

B. SAŽETAK ZA JAVNOST

Ove Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Kanfanar pokrenute su donošenjem Odluke o izradi 7. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Kanfanar (Službeni glasnik Općine Kanfanar br. 06/23).

Obuhvat ovih 7. Izmjena i dopuna Plana jednak je obuhvatu cjelokupnog Plana. Obuhvat Plana je prilagođen važećim administrativnom granicama Općine Kanfanar, prema podacima iz 2024.g.

Izradi 7. Izmjena i dopuna Plana pristupilo se primarno u cilju:

- ispitivanja opsega i izgrađenosti građevinskih područja naselja i uvjeta gradnje unutar istih, te provjere mogućnosti njihovih izmjena,
- provjere i po potrebi korekcije planske namjene izvan granica građevinskih područja (šume, poljoprivreda i drugo)
- provjere uvjeta gradnje i koridora prometne i ostale infrastrukturne mreže,
- preispitivanje uvjeta korištenja i mogućnosti racionalizacije daljeg razvoja izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke, poslovne i proizvodne namjene, unutar okvira zadanih Zakonom i Prostornim planom Istarske županije.

Inicijativu za izradu 7. Izmjena i dopuna Plana podnijela je Općina Kanfanar.

a. U obuhvatima građevinskih područja naselja izvršene su samo manje izmjene, isključivo zamjenom zemljišta (realokacijom), bez povećanja površina građevinskih područja:

- u Kanfanaru je izvršena manja zamjena, gdje je iz građevinskog područja izuzeta površina od 3500m², a dodana površina od 1850m²
- u Kurilima je iz građevinskog područja izuzeto 4290m², a dodano 4275m²
- U Maružinima je izgrađevinskog područja izuzeto 15590m², a dodano je 14080m²
- u Baratu je iz građevinskog područja izuzeto 5079m², a dodano 4043m²

b. Obveze izrade urbanističkih planova uređenja su ukinute za gotovo sva naselja, jer su se pokazale nepotrebnim i neracionalnim, osim u Marićima, gdje je obveza ostala, ali u smanjenom obimu.

c. Ukinuti su TZ Marten sa pratećom rekreacijskom površinom (na zahtjev stranke) i Kamp odmorište kod Brajkovića jer je zbog zakonskih odredbi neizvediva gradnja kamp odmorišta izvan granica građevinskih područja (a bilo je moguće u prijašnjem razdoblju)

d. U odredbama za provedbu je došlo do promjena i one se u većem dijelu prilažu u nastavku ovog Sažetka za javnost.

PRILOŽEN JE VEĆI DIO SADRŽAJA TEKSTA PLANA (ODREDBE ZA PROVEDBU) KOJI SE MIJENJA.

ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 4.

(1) Prostorni plan uređenja Općine Kanfanar (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni i koordinirajući planski dokument, koji utvrđuje uvjete za uređenje područja Općine Kanfanar, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode, za plansko razdoblje do 20320. godine.

Članak 5.

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

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

Članak 6.

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

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

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

Članak 7.

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

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

- Plan se primjenjuje unutar granice obuhvata Plana, koja je utvrđena grafičkim dijelom ovoga Plana
- na eventualnim površinama unutar administrativne granice Općine Kanfanar, koje se nalaze izvan obuhvata Plana, odgovarajuće se primjenjuju prostorni planovi uređenja susjednih JLS.

Članak 8.

(1) Uvjeti gradnje novih, rekonstrukcije, održavanja ili uklanjanja građevina (dalje u tekstu: gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana šireg područja, predstavljaju okvir za izradu



prostornih planova užeg područja i elemente za neposrednu provedbu ovoga Plana aktima za provedbu i građevinskim dozvolama.

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

Članak 9.

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

1. Općina Kanfanar - označava jedinicu lokalne samouprave kao posebnu teritorijalno - upravnu jedinicu sa statusom Općine.
2. Statističko naselje Kanfanar ili NA Kanfanar - označava teritorijalno - upravnu i statističku jedinicu, koja se sastoji od građevinskih područja (građevinskog područja centralnog naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja) i područja za druge namjene.
3. Naselje Kanfanar - označava građevinsko područje naselja Kanfanar.
4. Izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Planom koje je izgrađeno.
5. Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno Planom planirano za daljnji razvoj.
6. Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura.
7. Uređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen Planom na kojem je izgrađena planirana osnovna infrastruktura. Ovim se Planom određuje koja je osnovna infrastruktura i u kojem obimu planirana na području obuhvata Plana.

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

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE

Članak 10.

(1) Planom je obuhvaćeno područje Općine Kanfanar u površini od 59,68 km², koje je prema popisu stanovništva iz 2021.g. naseljavalo ~~1.543~~ 1.498 stalnih stanovnika, a isti se broj stalnih stanovnika ovim Planom predviđa do 2030.g. Istim je popisom utvrđen broj od ~~73~~ 126 postojećih stambenih jedinica za povremeno stanovanje, odnosno za odmor, a 95 za obavljanje djelatnosti, što daje ~~odnosno~~ ekvivalent od ~~378~~ 73x3=219 dodatnih povremenih stanovnika. Distribucija stalnih i povremenih stanovnika po statističkim naseljima prikazana je u tablici u čl.13.

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

- kvalitetnije korištenje prirodnih i stvorenih, vrijednosti pojedinih prostornih cjelina,
- određivanje veličine, strukture, kvalitete i kapaciteta turističke ponude, shodno granici dopustivosti opterećenja obale i ostalog prostora,
- racionalizacija površina građevinskog područja, sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16-pročišćeni tekst) i Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- precizno određivanje režima zaštite voda, šuma, ostalih osobito vrijednih dijelova prirode, poljoprivrednih tala, graditeljske baštine te svih prirodnih i civilizacijskih vrijednosti.

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

Članak 11.



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

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

Članak 12.

(1) Planom se određuje namjena površina i to:

1. građevinska područja naselja
 - građevinska područja naselja i izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja
 - ~~- turistička zona (TZ) unutar građevinskog područja naselja~~
2. građevinska područja gospodarske namjene
 - 2.1 proizvodna – pretežito industrijska (I1)
 - 2.2 proizvodna – pretežito zanatska (I2)
 - 2.3 opća poslovna namjena (K)
 - 2.4 poslovna – pretežito uslužna namjena (K1)
 - 2.5. poslovna – pretežito komunalno-servisna namjena (K3)
 - 2.6 akvakultura-otpremni centar (H_{oc})
 - 2.7 ugostiteljsko turistička namjena
 - turističko razvojno područje (TRP)
 - turističko područje (TP)
3. građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene
 - 3.1 sportsko rekreacijski centri <2ha (R4)
4. građevinsko područje društvene namjene
 - 4.1 društvena namjena - opća (D)
5. građevinska područja groblja (+)
6. ostale površine i lokacije - van građevinskih područja
 - 6.1. poljoprivredno tlo
 - osobito vrijedno obradivo tlo (P1)
 - vrijedno obradivo tlo (P2)
 - ostala obradiva tla (P3)
 - 6.2. šume
 - šume gospodarske namjene (Š1)
 - zaštitne šume (Š2)
 - šume posebne namjene (Š3)
 - 6.3. ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
 - 6.4. prometni i drugi infrastrukturni sustavi i građevine
 - prometni koridori i građevine cesta
 - benzinska postaja
 - ~~- kamp odmoriste u zaštitnom pojasu ceste~~
 - koridori i građevine telekomunikacijske infrastrukture
 - koridori i građevine sustava vodoopskrbe i odvodnje,
 - koridori i građevine energetskog sustava (elektroenergetski sustav i plinovodi)
 - 6.5. more i vode
 - morska površina
 - vodne površine
 - vodotok
 - 6.6. eksploatacijska polja kamenoloma
 - tehničko-građevni kamen (E3) TGK
 - arhitektonsko građevni kamen (E3) AGK
 - površinski kop
 - podzemni kop
 - 6.7. sport i rekreacija na otvorenom



- rekreacijske površine izvan građevinskih područja (R)
6.8. posebna namjena

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

1.1. POVRŠINE NASELJA

Članak 13.

(1) [Prema podacima Popisa stanovništva 2021.g., broj stalnih stanovnika u Općini Kanfanar je 1498, a povremenih 219 \(73 stana za povremeno stanovanje\).](#) Planski pokazatelji za građevinska područja naselja po statističkim naseljima (NA) [su slijedeći:](#)

Broj	Statističko Naselje	Oznaka građevinskog područja	Broj stanovnika (planirani stalni do 20320.g.+ postojeći povremeni)	Površina građevinskog područja (ha)	Izgrađeni dio građevinskog područja (ha)	Izgrađeni dio građevinskog područja (%)	Gustoća stanovanja (st/ha)
1	2	3	4	5	6	7	8
A Statistička naselja s više od 100 stanovnika							
1	NA Kanfanar	GP10	485507+10381=588	74,1874.01	48,3852.32	6570.69	7,93
2	NA Marići	GP22	127140+9=136149	17,36	8,859.72	5155.93	7,838,58
ΣA			724737	91,5491.37	57,2362.04	6367,88	8,05
B Statistička naselja s manje od 100 stanovnika							
1A	Draguzeti	GP1		10,97	3,213.85		
1B	Červari	GP2		10,01	2,582.97		
1*	NA Červari		3732+12=4444	20,98	5,796.82	2832.48	2,362.09
2	NA Barat	GP3	6048+33=8193	26,3240	9,1014.95	3456.80	3,523.07
3	NA Jural	GP4	2016+37=23	9,23	4,205.31	4657.47	2,49
4	NA Bubani	GP5	5658+15=71	7,84	4,354.94	5562.93	7,147.40
5	NA Mrgani	GP6	3627+12=3948	20,02	7,428.96	3744.71	2,401.95
6	NA Dubravci	GP7	85+6=1144	5,94	2,143.13	3652.61	2,361.85
7	NA Korenići	GP8	2920+9=38	17,91	5,325.69	3031.73	1,172,12
8	NA Ladići	GP9	3435+6=40	11,33	6,017.39	5365.17	3,533.09
9	NA Žuntići	GP11	25+9=34	2,71	1,721.90	6370.11	9,229,23
10	NA Sošići	GP12	6167+15=76	11,45	4,355.49	3847.91	5,335.85
11	NA Putini	GP13	6985+9=78	9,36	7,087.57	7680.88	7,37
12	NA Šorići	GP14	8485+51=135	17,07	9,3211.96	5570.02	7,91
13	NA Matchanci	GP15	8768+1627=84114	18,72	14,1815.99	7685.33	6,104.48
14***	NA Brajkovići	GP16	9492+18=112	17,72	9,1510.98	5261.31	5,305.19
15A	Pilkovići	GP17		6,23	1,28		
15B	Kurili	GP18		20,34	8,9210.76		
15**	NA Kurili		3843+4521=8364	26,57	10,2012.04	3845.23	3,122.40
16	NA Okreti	GP19	4047+12=52	5,50	3,78	69	7,278.54
17	NA Maružini	GP20	83+6=89	19,2744	8,0610.10	4152.41	4,584.30
18	NA Burići	GP21	3554	17,36	10,4111.66	6067.13	3,112,02
ΣB			1184	265,55265.30	122,58148.67	4655,95	4,45
Σ	Ukupno [A+B]		1.5431498+(73126x3)378 219 = 17171921	357,09356.67	179,81210.71	5059.00	4,815,38

* Građevinsko područje naselja Draguzeti i građevinsko područje naselja Červari su na području statističkog naselja NA Červari

** Građevinsko područje naselja Pilkovići i građevinsko područje naselja Kurili su na području statističkog naselja NA Kurili.

~~*** dio građevinskog područja naselja Brajkovići je i turistička zona TZ Marten, koja u obračunu gustoće stanovanja ovdje nije izuzeta, obzirom na njenu površinu manju od 5.000m².~~

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

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

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

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

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

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

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

~~–ugostiteljsko turističke smještajne građevine u planiranim turističkim zonama: TZ Marten u naselju Brajkovići, – u skladu s uvjetima iz odredbi ovoga Plana~~

- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine iz skupine "hoteli" u naseljima Kanfanar i Brajkovići, na građevnim česticama površine do 5.000m², sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.

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

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

- kamp odmorište u naselju Kanfanar, površine do 5.000m² u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi („Narodne novine“, br. 54/16).

(8) Turističke zone i kamp odmorišta u građevinskom području naselja mogu zauzimati najviše 20% površine građevinskog područja istog naselja.

(9) U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja ne mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i



naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, već se takvi zahvati mogu locirati isključivo unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene.

1.2. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA (PROIZVODNA I POSLOVNA)

Članak 14.

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

(2) Građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene su prostorne cjeline namijenjene za gospodarsku namjenu, bez stanovanja. U građevinskim područjima gospodarske namjene se, osim građevina gospodarske namjene, mogu na samostalnim građevnim česticama ili na građevnim česticama namijenjenim gradnji neke druge građevine, graditi i prometne površine (kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke i sl.), građevine svih vrsta infrastrukture, uključujući građevine ili postrojenja za korištenje alternativnih izvora energije (solarne elektrane, vjetroturbine itd., isključivo na površinama u građevinskim područjima označenim oznakom IS3 u ovom Planu), te za alternativne načine prikupljanja / pročišćavanja voda, parkirališne površine, višeetažne garaže, montažno – demontažne garažne kuće, benzinske postaje, građevine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, kao i postavljati urbana oprema.

(3) U građevinskim područjima gospodarske namjene mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, te kamp odmorišta.

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

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

Broj	Oznaka zona	Namjena	Površina (ha)	Izgrađenost (ha)	Izgrađenost (%)
1	I11	Kanfanar - Jug	69,72	20,52	29
2	I12	Kamenolom Kanfanar - Jug	25,66	0,773.09	312
3	I13	Kanfanar - Sjever	26,08		
	I14	Kanfanar - Sjever	1,75		
	K11	Kanfanar - Sjever	5.467,21		
	K34	Kanfanar - Sjever	3,19		
		Kanfanar sjever	36,68	2,083.83	10.46
4	K12	Mrgani	9,15	0	0
5	K	Okreti	10,96		
	K32	Čvor Kanfanar - Okreti	11,49		
		Okreti	22,45	6,34	28
6	K31	Matohanci	1,2	0	0
7	I14	Sandarovo	0,99	0	0
8	K33	Sošići	2,07	0	0
9	I2	Kurili	1,66	0	0
10	I15	Kamenolom Kanfanar - Dvigrad	4,00	0	0
11	H _{oc}	akvakultura-otpremni centar	0,12	0,12	100
Σ	Ukupno		173,5	29,8333.78	19.4717%

Članak 20.

(1) Planirana građevinska područja društvene namjene su:

	LOKACIJA (građevinsko područje)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	PL-LD - GLAVNI RECEPTIVNI PUNKT (GRP)	0,27	0
	SVEUKUPNO	0,27 ha	0 ha / 0%

(2) „PARK LIM - LIMSKA DRAGA“ Glavni receptivni punkt (GRP) je planiran kao površina za gradnju građevina i sadržaja prihvatnog edukativno-turističkog posjetiteljskog centra za područje Limski zaljev - Limska Draga.

GROBLJA

Članak 21.

(1) Planirana građevinska područja groblja su:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	KANFANAR	0,36	0,36/100
2	LADIĆI	0,28	0,28/100
3	JURAL	0,03	0,03/100
4	DVIGRAD	0,08	0,08/100
	UKUPNO	0,75 ha	0,75 ha / 100%

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

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

REKREACIJSKE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (R)

Članak 22.

(1) Planom su određene rekreacijske površine izvan građevinskih područja, koje se mogu uređivati i opremiti u svrhu rekreacije, ali na njima nije dozvoljeno građenje građevina visokogradnje.

(2) Rekreacijske površine izvan građevinskih područja utvrđene ovim Planom su:

- Vrh Lima (R1), vezano na ostale ugostiteljsko turističke sadržaje u Limskom zaljevu
- Limska Draga (R2), za posjetitelje šireg područja Limske Drage
- ~~Brajkovići Kurili (R3), pored Kamp Odmorešta Brajkovići, vezanog na benzinsku postaju „Sošići“ u Kurilima.~~
- ~~Brajkovići (R), pored TZ Marten u Brajkovićima.~~



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

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

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

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

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

Članak 36.

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

- da ima pristup s prometne površine ([osnovna infrastruktura](#)),
- da ima osiguran propisani broj parkirališnih mjesta,
- da ima mogućnost priključenja na sustav ili građevine za odvodnju otpadnih voda, ([osnovna infrastruktura ako je planirana ovim Planom](#))
- da ima mogućnost priključenja na vodovod ili [opskrbu vodom iz vlastitih izvora](#)
- da ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu ili opskrbu električnom energijom iz vlastitih izvora.

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

Pristup s prometne površine

Članak 37.

(1) Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice, odnosno prometna površina definirana važećom zakonskom regulativom.

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

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

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

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

Priključenje na sustav ili na građevine za odvodnju otpadnih voda

~~Članak 5.~~ Članak 39.

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

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

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

(4) Unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora ne dozvoljava se rješavanje odvodnje otpadnih voda putem zbrinjavanja u sabirnim jamama niti kao fazno rješenje, već isključivo priključivanjem na zatvoreni sustav odvodnje otpadnih voda s pročišćavanjem, putem javnog sustava odvodnje ili vlastitog, odnosno lokalnog bio uređaja i sl.).

(5) Načelno, sva izdvojena građevinska područja izvan naselja ne ovise o javnom sustavu odvodnje, nego moraju imati zatvoreni vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda s pročišćavanjem, koji se gradi istovremeno sa gradnjom predmetnih građevina osnovne namjene. Izuzetno, kada za to postoje uvjeti, ista se građevinska područja mogu spojiti na zatvoreni javni sustav odvodnje s pročišćavanjem (i ispuštom pročišćene vode u recipijent ili korištenjem za navodnjavanje, vatrozaštitu i sl.).

(6) Na sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ne smiju se priključivati oborinske vode.

(7) Oborinske vode odvoditi će se prema mjesnim prilikama, nastojeći lokalno osigurati njihov upoj u teren ili njihovo prikupljanje i uporabu za zalijevanje i druge svrhe. Oborinske vode prikupljene sa prometnica moraju imati osigurano filtriranje pijeska i masnoća.

Priključenje na vodovod

~~Članak 6.~~ Članak 40.

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

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

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



(1) Uvjeti gradnje za građevine iz članaka 44. i 45. ovih odredbi određuju se aktom kojim se odobrava građenje na temelju odredbi ovog Plana odnosno prostornog plana užeg područja, uvažavajući tehničko tehnološke zahtjeve te posebne standarde i propise odgovarajuće za pojedini zahvat u prostoru.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

~~Članak 12.~~ Članak 46.

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

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

(3) Graditi se može samo na uređenom zemljištu u smislu ovih odredbi. Uređeno zemljište je ono do kojeg je izgrađena osnovna infrastruktura (prometna površina i javni sustav odvodnje otpadnih voda, kada je uvjetovan ovim Planom).

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

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

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

~~Članak 13.~~ Članak 47.

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

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

kig = odnos zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine, kada su iste konstruktivni dio podruma)

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

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

~~Članak 14.~~ Članak 48.

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

~~Članak 15.~~ Članak 49.

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

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



građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

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

~~Članak 20.~~ Članak 54.

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

UVJETI GRADNJE

~~Članak 21.~~ Članak 55.

(1) Ukoliko drugim propisima nije propisano drugačije osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- gradivi dio građevne čestice i smještaj građevine na građevnoj čestici
- veličina i površina građevine,
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

~~Članak 22.~~ Članak 56.

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

(2) Najmanja ili najveća dozvoljena površina građevne čestice može biti ograničena ovim odredbama.

(3) Najmanja površina građevne čestice u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja je 500m², a način gradnje je isključivo slobodnostojeći.

~~(4)~~ Granica novoformirane građevne čestice prema prometnoj površini (regulacijski pravac), kada širina i položaj prometne površine (dalje: prometnica) nisu određeni dokumentom prostornog uređenja, mora biti udaljena najmanje 1,2 m od ruba kolnika postojeće prometnice, te biti udaljena od sredine katastarske čestice na kojoj se nalazi postojeća prometnica s koje se izvodi pristup na građevnu česticu ili od sredine postojeće prometnice ako je to za stranku povoljnije, najmanje:

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

~~(5)~~ Granica novoformirane građevne čestice prema županijskoj i/ili lokalnoj cesti utvrđuje se u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

~~(6)~~ Za građevine privremenog karaktera koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se iste postavljaju na građevnu česticu javne površine.

~~(7)~~ Za linearne infrastrukturne građevine (osim prometnica) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama.



dijelovi građevine različitih visina, od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4,0 m. Izuzetno, građevine niske stambene izgradnje (katnosti do P+1), mogu od granice susjedne građevne čestice biti udaljene najmanje 3,0 m, ukoliko se prema toj granici izvode otvori.

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

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

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

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

~~Članak 30.~~ Članak 64.

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

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

(3) Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

Građevni pravac

~~Članak 31.~~ Članak 65.

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

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

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



- [kod utvrđivanja više građevnih pravaca, pomoćne građevine se smještaju tako da nisu smetnja prometnoj preglednosti, te da su općenito čim manje izložene pogledima sa ulice.](#)

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

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

- kod rekonstrukcije građevina, kada je to postojeće stanje
- kod interpolacija u izgrađenim dijelovima naselja gdje je postojeća susjedna izgradnja smještena na isti način
- kod gradnje građevina javne i društvene namjene, neovisno o uvjetima iz podstavaka 1. do 2.

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

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

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

Izgrađenost građevne čestice (kig)

~~Članak 32.~~ [Članak 66.](#)

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

~~Članak 33.~~ [Članak 67.](#)

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

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

B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

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

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 200m ²	- 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-500m ²	- zbir 140m ² i 60% površine građevne čestice iznad 200m ²



- za građevne čestice površine od 500-1.000m ²	- zbir 320m ² i 45% površine građevne čestice iznad 500m ²
- za građevne čestice površine iznad 1.000m ²	- zbir 545m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1.000m ²

* Napomena: u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja minimalna površina građevne čestice je 500m², a način gradnje je isključivo slobodnostojeći.

(2) Iznimno stavku 1., kod interpolacija građevina na građevnim česticama površine do 200m² najveća dozvoljena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim građevinama.

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

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

(5) Kod gradnje građevina drugih namjena osim stambene (gospodarska – poslovna i proizvodna, ugostiteljsko - turistička, javna i društvena, sportska, infrastrukturna) unutar građevinskog područja naselja najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 60 % za slobodnostojeće građevine, za sve veličine građevnih čestica.

Članak 34.Članak 68.

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

Iskoristivost građevne čestice (kis)

Članak 35.Članak 69.

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

Visina i broj etaža

Članak 36.Članak 70.

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

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

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

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

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



- oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji oblikuju karakterističan rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu. U naselju se moraju sačuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevnih materijala. Lokalni građevni materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.

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

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

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

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova.

~~Članak 45.~~ Članak 79.

(1) Krovovi građevina društvene namjene i građevina svih namjena, za koje je tako određeno urbanističkim planom uređenja, mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, parabolinih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.

~~(2) Kod svih građevina izuzev građevina društvene namjene iz stavka 1., krovovi se grade isključivo kao kosi. mogu biti kosi, ravni ili kombinirani, uz primjenu kupolastih, parabolinih ili sličnih vitoperenih krovova, terasa, sustava solarnih ćelija i sl.~~

~~(3) Koso K~~rovnište građevina ~~iz stavka 1., a u pravilu i ostalih građevina,~~ izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, odnosno limom ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

~~(4) Za osvijetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.~~

~~(5) Ravni krovovi mogu biti prohodni i neprohodni. U slučaju prohodnih ravnih krovova, površine se mogu urediti kao sunčališta, odmorišta i sl. uz uvjet poštivanja zadanih visina. Korisna površina prohodnog ravnog krova s uređenim pristupom obračunava se sukladno zakonskim propisima kao etaža.~~

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

~~Članak 46.~~ Članak 80.



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

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA

~~Članak 47.~~ Članak 81.

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

~~Članak 48.~~ Članak 82.

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

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalni, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

~~Članak 49.~~ Članak 83.

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

~~Članak 50.~~ Članak 84.

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

~~Članak 51.~~ Članak 85.

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

~~Članak 52.~~ Članak 86.

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- gradnja pomoćnih građevina,



- gradnja ograda
- uređenje građevne čestice.

Gradnja pomoćnih građevina

~~Članak 53.~~ Članak 87.

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

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

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

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

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

(5) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, unutar gradivog dijela određenog za gradnju te građevine osnovne namjene, ali konstruktivno neovisne od nje, kao i one koje se grade izvan gradivog dijela za gradnju osnovne građevine, ne mogu imati visinu višu od 2,5m, te najvišu ukupnu visinu kosog krovništva višu od 3,5m, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

~~Članak 54.~~ Članak 88.

(1) Cisterne, spremnici za vodu, bazeni površine do 100,00 m² ukopani u tlo i sabirne jame zapremine do 27 m³ - izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnatog terena, kao i nenatkrivene terase, igrališta i slične građevine, kada se ne smatraju zgradama, mogu se graditi bilo gdje na građevnoj čestici, uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 1m. Kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gradnja ukopanih cisterni, spremnika za vodu i septičkih jama zapremine do 27 m³ može se vršiti svuda u okviru građevne čestice.

(2) Cisterne, bazeni i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

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

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



~~Članak 55.~~ Članak 89.

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

(2) Udaljenost gnojišta i gnojišnih jama od susjednih građevnih čestica, kao i od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) na vlastitoj građevnoj čestici, ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili gnojišnih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnoja, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno disponirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

Gradnja ograde

~~Članak 56.~~ Članak 90.

(1) Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, aktom kojim se odobrava gradnja ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

~~Članak 57.~~ Članak 91.

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

(2) Visina ogradnog zida s ulične strane mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,56m, osim u slučaju kada se oграда izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (do 1,0m visine) i transparentne metalne ograde, kada takva oграда može imati ukupnu visinu do 2,0m. Zbog nagiba terena prozračni dio ograde i s time povezana ukupna visina ograde može na pojedinim dijelovima terena biti i viša za 0,3 m u odnosu na ukupnu visinu utvrđenu ovim stavkom. ~~Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,6m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.~~

(3) ~~Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.~~ Radi zaštite građevina ili načina njihova korištenja, te stabilizacije terena dozvoljeno je djelomično kaskadno uređenje terena sa vidljivim ili nevidljivim potpornim zidovima. Kaskade je potrebno ozeleniti autohtonim ili dobro prihvaćenim alohtonim biljnim vrstama. Pojedinačne kaskade potpornih zidova smiju biti najviše 1m visoke i najmanje 1,5m široke. Vidljivi dijelovi potpornog zida moraju biti kvalitetno obrađeni.

(4) Potporni zid može biti izgrađen na mjestu ogradnog zida, pri čemu isti potporni zid zamjenjuje ogradu i gradi se prema uvjetima za gradnju ograde iz stavka 2. Visina ograde se ne smije povećati i kada ona preuzima ulogu potpornog zida.

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

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

~~Članak 58.~~ Članak 92.



(1) Industrijska zona Kanfanar - Jug (I11) pretežito je namijenjena smještaju industrijskih djelatnosti te građevina za one proizvodne i poslovne djelatnosti kojima pogoduje smještaj uz industrijski kolosijek.

(2) Industrijska zona Kanfanar - Sjever (I13) pretežito je namijenjena smještaju industrijskih djelatnosti. Uz njih je dozvoljen smještaj zanatskih djelatnosti i smještaj pratećih djelatnosti (uredi, ugostiteljstvo, trgovina).

(3) Industrijska zona Kamenolom Kanfanar-Jug (I12), Industrijska zona Kamenolom Kanfanar-Dvigrad (I15) i Industrijska zona Sandarovo (I14) pretežito su namijenjene smještaju industrijskih djelatnosti vezanih na proizvodnju građevinskih proizvoda kojima je osnovna sirovina materijal iz eksploatacijskog polja. U Industrijskoj zoni Kamenolom Kanfanar-Jug (I12) mogu se smještati i ostale proizvodne i poslovne djelatnosti, prema dinamici i potrebama proizvodnog procesa i sanacije kamenoloma gradnjom predmetne industrijske zone.

(4) Zanatska zona Kurili (I2) pretežito je namijenjena smještaju zanatskih djelatnosti (uredi, industrijski pogoni s čistim i tihim tehnološkim postupcima, obrtničke, ugostiteljske, trgovinske, uslužne i slične djelatnosti). Uz zanatske dozvoljen je i smještaj pratećih djelatnosti (ugostiteljstvo, trgovina).

(5) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, [gospodarske](#) proizvodne namjene, je dozvoljen smještaj [na najviše 35% površine istog građevinskog područja](#) i pratećih sadržaja [poslovne namjene](#), na zasebnim [građevnim](#) česticama, za trgovine, uslužne djelatnosti (uključujući benzinske postaje), ugostiteljstvo i sl., a koje se grade prema uvjetima kao za građevne čestice osnovne namjene.

[\(6\) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, gospodarske proizvodne namjene, isključivo na površinama označenim oznakom IS3, mogu se graditi/postavljati građevine ili postrojenja za proizvodnju energije iz alternativnih izvora \(solarne elektrane, vjetroturbine itd\), pohranu iste energije i priključivanje na osnovnu energetska mrežu.](#)

(7e) Građevine proizvodne namjene se grade prema sljedećim uvjetima:

- građevna čestica na kojoj će se graditi mora se nalaziti uz izgrađenu prometnu površinu, najmanje širine kolnika od 5,5 m,
- najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1.000 m²,
- najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,10,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,60,
- potrebno je ozeleniti najmanje 20% površine građevne čestice, na prirodnom tlu,
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila,
- najveći broj nadzemnih etaža je E=4, broj podzemnih etaža se ne ograničava,
- visina zgrade/ukupna visina treba biti u skladu s namjenom i funkcijom, ali ne smije iznositi više od 12,0/14 m, iznimno u Industrijskoj zoni Kanfanar-Jug (I11) do 20/22 m.
- iznimno, ako to zahtijeva tehnološki proces, dio građevine može biti i viši od navedenoga u prethodnoj alineji (dimnjaci, silosi i sl.),
- krovništa mogu biti kosa, [ili mogu biti](#) zaobljena, vitoperna, ~~+~~ ravna [ili kombinirana, ako je tako određeno urbanističkim planom uređenja](#)
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom i područnom oblikovnom tradicijom,
- najmanja udaljenost od međa susjednih građevnih čestica iznosi polovinu visine zgrade prema toj međi, ali ne manje od 3,0 m,
- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš,
- sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozija i ekoakcidenata,
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti koje se obavljaju osigurat će se propisane sigurnosne mjere i mjere zaštite okoliša.

[\(8\) Uvjeti gradnje građevine ili postrojenja za proizvodnju energije iz alternativnih izvora \(solarne elektrane, vjetroturbine itd\), pohranu iste energije i priključivanje na osnovnu energetska mrežu iz stavka 6. određuju se urbanističkim planom uređenja.](#)

Poslovna namjena



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

(6) Uvjeti gradnje za kamp unutar područja TRP Žuntići (T3) utvrđuju se kako slijedi:

- koeficijent izgrađenosti građevne čestice: kig se može kretati između 0,005 i 0,10, pri čemu se površine za kampiranje ne računaju kao građivi dio građevne čestice, uz uvjet da smještajne jedinice nisu na čvrst način povezane sa tlom
- koeficijent iskoristivosti građevnih čestica: kis, može kretati između 0,005 i 0,10, pri čemu se površine za kampiranje ne uračunavaju
- najviša dozvoljena visina građevina je 7,0 m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine.

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

~~Članak 79.~~ Članak 113.

(1) Turistička područja TP VRH LIMA i TP PILKOVIĆI su jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline sa jedinstvenim upravljanjem, a planiraju se sukladno posebnim propisima odgovarajućim za svaku vrstu, limitirano površinom i smještajnim kapacitetom utvrđenim ovim odredbama.

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

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

~~Članak 80.~~ Članak 114.

(1) TP Vrh Lima je postojeće turističko područje, posjetiteljski punkt u Limskom zaljevu sa restoranom i drugim pratećim sadržajima za posjetitelje Limskog zaljeva, te smještajnim kapacitetom od 15 postelja. Površina TP Vrh Lima u ovome Planu je jednaka površini pripadajućih katastarskih čestica postojećeg izgrađenog građevinskog područja, kako je definirano katastarskim planom.

(2) Uvjeti gradnje za TP Vrh Lima utvrđuju na način da je dozvoljena rekonstrukcija postojećih građevina, tako da:

- se smještajni kapaciteti ne povećavaju
- da najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 30% površine građevne čestice, najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8, te se najmanje 40% površine građevne čestice mora urediti kao prirodno zelenilo ili uređene parkovne površine.
- nije dozvoljeno povećanje: postojeće gustoće korištenja, te izgrađenosti građevne čestice i koeficijenta iskoristivosti, ako su te veličine veće od onih određenih u prethodnom podstavku.
- da visina građevine iznosi najviše ~~9,0m i ukupna visina najviše 10,5m~~,
krovište građevine je koso, sa tradicionalnim pokrovom kupama kanalicama ili sl. i nagibom krovišta od 22 stupnja
- odvodnja otpadnih voda mora biti riješena zatvorenim sustavom s pročišćavanjem i bez ispuštanja u Limski kanal.

