rada.

## Članak 26.

(1) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planirana je postavom osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, u pravilu na najviše krovne površine pojedine zone, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće. Unutar područja obuhvata nisu predviđene bazne stanice pokretnih mreža EK na samostojećim stupovima.

### 2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

## Članak 27.

(1) Na području obuhvata Plana ne planiraju se građevine i zahvati sustava veza, odašiljača i radara.

### 2.3. Energetski sustav

#### 2.3.1. Nafta i plin

## Članak 28.

(1) Planira se mreža distribucijskog plinovoda sa spojem na postojeću mrežu naselja Laste i Concetta. Mreža plinoopskrbe gradi se do svake građevne čestice.

(2) Trase planirane plinoopskrbne mreže prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. „Energetski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

(3) Projektom dokumentacijom odrediti će se točan položaj plinske mreže, kako situacijski tako i visinski, tlak u plinovodu na mjestu spoja te profili cjevovoda i kućni priključci.

(4) Do izgradnje plinoopskrbne mreže, dozvoljena je opskrba plinom iz spremnika za UNP, sukladno posebnim propisima.

#### 2.3.2. Elektroenergetika

## Članak 29.

(1) Planira se sredjenaponska 10(20) kV i niskonaponska 0,4 kV kabela elektroopskrbna mreža te kabela mreža javne rasvjete. Mreža elektroopskrbe gradi se do svake građevne čestice.

(2) Trase i lokacije postojeće i planirane mreže elektroopskrbe prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. „Energetski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

## Članak 30.

(1) Uz postojeću TS Končeta planirana je još jedna 20/0,4 kV trafostanica, koja će se graditi na način koji će zahtijevati dinamika izvođenja planirane elektroopskrbne mreže.

(2) Lokacija trafostanice iz prethodnog stavka određena je kartografskim prikazom u zelenoj površini južno od hotela, a alternativno može se smjestiti i na zelenu površinu sjeverno od hotela, uz javno parkiralište.

(3) Dimenzije građevne čestice za smještaj trafostanice su minimalno 7 x 5 m za jednostruku odnosno 8 x 8 m za dvostruku trafostanicu, a čestica mora imati osiguran pristup na način da je u svako doba dana omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme. Građevina trafostanice mora biti udaljena od od granice čestice najmanje 1 m.

### Članak 31.

- (1) Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja treba se obavezno pridržavati svih tehničkih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.
- (2) Radi zaštite postojećih koridora i održavanja tehničke ispravnosti građevina, vodova i mreža potrebno je poštivati zaštitne koridore elektroenergetskih građevina.
- (3) Za planirane 20 kV kabele potrebno je osigurati koridor minimalne širine 1 m. Na koridorima elektroenergetskih kabela nije dopuštena sadnja visokog raslinja.
- (4) Građenje u zaštitnom koridoru elektroenergetskih vodova moguće je uz posebne uvjete i tehničko rješenje izrađeno od strane nadležnog distributera električne energije u skladu s posebnim propisima.
- (5) Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih vodova i ostalih komunalnih instalacija.
- (6) Za priključak nove javne rasvjete/eventualnu rekonstrukciju postojeće javne rasvjete treba ishoditi prethodnu elektroenergetsku suglasnost od nadležnog distributera.
- (7) Postojeće kabele primarne mreže koji se nalaze unutar zone zahvata i prolaze kroz predviđene parcele za gradnju stambenih objekata treba preusmjeravati kroz planiranu trasu kabelaške kanalizacije.

### Članak 32.

- (1) Građevine se priključuju na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom (EES).
- (2) Priključak građevina na niskonaponsku električnu mrežu treba izvesti podzemno.

### Članak 33.

- (1) Javna rasvjeta na području obuhvata UPU-a izvodit će se u skladu s projektiranim rješenjima ulica. Predviđa se izgradnja mreže javne rasvjete duž planiranih ulica te pješačkih površina unutar granice obuhvata UPU-a. Rješenje javne rasvjete potrebno je planirati u skladu s normom HRN EN 13201 i Planom javne rasvjete Grada Rovinja-Rovigno.. Javna rasvjeta napaja se iz trafostanica, eventualno iz postojećih rasvjetnih stupova. Mjerni ormar javne rasvjete mora biti dvodjelan (mjerni dio - HEP i dio automatike i zaštite) i mora biti izvan prostora trafostanice.
- (2) Prilikom projektiranja rasvjete potrebno je voditi računa o svjetlosnom zagađenju. Kako bi se smanjio utjecaj onečišćenja okoliša rasipanjem svjetlosti, za vanjsku rasvjetu će se primijeniti zatvorene zasjenjene svjetiljke (cut-off).
- (3) Noćna rasvjeta mora imati mogućnost daljinskog nadzora i upravljanja kao i mogućnost smanjenja intenziteta u skladu s Planom javne rasvjete Grada Rovinja-Rovigno
- (4) U svrhu uštede električne energije u svjetiljkama rasvjete prometnica kao i ostale vanjske rasvjete primijeniti će se izvori svjetlosti u LED tehnologiji visoke energetske učinkovitosti.
- (5) Stupove javne rasvjete treba ugraditi na betonski temelj s temeljnim vijcima, na nogostupu ili u javnoj zelenoj površini.

## 2.4. Vodnogospodarski sustav

### 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

#### Članak 34.

- (1) Planira se mreža vodoopskrbnih cjevovoda sa spojem na postojeću mrežu Grada iz smjeru Ulice Concetta. Mreža vodoopskrbe gradi se do svake građevne čestice.
- (2) Korištenje vode planira se u sljedeće svrhe:
  - voda za piće i sanitarne namjene,
  - voda za rekreaciju (bazeni),
  - voda za protupožarnu namjenu i održavanje čistoće javnih površina.

(3) Trase i lokacije postojeće i planirane mreže vodoopskrbe prikazane su na kartografskom prikazu 2.4. „Vodnogospodarski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

(4) Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačavanja tlaka u mreži i opskrbe vodom iz dva smjera.

#### Članak 35.

(1) Prilikom formiranja ulica na području Plana, kod izgradnje novih vodoopkrbnih cjevovoda ili izmještanja postojećih potrebno je osigurati koridor za vodoopskrbu u pojasu prometnice.

(2) Ukoliko se na predmetnom području dese značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopkrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

(3) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog tijela.

(4) Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice objekata, odnosno u nogostup ili u trup prometnice.

(5) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od najmanje 10,0 m (5m+5m) za magistralni cjevovod, odnosno najmanje 6,0 m (3m+3m) za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje.

(6) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog tijela.

#### Članak 36.

### 2.4.2. Otpadne i oborinske vode

#### Članak 37.

(1) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvorišta i na njemu nema registriranih vodotoka. Područje Obuhvata Plana je dio jadranskog vodnog područja i predstavlja zaštićeno područje vode za ljudsku potrošnju tj. osjetljivo područje.

(2) Na području obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, odnosno planira se izgradnja mreže javnih kanala u kolnicima planiranih prometnica odvojeno za prihvat sanitarnih voda, te gradnja posebnog sustava za prihvat oborinske odvodnje s prometnih površina.

(3) Trase i lokacije postojeće i planirane mreže odvodnje prikazane su na kartografskom prikazu 2.4. „Vodnogospodarski sustav“ i predstavljaju idejno urbanističko rješenje trasa i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova kroz projektnu dokumentaciju. Ukoliko se detaljnijom razradom temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže, moguća su i odstupanja, ako ne narušavaju opću koncepciju predviđenu Planom.

#### 2.4.2.1. Odvodnja sanitarnih voda

#### Članak 38.

(1) Planira se mreža cjevovoda sanitarne odvodnje sa spojem na postojeću mrežu Grada, na način da se novoplanirane čestice odvede u smjeru zapada (Ul. R. Schiaudina), a postojeće građevne čestice zadržavaju odvodnju u smjeru istoka (Ul. Concetta). Mreža odvodnje sanitarnih voda gradi se do svake građevne čestice.

(2) Sanitarne otpadne vode prikupljat će se razdjelnim sustavom cjevovoda od vodonepropusnih cijevi odgovarajućih profila, ovisno o hidrauličkom proračunu i tehničkom rješenju (gravitacijski sustav, tlačni sustav, vakuumski sustav itd.).

(3) Trase cjevovoda odvodnje sanitarnih otpadnih voda planirane su u trupu prometnica.

(4) Eventualno potrebne crpne stanice mogu biti armirano betonske ili tipske od PE, PP ili nekog sličnog materijala. Minimalno je potrebno ugraditi dvije crpke u crpne stanice. Tlačni cjevovod će se hidraulički dimenzionirati prema stvarnom stanju prilikom izrade idejnog, glavnog i izvedbenog

projekta.

#### Članak 39.

(1) Otpadne sanitarne vode sa građevnih čestica moraju se prije upuštanja u sustav javne odvodnje tretirati na odgovarajući način do postizanja graničnih vrijednosti prema važećim propisima, uvjetima Odluke o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području Grada Rovinja-Rovigno, te vodopravnim uvjetima.

(2) Nije planirana mogućnost etapnog rješavanja sustava, ali se radi tehničkih razloga (nedovoljni protoci) do uspostave pune funkcionalnosti sustava za opterećenje do 12 ES dozvoljava izgradnja i korištenje vodonepropusnih sabirnih jama prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

#### 2.4.2.2. Odvodnja oborinskih voda

#### Članak 40.

(1) Odvodnju oborinskih voda, odnosno zbrinjavanje, u načelu je potrebno osigurati na način da se oborinska voda zadržava u slivu primjenjujući rješenja utemeljena na prirodi (NbS sustave).

(2) Odvodnju oborinskih voda s građevnih čestica potrebno je riješiti na građevinskoj čestici na način da se čiste oborinske vode s krovova građevina ispuštaju na teren - zelene površine ili u spremnike za navodnjavanje, ili neizravno u podzemlje. Nije dopušteno ispuštanje voda s predmetne građevne čestice na javne prometne površine i druge čestice.

(3) Odvodnju oborinskih voda s prometnica i javnih površina, gdje god je to moguće izvesti primjenom rješenja utemeljenih na prirodi (NbS sustavi: filtracijski pojasevi, bioretencije, infiltracijski jarci, kišni vrtovi, lagune i sl.) uz obvezu cjelovitog sagledavanja slivnog područja. Također se omogućuje izvesti zatvoreni sustav oborinske odvodnje unutar cestovnih prometnica u kojem se oborinske vode prikupljaju putem slivnika ili linijskih rešetki s taložnicom te se gravitacijski usmjeravaju u prirodni recipijent, retencijske bazene ili infiltracijske građevine.

(4) Ispuštanje pročišćenih oborinskih voda potrebno je izvesti prema odredbama posebnog propisa. Ispuštanje u podzemlje bez pročišćavanja i retencioniranja nije dozvoljeno ni neizravnim putem.

(5) Mogući položaj NbS sustava prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. „Vodnogospodarski sustav“.

#### 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

#### Članak 41.

(1) Obuhvat Plana graniči s otvorenim vodotokom - sabirni kanal Dugo polje (Campolongo).

(2) Granica obuhvata planirana je na način da je inundacijsko područje kanala izuzeto iz obuhvata.

(3) Pojas uz vodotok unutar obuhvata Plana, minimalne širine 10 m, planiran kao zaštitno zelenilo (Z5), uređuje se i održava se na način da mora biti osiguran pristup vodotoku radi njegovog održavanja. Na površinama koje graniče s vodotokom, u svrhu sprečavanja nepovoljnih utjecaja na pogoršanje vodnog režima, ograničavaju se prava vlasnika i korisnika zemljišta za gradnju tako da je zabranjeno:

1. podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina do 6 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijsko-zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

2. saditi drveće na udaljenosti manjoj od 10 metara od ruba korita kanala

3. podizati građevine na udaljenosti manjoj od 10 metara od ruba korita kanala

4. kopati i bušiti zdence do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno vanjskog ruba regulacijsko-zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

5. bušiti tlo do 20 metara od vanjske nožice nasipa, odnosno od vanjskog ruba regulacijsko-zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda).

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, odstupanja su moguća uz suglasnost Hrvatskih voda.

(5) Građenje na građevnoj čestici koja graniči s vodotokom mora biti u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(6) Zaštita od štetnog djelovanja voda uređena je poglavljem 3.2.2. ovog Plana.

#### 2.4.4. Melioracijska odvodnja

##### Članak 42.

(1) Građevine melioracijske odvodnje ne postoje niti se planiraju unutar obuhvata ovog Plana.

### 3. POSEBNE MJERE

#### 3.1. Posebne vrijednosti

##### 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

##### Članak 43.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode.

##### 3.1.2. Kulturna baština

##### Članak 44.

(1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih kulturnih dobara.

(2) Za područje obuhvata izvršeno je arheološko rekognosciranje (ARHEO TiM, 2025.) kojim nisu utvrđeni sitni površinski arheološki nalazi u obliku keramike, stakla, metala. Duž čitavog obuhvata, a i šire, na površini tla, posvuda je uočljiva matična stijena, te je vjerojatnost da ispod površine postoje mogući kulturni slojevi svedena na minimum.

(3) Na području obuhvata Plana nalazi se evidentirano dobro zaštićeno prostornim planom, crkva Bezgrešnog začeća.

(4) Na području obuhvata plana evidentirani su ostaci kulturnog krajolika livada i oranica sa slabo očuvanim suhozidima uz međe posjeda.

##### Članak 45.

(1) Planske mjere zaštite evidentiranog dobra, crkve Bezgrešnog začeća:

1. na građevini su dozvoljeni isključivo radovi istraživanja, rekonstrukcije i održavanja u cilju prezentacije dobra, sukladno dokumentaciji koju treba izraditi osoba s odgovarajućim ovlaštenjem nadležnog ministarstva. U slučaju upisa građevine u Registar kulturnih dobara primjenjuju se odgovarajuće mjere posebnog propisa,

2. zbog potreba održavanja same građevine te uređenja neposrednog okoliša planira se u građevnu česticu crkve uključiti k.č. 9280/9 k.o. Rovinj,

3. uređenje čestice mora biti temeljeno na krajobrazno-arhitektonskom projektu kojim se mora maksimalno zadržati postojeće stanje (maslinik sa zatravljenom površinom terena). Površine koje se iznimno ne projektiraju kao travnate, poput staze za pristup crkvi i slično, moraju biti minimalnih dimenzija i sa završnom oblogom od tucanika ili sličnog prirodnog neučvršćenog materijala.

4. u okolini građevine, koja obuhvaća planiranu građevnu česticu i kontaktno područje označeno na kartografskom prikazu 3.1. "Posebne vrijednosti" nije dozvoljeno postavljanje vizualno nametljive urbane opreme poput reklamnih totema, svjetlećih panela, i sl.

(2) Planske mjere zaštite eventualnih arheoloških nalaza:

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

(3) Planske mjere zaštite kulturnog krajolika:

1. degradirane suhozidne međe koje dijele prometne i zelene površine, posebice uz Put Stjepana Konzula Istranina, potrebno je prilikom rekonstrukcije ulice i/ili uređenja parka rekonstruirati na istoj ili izmijenjenoj trasi, i to kao:

- a. suhozidnu konstrukciju visine najmanje 1 m na strani ulice, ili
  - b. kameni zid u mortu sagan na način suhozida visine najmanje 40 cm na strani ulice;
2. u uređenju parka sve eventualne podzide izvesti u suhozidu ili kamenim zidom u mortu saganim na način suhozida.

### 3.1.3. Krajobraz

#### Članak 46.

(1) Zaštita poteza značajnog za panoramsku vrijednost krajobraza određenog GUP-om grada Rovinja postignuta je ograničenjem visine gradnje građevina. Na području obuhvata Plana ne planira se postava samostojećih stupova baznih stanica pokretnih mreža EK koja bi svojom visinom kvarile vizure na gradsku jezgru i more.

#### Članak 47.

(1) Planske mjere zaštite evidentiranog kulturnog krajolika i ambijenta crkve Bezgrešnog začeca uređene su u poglavlju 3.1.2. ovog Plana.

#### Članak 48.

(1) Prilikom nove gradnje i rekonstrukcije postojećih građevina mogu se uklanjati samo stabla:

1. koja su dosegla ili premašila fiziološku starosnu granicu u pogledu vrste i lokacije,
2. čije stanje više ne jamči njihovo postojanje,
3. ako je potrebno ukloniti dio populacije drveća u interesu očuvanja preostalih stabala (mjere održavanja),
4. ako stabla svojim rastom ugrožavaju postojanje postojećih građevina, imovine trećih osoba ili fizičku sigurnost osoba.

(2) Stablo ili drvo je višegodišnja biljka, koja se sastoji iz korijena, vidljivog drvenog debla i krošnje koju čine grane i lišće ili iglice, i ima 10 cm promjera debla na visini od 1 m od grananja korijena.

(3) Za stabla koja se ne mogu presaditi već se moraju trajno ukloniti, potrebno je izvršiti zamjensku sadnju na način da se za svako stablo promjera 15 cm i veće, mjereno na visini od 1 m od grananja korijena, sadi zamjensko stablo, srednje rasadničke kvalitete (promjera 8 do 15 cm).

(4) Iznimno, moguće je uklanjanje višegodišnjih stabala ako nije moguće drugačije smjestiti građevinu prema prostorno-planskoj dokumentaciji, ali na način da se može ukloniti maksimalno 30% stabala, uz obvezu investitora za zamjensku sadnju.

(5) U slučaju gradnje infrastrukturnih i komunalnih građevina, kada postoji javni interes ili opći društveni interes zahvata koji nadmašuje interes za očuvanjem populacije stabala moguće je uklanjanje stabala, na način da investitor nadoknadi stabla na istoj čestici ili na čestici (javnog i zaštitnog) zelenila.

### 3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

#### Članak 49.

(1) Na području obuhvata Plana nema područja ekološke mreže Natura 2000.

## 3.2. Posebna ograničenja

### 3.2.1. Tlo

#### Članak 50.

(1) Teren na području obuhvata Plana je pretežiti ravan te nema velike opasnosti od erozije.

(2) Zaštitu od erozije i štetnog zbijanja tla treba posredno provoditi zaštitom postojećih zelenih površina te zaštitnih zelenih površina s ograničenjem sječa kako površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji te kako bi se očuvale vrijednosti krajobraza.

#### Članak 51.

(1) Unutar obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

### 3.2.2. Vode i more

#### Članak 52.

(1) Obuhvat Plana nalazi se u zaštićenom obalnom području mora (ZOP). Sukladno zakonskoj obavezi, Planom se određuju sljedeće mjere zaštite okoliša:

1. mjere očuvanja sustava zelene infrastrukture kroz očuvanje zelenih površina na građevnim česticama određene su pravilima provedbe zahvata u poglavlju 1.3.1
2. plansko usmjerenje rješenjima temeljenim na prirodi (NbS) određeno je poglavljem 2.4.2.
3. mjere zaštite krajobraza (očuvanje stabala) određene su poglavljem 3.1.3.

#### Članak 53.

(1) Dio obuhvata Plana je u području ugroženom plavljenjem. Na kartografskom prikazu 3.2. "Posebna ograničenja" prikazano je područje srednje vjerojatnosti pojave poplave, ucrtano temeljem podataka Hrvatskih voda.

(2) Za građenje u označenom području ugroženom plavljenjem sav rizik i sve štete od plavljenja snosi investitor odnosno vlasnik građevine.

(3) Uvjeti uređenja vodotoka uređeni su poglavljem 2.4.3. ovog Plana.

### 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

#### Članak 54.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja posebnih ograničenja (zaštitnih i sigurnosnih zona građevina obrane, posebnih režima ostalih građevina, područja mjera zaštite od požara, zona mjera zaštite od buka ili područja u sustavu zelene infrastrukture određenih planom šireg područja).

### 3.2.4. Zrak

#### Članak 55.

(1) Ne određuju se posebne zone, mjere i ograničenja vezana uz smanjenje onečišćenja zraka.

## 3.3. Posebni načini korištenja

### 3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

#### Članak 56.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja posebnog načina korištenja (zona istraživanja i eksploataciji mineralnih sirovina, ugljikovodika i geotermalnih voda, podzemnog skladištenja plina ili trajnog zbrinjavanja ugljikova dioksida, deponija mineralnih sirovina državnog značaja, područja znanstvenog istraživanja na moru i ribolovnih područja).

### 3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

#### Članak 57.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (posebnih mjera sanacije).

## POJMOVI

### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

#### 1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojansom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
  - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
  - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

– *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

## 2. Građevine prema namjeni

– *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

– *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

– *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

– *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

– *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

– *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

– *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

### 3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

#### 4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

#### 5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

– *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.