

# PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OPRTALJ

**NARUČITELJ:**

**OPĆINA OPRTALJ**

52428 Oprtalj, M. Laginje bb  
Tel. 052/644-077, Fax 052/644-150

**IZRAĐIVAČ:**

Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet  
Zavod za urbanizam i prostorno planiranje  
Kačićeva 26, 10.000 Zagreb  
tel./fax. 01 4561284, <http://www.arhitekt.hr>

**AUTORI:**

Prof.dr.sc. Mladen Obad Ščitaroci, dipl.ing.arh., ovlašteni krajobrazni arhitekt  
Doc.dr.sc. Nenad Lipovac, dipl.ing.arh., **koordinator Plana**, ovlašteni arhitekt

**PLANERI SURADNICI:**

Sandra Jakopec, dipl.ing.arh. , ovlašteni arhitekt  
Zrinka Tadić, dipl.ing.arh. , ovlašteni arhitekt

**KULturna BAŠTINA:**

mr.sc. Biserka Bilušić-Dumbović, dipl.ing.arh.  
Ministarstvo kulture,  
Mesnička 49, 10.000 Zagreb

**PRIRODna BAŠTINA:**

Amalija Denich, dipl.agr., krajobrazni arhitekt

**ZAŠTITA OKOLIŠA I PRIJEVOD NA TALIJANSKI:**

Dr.sc. Bojana Bojanić Obad Ščitaroci, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt

**DEMOGRAFIJA:**

Ivan Zupanc, prof.

**KOORDINATOR OD STRANE NARUČITELJA:**

Krt Aleksandar, načelnik Općine

**PREDSTOJNIK ZAVODA:**

Prof.dr.sc. Oleg Grgurević, dipl.ing.arh., dipl.ing.šum.

Grafički dio plana se sastoji iz slijedećih kartograma:

**1. POLAZIŠTA PLANIRANJA**

- 1.1. Zemljopisni položaj općine Oprtalj
- 1.2. Teritorijalno politički ustroj
- 1.3. Sustav naselja i administrativnih središta
- 1.4. Demografski podatci
- 1.5. Postojeći razvrstaj javnih prometnica
- 1.6.A. Prirodni resursi – litostratigrafske jedinice
- 1.6.B. Prirodni resursi - kakvoća tala
- 1.6.C. Prirodni resursi - vegetacijski pokrov
- 1.6.D. Prirodni resursi - mineralne sirovine
- 1.6.E. Prirodni resursi – nalazišta tartufa
- 1.7. Prirodna baština
- 1.8. Kulturna baština
- 1.9. Područja posebnih ograničenja u korištenju

**2. OSNOVE PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA**

- 2.1. Osnovna namjena površina
- 2.2. Mreža gospodarskih djelatnosti
- 2.3. Mreža javnih i društvenih djelatnosti
- 2.4. Mreža turističkih sadržaja

**3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE**

- 3.1. Promet
- 3.2. Pošta i telekomunikacije
- 3.3. Plinoopskrba i elektroopskrba
- 3.4. Korištenje voda
- 3.5. Odvodnja otpadnih voda
- 3.6. Postupanje s otpadom

**4. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU**

- 4.1. Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti
- 4.2. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti
- 4.3. Zaštita okoliša mjerama krajobraznog i graditeljskog oblikovanja
- 4.4. Predjeli za koje je obvezna izrada detaljnijih prostornih planova

Grafički dio PPU-a sadrži slijedeće kartografske priloge:

**1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

List:1: Prostori za razvoj i uređenje, 1:25.000

**2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE**

List 2a: Promet, 1:25.000

List 2b: Pošta i telekomunikacije, 1:25.000

List 2c: Energetski sustav, 1:25.000

List 2d1: Vodnogospodarski sustav – korištenje voda, 1:25.000

List 2d2: Vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda, 1:25.000

**3 UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA**

List 3a: Područja posebnih uvjeta korištenja, 1:25.000

List 3b: Područja posebnih ograničenja u korištenju, 1:25.000

List 3c: Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, 1:25.000

**4 GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA 1:5000**

## UVOD

*Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj* (NN 90/1992. i 10/1997.) ustrojena je Općina Oprtalj.

U skladu s odredbama *Zakona o prostornom uređenju* (NN 30/1994. i 68/1998.) i temeljem *Izvešća o stanju u prostoru* i *Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine* (Službene novine općine Oprtalj 01/98), te na osnovi zaključka poglavarstva Općine o izradi PPU Općine Oprtalj od 1999. godine, Općina Oprtalj i Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet - Zavod za urbanizam i prostorno planiranje sklopili su u rujnu 1999. godine ugovor o izradi *Prostornoga plana uređenja Općine Oprtalj*, u daljnjem tekstu - Plan.

Tijekom 1999. i 2000. godine izvršeni su obilasci prostora Općine, te su održani sastanci s čelnim osobama općinske uprave. Istovremeno su pripremane odgovarajuće kartografske podloge, potrebne za izradu Plana.

Glavni planerski i tehnički posao obavljen je tijekom 2000. i početkom 2001. godine u Zagrebu na Arhitektonskom fakultetu - Zavodu za urbanizam i prostorno planiranje.

Rad na izradi prijedloga Plana završen je u srpnju 2001. godine kada se započelo s postupkom javne rasprave u skladu sa *Zakonom o prostornom uređenju* (NN 30/1994. i 68/1998.) i *Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova* (NN 101/1998.). Nakon stručne analize pristiglih primjedaba, osobito primjedaba i sugestija Odjela za prostorno planiranje, graditeljstvo, zaštitu okoliša Istarske županije, na sjednici Vijeća Općine održanoj 2. kolovoza 2001. godine prihvaćen je konačan prijedlog Plana koji je potom upućen na daljnji postupak.

Na Plan je suglasnost izdao Županijski ured za prostorno uređenje s datumom 16. srpnja 2003.

Odluka o donošenju Plana donesena je na sjednici Općinskog vijeća Općine Oprtalj održanoj: 24. srpnja 2003. Osam dana po objavi u "Službenim novinama Općine Oprtalj" Plan je postao pravovaljan.

## RAZLOZI ZA IZRADU PLANA

Prošlo je jedanaest godina od izrade *Prostornoga plana (bivše) Općine Buje* (1991.) i dvadeset četiri godine od izrade *Prostornoga plana (bivše) Općine Buzet* (1976.-78.), od čijih je dijelova teritorija ustrojena današnja Općina Oprtalj.

Od vremena izrade navedenih prostornih planova došlo je do temeljitih promjena u društvenom uređenju, te i u pristupu izradi prostornih planova. Najnoviji zakoni i propisi obvezuju gradove i općine na izradu novih prostornih planova. Neusklađenost važećih prostornih planova s novim stavovima, na temelju kojih se danas pristupa izradi prostornih planova, osnovni je razlog izrade Prostornoga plana uređenja. Tri su glavne grupe razloga zbog kojih se izrađuju novi prostorni planovi:

1) Političke promjene dovele su do novog administrativno-teritorijalnog ustroja koji nije u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom što stvara znatne poteškoće i otežava ostvarenje nužnih prostornih, urbanističkih i graditeljskih zahvata. Promijenio se i imovinsko-pravni sustav koji je uveo PRIVATNO VLASNIŠTVO umjesto društvenog i JAVNI INTERES umjesto opće društvenog, te nužnu potrebu njihovog stalnog usklađivanja poradi postizanja optimalnih prostorno-planskih rješenja.

2) Slijedom europskih i svjetskih trendova promijenili su se kriteriji zaštite okoliša, zaštite kulturne i prirodne baštine te zaštite krajobraza, njegovih osobitosti i njegovog lokalnog identiteta. Plod je to novih spoznaja, ali i pojačane svijesti o potrebi znatno veće skrbi za naslijeđeni prostor i očuvanje tradicijske slike prostora. U dosadašnjoj prostorno-planskoj dokumentaciji ta je skrb više deklarativna nego što je ugrađena u prostorne planove, koji su se temeljili pretežito na kvantitativnom modelu razvoja.

3) Kao posljedica novih stavova i pooštrenih kriterija zaštite prostora nameće se potreba ispravljanja dosadašnje metodologije i ustaljene sheme izrade dokumenata prostornog uređenja gdje su prevladavali funkcionalni i kvantitativni modeli razvoja. Od navedenih modela prostornog razvoja potrebno je danas odustati ili ih prilagoditi novim spoznajama ravnoteže, MOGUĆNOSTI PROSTORA i POTREBA ZA PROSTOROM, a u skladu sa stavovima održivoga razvoja kako ne bi došlo do njegovog nepovratnog uništenja.

Shvaćajući navedene temeljne razloge, uvažavajući trenutne potrebe, te spoznavajući vrijednosti prostora i važnost njegove buduće očuvanosti, Općinsko poglavarstvo i Općinsko vijeće odlučili su pristupiti izradi Prostornoga plana uređenja Općine i iz sljedećih razloga:

U skladu sa zakonskim obvezama i još uvijek važećim Prostornim planovima (bivših) općina Buje (1991.) i Buzet (1976.78.) potrebno je uskladiti prostorno-plansku dokumentaciju s novim političkim ustrojem Županije i u tom kontekstu odrediti položaj Općine;

Potankim popisivanjem i ponovljenim vrednovanjem (revalorizacijom) spomenika graditeljske i prirodne baštine, te popisom i vrednovanjem prirodnog i antropogenoga (kultiviranog i kulturnog) krajolika, zaštititi u najvećoj mogućoj mjeri kulturno i prirodno naslijeđe Općine kao budućeg temeljnog oslonca razvoja;

Zaštititi prostor od uništavanja, neracionalnog trošenja, od nekvalitetne i nedovoljno promišljene izgradnje, svođenjem svega navedenog na što je moguće manju mjeru;

Preispitati građevna područja u još važećim Prostornim planovima (bivših) općina Buje (1991.) i Buzet (1976.78.) i ispraviti ih (smanjiti) tamo gdje su pretjerano i nepotrebno velika, odnosno predvidjeti i nova na onim mjestima gdje će ona pridonijeti razvoju i zadržavanju stanovništva u zavičaju ne remeteći time osnovna polazišta zaštite prostora;

Razmotriti problem nelegalne izgradnje te ocijeniti mogućnosti uklapanja navedenih građevina u rješenja Plana;

Od nadležnih institucija prikupiti podatke o postojećoj i planiranoj infrastrukturi i infrastrukturnim sustavima;

## ZAKONSKI OKVIRI

Temeljni zakonski okviri za izradu Prostornog plana uređenja Općine su *Ustav Republike Hrvatske* i *Zakon o prostornom uređenju* (NN 30/1994. i 68/1998.).

Ustavne odredbe o korištenju i zaštiti prostora ugrađene su u njegova četiri članka:

### **Članak 2.**

*Sabor Republike Hrvatske i narod neposredno, samostalno, u skladu s Ustavom i Zakonom, odlučuje (...) o očuvanju prirodnog i kulturnog bogatstva i korištenju njime.*

### **Članak 3.**

*(...) očuvanje prirode i čovjekovog okoliša (...) najviše su vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske.*

### **Članak 52.**

*More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku, imaju njezinu osobitu zaštitu.*

### **Članak 69.**

*Svatko ima pravo na zdrav život. Republika osigurava pravo građana na zdrav okoliš. Građani, državna, javna i gospodarska tijela i udruge, dužni su, u sklopu svojih ovlasti i djelatnosti, osobitu skrb posvećivati zaštiti zdravlja ljudi, prirode i ljudskog okoliša.*

*Zakonom o prostornom uređenju* (NN 30/1994. i 68/1998.) propisana je dokumentacija, dokumenti i postupci, koji se moraju donositi, ili trajno obavljati, a koji su polazište ili osnova za izradu Prostornog plana uređenja Općine.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine određeni su dokumenti prostornog uređenja, koji se trebaju donijeti za prostor Općine, pri čemu je Prostorni plan uređenja Općine naznačen kao prvi i temeljni plan.

U nedostatku Prostornoga plana županije, kao prvoga višeg plana, temeljni su viši planovi: *Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske*, odnosno, važeći *Prostorni plan (bivše) Općine Buje* (1991.) i *Prostorni plan (bivše) Općine Buzet* (1976.-78.). Zbog toga ovaj Prostorni plan uređenja Općine predstavlja ujedno i IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOGA PLANA (BIVŠE) OPĆINE BUJE (1991.) i IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOGA PLANA (BIVŠE) OPĆINE BUZET (1976.-78.).

## METODOLOŠKA POLAZIŠTA IZRADE PLANA

Sukladno izloženim polazištima, koja su uključila razloge izrade Plana, zakonske okvire, temeljna načela i opće ciljeve, a posljedično potrebni sadržaj i strukturu Plana, odabrana je i metoda odnosno postupak njegove izrade. Ta se metoda prvovažno temeljila na:

Potankom upoznavanju prostora:

- \* upoznavanju, popisivanju i vrednovanju prirodnoga nasljeđa,
- \* upoznavanju, popisivanju i ponovljenom vrednovanju graditeljskoga nasljeđa,
- \* upoznavanju društvene, gospodarske i socijalne ustrojbe Općine;

Ocjeni mogućnosti prostora da u kontekstu vrijednosti prirodnog i kulturnog nasljeđa odgovori na: \*

prostorne zahtjeve na razini Općine i

- \* prostorne zahtjeve na razini lokalnih zajednica.

Dakle, POSTUPAK IZRADE PROSTORNOGA PLANA UREĐENJA OPĆINE ZASNIVA SE NA MOGUĆNOSTIMA PROSTORA DA U DANIM UVJETIMA I PRIRODNIM OGRANIČENJIMA PRIMI ODREĐENE FUNKCIJE BEZ ŠTETE ZA PRIRODNI OKOLIŠ I NJEGOV KRAJOBRAZ (u skladu s principima "održivoga razvoja") i DA POTOM ZADOVOLJI POTREBE LOKALNIH SREDINA.

U cilju ostvarivanja navedenog metodološkog postupka, izrađivač Plana ostvario je suradnju s općinskim

službama koje su mu osigurale detaljno upoznavanje prostora Općine i upoznale ga s potrebama Općine i lokalnih zajednica. Istovremeno su rađene studije koje su obradile prirodnu, graditeljsku i demografsku sastavnicu prostora Općine. Izrađivač Plana izradio je sintezu koja je iskazana tekstem i grafičkim prilogima uobičajenim u izradak pod nazivom PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OPRTALJ.

Tijekom izrade Plana poštovane su zakonske formalnosti propisane *Zakonom o prostornom uređenju* (NN 30/1994. i 68/1994.), *Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova* (NN 101/1998.) i *Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova* (NN 106/1998.).

## **SURADNJA S NADLEŽNIM INSTITUCIJAMA I PODUZEĆIMA**

Plan se izrađivao uz stalnu suradnju s Naručiteljem, kao i s organizacijama zaduženim za opremanje i uređenje prostora Općine, za kulturnu baštinu, MINISTARSTVO KULTURE, Konzervatorski odjel u Poreču i Puli, cestovni promet: HRVATSKA UPRAVA ZA CESTE, Središnji ured, Odjel za razvitak i planiranje, Zagreb, Vončinina 3, ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE Istarske županije, Pazin. Za telekomunikacije: HRT odašiljači i veze - plansko tehnički odjel, Zagreb, Prisavlje 3b, HT – TK CENTAR PAZIN, Pazin, Narodnog doma 2, VIP-NET GSM, d.o.o., Zagreb, Iblerov trg, HP PAZIN, Pazin, Narodnog doma 2b. Za Poštu: HP – Hrvatska pošta d.d., Središte pošta Pazin, Pula, Danteov trg 4. Za vodoopskrbu: ISTARSKI VODOVOD BUZET, PJ Buzet, Sv. Ivan 8, Za vodnogospodarski sustav: HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka, Ciottina 17b. Za elektroopskrbu i elektroenergetski sustav: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA d.d., Distribucijsko područje »Elektroistra« Pogon Buzet, Sv. Ivan 4/1 i Pogon Buje, Koparska bb.

Konzultanti su bili za: šumski pokrov: MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE I ŠUMARSTVA, Uprava gospodarenja poljoprivrednim zemljištem, Zagreb, Ul. Grada Vukovara 78, turističko gospodarstvo: MINISTARSTVO TURIZMA, Odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Zagreb, Ul. Grada Vukovara 78, javne telekomunikacije: MINISTARSTVO POMORSTVA, PROMETA I VEZA, Zagreb, Prisavlje 14. Za šume: HRVATSKE ŠUME, Uprava šuma Buzet, Buzet, Naselje Goričica 2.

# 1. POLAZIŠTA

Polazišta, odnosno temeljna načela i principi uređenja prostora, koji trebaju biti osnova izrade dokumenata prostornog uređenja, sustavno se navode u *Strategiji prostornog uređenja Republike Hrvatske* (Hrvatski Sabor, prosinac 1997.) i u *Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske* (NN 50/1999.), kao krovnim dokumentima prostornog uređenja Republike Hrvatske.

## 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV ŽUPANIJE I DRŽAVE

### 1.1.1. OSNOVNI PODATCI O STANJU U PROSTORU

Današnje upravno-teritorijalno ustrojstvo Republike Hrvatske uređeno je Ustavom Republike Hrvatske, te *Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj* (NN 90/1992., 29/1994. i 10/1997.). *Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj* prostor nekadašnje Općine Buje podijeljen je na šest novih jedinica lokalne samouprave: na grad Buje i općine Umag, Brtonigla, Novigrad, Grožnjan i Oprtalj. Današnjoj Općini Oprtalj pripojen je malen dio (u dolini Mirne) bivše Općine Buzet, koja je podijeljena na tri nove jedinice lokalne samouprave: grad Buzet te općine Lanišće i Oprtalj.

Općina Oprtalj prostire se na 60,95 km<sup>2</sup>, a prema popisu stanovništva iz 1991. godine imala je 11091 stanovnika, koji su živjeli u statistički promatrano šesnaest naselja. Središnje naselje Općine Oprtalj imalo je tada 104 stanovnika. Gustoća stanovništva (naseljenosti) Općine 1991. godine iznosila 18,20 stanovnika na km<sup>2</sup>. Istovremeno, Istarska županija u kojoj je smještena Općina ima 2822 km<sup>2</sup> površine, a prema popisu stanovništva 1991. godine imala je 204.346 stanovnika i 640 naselja. Gustoća naseljenosti iznosila je 72,41 stanovnik na km<sup>2</sup>, što je ispod državnoga prosjeka koji je bio 84 st/km<sup>2</sup>. Proizlazi da Općina Oprtalj u Županiji sudjeluje s 2,16 % u površini Županije, s 0,54 % u broju stanovnika Županije, a u broju naselja sudjeluje s 2,5 %.

TABLICA 1: TEMELJNI PODATCI O STANJU U PROSTORU

ŽUPANIJA ISTARSKA	površina		stanovnici				stanovi				domaćinstva		gustoća naseljenosti
OPĆINA OPRTALJ			popis 1981.		popis 1991.		popis 1981.		popis 1991.		popis 1981	popis 1991	
	Km2	%	Broj	%	Broj	%	Broj	%	Broj	%	Broj	Broj	St/Km2
ŽUPANIJA ukupno	2822,0	100,0	188332	100,0	204346	100,0	26523	100,0	86397	100,0	29158	71185	72,4
Općina Oprtalj	60,67	2,15	1340	0,71	1181	0,58	519	0,76	477	0,55	451	407	19,47

Uspoređujući KRETANJE BROJA STANOVNIKA uočavamo da stanovništvo Županije u razdoblju 81/71 (indeks 0,92) i u razdoblju 91/81 (indeks 0,96) lagano opada. U istim promatranim razdobljima kretanje broja stanovnika Općine također opada. U popisnom razdoblju 81/71 broj stanovnika iskazuje znatan pad (indeks 0,84), a u zadnjem popisnom razdoblju 91/81 broj stanovnika iskazuje minimalni rast (indeks 0,88). Prema podacima popisivanja stanovništva od 1992. do 1995. godine broj stanovnika Općine se vidno smanjio. U odnosu na 1991. godinu, 1992. zabilježeno je 16 stanovnika manje, godine 1993. ponovno još 16 stanovnika manje, kao i 1994 te 1995. godine. Dakle, 1996. godine u cijeloj Općini Oprtalj zabilježeno je 64 stanovnika manje nego 1991. godine.

PROSJEČNA POVRŠINA JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE u Istarskoj županiji iznosi 74,3 km<sup>2</sup>. Najveće tri su: Grad Buzet (169 km<sup>2</sup>), Općina Lanišće (145 km<sup>2</sup>) i Grad Pazin (142 km<sup>2</sup>). Najmanje tri su: Grad Novigrad (27 km<sup>2</sup>), Općina Vrsar (23 km<sup>2</sup>) i Općina Sv. Petar u Šumi (14 km<sup>2</sup>). GUSTOĆA STANOVNIŠTVA po pojedinim jedinicama lokalne samouprave to potvrđuje. Najveću gustoću ima Grad Pula (1.221 stanovnik/km<sup>2</sup>), a slijede Grad Rovinj (179 st./km<sup>2</sup>) i Grad Labin (178 st./km<sup>2</sup>). Najmanju gustoću ima Općina Lanišće (4 st./km<sup>2</sup>).



Između 100-200 st/km<sup>2</sup> u Županiji postoji 7 jedinica lokalne samouprave, između 50 i 99 st/km<sup>2</sup> ima 7 jedinica lokalne samouprave, a čak 23 jedinice lokalne samouprave imaju ispod 50 st/km<sup>2</sup> (Tablica 2).

**TABLICA 2: POLOŽAJ OPĆINE OPRTALJ U ISTARSKOJ ŽUPANIJI - USPOREDBA S DRUGIM JEDNINCAMA LOKALNE SAMOUPRAVE**

	Grad/Općina	Broj stan. grada, odnosno općine	Površina grada, odnosno općine	Broj st/km <sup>2</sup> grada, odnosno općine	Broj naselja	Broj naselja po km <sup>2</sup>	Srednja veličina naselja	Broj stan. izvan g/o središta	Srednja veličina naselja bez g/o središta
		1991	km <sup>2</sup>	1991					
1	GRAD PULA	62690	51,36	1221	2	0,039	31345,0	312	155
2	GRAD POREČ	14633	139,12	105	64	0,460	228,6	7048	109
3	GRAD ROVINJ	13947	77,89	179	10	0,128	1394,7	1037	103
4	GRAD LABIN	12974	72,81	178	16	0,220	810,9	3938	245
5	GRAD UMAG	12348	83,53	148	18	0,215	686,0	7510	416
6	GRAD PAZIN	8858	141,95	62	16	0,113	553,6	3576	223
7	OPĆINA VODNJAN	8254	115,70	71	5	0,043	1650,8	4576	914
8	GRAD BUZET	6223	168,76	37	70	0,415	88,9	5717	81
9	GRAD BUJE	5502	103,28	53	17	0,165	323,6	3202	187
10	OPĆINA RAŠA	4124	79,02	52	23	0,291	179,3	2154	93
11	OPĆINA ŽMINJ	3888	71,96	54	39	0,542	99,7	3212	81
12	OPĆINA MARČANA	3729	132,07	28	22	0,167	169,5	2723	123
13	OPĆINA KRŠAN	3424	126,43	27	23	0,182	148,9	3203	138
14	OPĆINA MEDULIN	3407	29,35	116	4	0,136	851,8	1522	380
15	OPĆINA SV. NEDELJA	3328	60,39	55	22	0,364	151,3	2759	124
16	GRAD NOVIGRAD	3270	26,81	122	4	0,149	817,5	748	186
17	OPĆINA BARBAN	2625	91,15	29	22	0,241	119,3	2376	107
18	OPĆINA VRSAR	2295	22,86	100	2	0,087	1147,5	671	335
19	OPĆINA VIŠNJAN	2252	67,45	33	46	0,682	49,0	1631	34
20	OPĆINA SVETVINČENAT	2204	80,43	27	19	0,236	116,0	1903	99
21	OPĆINA PIČAN	2133	50,23	42	10	0,199	213,3	1817	181
22	OPĆINA LIŽNJAN	2059	62,93	33	4	0,064	514,8	1296	323
23	OPĆINA TINJAN	1962	54,46	36	9	0,165	218,0	1527	169
24	OPĆINA GRAČIŠĆE	1825	60,96	30	8	0,131	228,1	1373	171
25	OPĆINA CEROVLJE	1815	99,33	18	15	0,151	121,0	1612	106
26	OPĆINA KAROJBA	1470	34,66	42	4	0,115	367,5	970	242
27	OPĆINA BRTONIGLA	1398	32,17	43	4	0,124	349,5	662	165
28	OPĆINA SV. LOVREČ	1362	56,16	24	31	0,552	43,9	1074	34
29	OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI	1296	32,74	40	15	0,458	86,4	1001	66
30	OPĆINA KANFANAR	1186	60,39	20	12	0,199	98,8	651	53
31	<b>OPĆINA OPRTALJ</b>	<b>1181</b>	<b>60,67</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>0,280</b>	<b>69,5</b>	<b>1077</b>	<b>62</b>
32	OPĆINA VIŽINADA	1150	34,99	33	27	0,772	42,6	900	32
33	OPĆINA MOTOVUN	1098	33,58	33	4	0,119	274,5	508	126
34	OPĆINA BALE	1064	83,25	13	3	0,036	354,7	179	59
35	OPĆINA SV. PETAR U ŠUMI	999	14,39	69	1	0,069	999,0	0	0
36	OPĆINA LUPOGLAV	979	94,25	10	8	0,085	122,4	670	83
37	OPĆINA GROŽNJAN	773	69,14	11	10	0,145	77,3	580	57
38	OPĆINA LANIŠĆE	621	145,33	4	14	0,096	44,4	440	30
	<b>ŽUPANIJA</b>	<b>204346</b>	<b>2822</b>	<b>72</b>	<b>640</b>	<b>0,227</b>	<b>319,3</b>		

Promatrajući BROJ DOMAĆINSTAVA I STANOVA na prvom mjestu je Grad Pula s 22.487 domaćinstva i s 22.837 stana. Najmanje domaćinstava ima Općina Lanišće (274 domaćinstva), a najmanji broj stanova Općina Sv. Petar u Šumi (323 stana). Od ukupnog broja stanovnika njih 140.445 ili 68,7% živi u gradovima. Istarska županija ima ukupno 38 jedinica lokalne samouprave, 9 gradova i 29 općina s ukupno 640 naselja. Nastojeći što objektivnije smjestiti Općinu Oprtalj u kontekst gradova i općina Istarske županije napravljena je usporedbena raščlamba sedam odabranih činitelja koji zastupaju: kvantitativna, vitalna, dinamička, društveno-gospodarska i demografska obilježja gradova i općina pa time na određen način zrcale njihovo demografsko stanje. Tako je bilo moguće dobiti razmjerno objektivnu sliku demografskoga položaja svakoga grada ili općine u sustavu promatranog prostora. Ovakva demografska analiza može ukazati i na moguće nepravilnosti demografskoga stanja te na izvjestan način pruža razmjerno objektivnu (skupnu) prostorno-demografsku sliku položaja gradova i općina (ili naselja) u okviru određenoga prostora.

#### 1.1.1.1. Smještaj, veličina i geoprometni položaj

Općina Oprtalj nalazi se na krajnjem sjevernom dijelu Istarske županije, između Buja na zapadu i Buzeta na istoku. Ranije je današnja Općina Oprtalj pripadala bivšoj Općini Buje (njen sjeverni dio) i bivšoj Općini Buzet (njen jugozapadni dio). Općina Oprtalj graniči sa sljedećim općinama/gradovima: Općinom Grožnjan (na zapadu), Općinom Motovun (na jugu), Gradom Buzetom (na istoku) i Republikom Slovenijom (na sjeveru). Površina Općine je nepravilnog poligonalnog oblika. Južna i dijelom istočna granica Općine vodi starim tokom rijeke Mirne, koja razdvaja područje Općine Oprtalj od Općine Motovun. Općina Oprtalj prometno je dobro povezana s Motovunom i primorskom (zapadnom) obalom Istre. Područjem Općine prolazi županijska cesta (Ž5007) koja povezuje Buje i Pazin (veza za "Istarski ipsilon") te cesta (Ž5010) koja se veže na D44 (Ponte Portone – Buzet – Lupoglav (D3) – veza za "Istarski ipsilon" i Rijeku). Općina ne dopire do mora. Općinsko središte udaljeno je od mora 21,5 km.

Istarsku županiju skoro u cijelosti čini prostor istarskog poluotoka. Istra je po površini najveći jadranski poluotok. Svojim trapezoidnim oblikom urezala se duboko u more (na vektoru Rijeka-Pula / rt Kamenjak čak 72 km) smjestivši se, između dva velika zaljeva (Tršćanskog i Riječkog) koji su na sjevernoj međi poluotoka udaljeni samo 48 km.

Na razmjerno malenom prostoru Istre krajolik se mijenja do gotovo nespojivih pojava fenomena - od mediteranskoga blagog klimatskog ugođaja Brijuna i pulske okolice s čempresima, pinijama, borovima i maslinama, do oštrog i vegetacijski škratoga planinskog kontinentalnog bioklimata Učke i Čičarije, s koje se vizure otvaraju prema Alpama i Dolomitima. Geomorfološke formacije Istre s različitim pedološkim sastavom odredile su tri tradicijske cjeline: BIJELU ISTRU - vapnenačku Istru čičarijskog krasa (predio bukve i pitomoga kestena); SIVU ISTRU - predio fliša u središnjim dijelovima poluotoka (prevladavaju listopadne šumske zajednice) i CRVENU ISTRU - predio crljenice (*terra rossa*) pretežito na niskim terasama uz zapadnu obalu (zimzelene šumske zajednice i hrast medunac). Veći dio Općine Oprtalj nalazi se u *Crvenoj Istri* (sjeverni i južni dio), a manji (središnji) dio je u *Sivoj Istri*. Neki elementi zemljopisnoga i povijesnoga zoniranja Istre određeni su i dubokim hidrološkim depresijama rijeka Mirne i Dragonje, odnosno Limskom, Raškom i Plominskom dragom. Općina Oprtalj samo uskim južnim rubom pripada dolini Mirne.

Smještena na mjestu gdje se mediteranski morski bazen najdublje urezao u europsko kopno, Istra je ujedno krajnji južni izdanak srednjoeuropskoga zemljopisnog i kulturnog kruga. Stoljetna povijesna podvojenost između venecijanskoga obalnog dijela Istre i austrijskoga središnjega dijela odredila je etničke posebnosti ovdašnje populacije: romaniziranu, moru okrenutu urbanu populaciju obalnih gradova, nasuprot težačkom uglavnom ruralnom stanovništvu slavenskoga unutarnjeg dijela poluotoka.<sup>2</sup> Današnji neseobinski ustroj Općine rezultat je spomenutih slojevitih povijesnih zbivanja.

#### 1.1.1.2. Prirodna obilježja

##### 1.1.1.2.1. Reljefna i geološka obilježja KARTOGRAM 1-6A PRIRODNI RESURSI - LITOSTRATIGRAFSKE JEDINICE

Zbog osebnosti izgleda i vegetacijskoga pokrova od posebnog je značaja reljef. Glede izgleda reljefa (oblika terena) razlikuju se dva različita dijela: 1) disecirani brjegovi i brežuljci na flišnoj podlozi (sjeverni i središnji dio Općine) i 2) dolina rijeke Mirne, koja u dijelu središnjega toka poprima obilježje sutjeske (manji južni dio Općine). Visinske razlike na području Općine Oprtalj kreću se od 110 m/nv u dolini Mirne do 498 m/nv na vrhu Lega, koji je ujedno i najviši vrh tog područja u neposrednoj blizini slovenske

2 Danas je Istra podijeljena između tri države (Hrvatskoj pripada 3.130 km<sup>2</sup>, odnosno oko 90% površine), a i u našem dijelu poluotok je podijeljen između dvije županije, ostavljajući dijelove negdašnje liburnijske istočne obale gravitacijskom i upravnom području Rijeke.

granice. Na istaknutim vrhovima brjegova razvila su se naselja, osobito Oprtalj i Zrenj. S trga u Oprtlju pružaju se panoramski vidici na Motovun, dolinu Mirne, obronke Čićarije i na slovensko gorje.

Geološku građu čine tercijarne naslage fliša (uslojeni vapnenci), kredni vapnenci i kvartarni nanosi u dolini rijeke Mirne i u potočnim dolinama. Svojom većom površinom Općina Oprtalj pripada *Sivoj Istri*, dok manji dio prema zapadu pripada *Crvenoj Istri* (pojas od Zrenja prema Bujama). Reljefna osobitost područja na flišu je bogata razvedenost brjegova i brežuljaka ispresijecanih dolinama i dolcima. U krajoliku na flišnoj podlozi izmjenjuju se vinogradi, maslinici, voćnjaci te veći i manji potezi šuma. Na kvartarnim i aluvijalnim naslagama zastupljene su prostrane livade i obradive površine za uzgoj ratarskih kultura i potezi nizinskih šuma uz rijeku Mirnu (Motovunska šuma, Zrenjski lug). Na krednim vapnencima zastupljene su krške livade i šume, a u dolcima i manjim dolinama obradive površine.

#### 1.1.1.2.2. **Podneblje (klima)**

Podneblje, odnosno klima, ima značajnu ulogu među prirodnim čimbenicima koji najjače utječu na ekološke prilike kraja, na rasprostranjenost i raznolikost biljnog i životinjskog svijeta te na obilježja krajolika. Glede svoga zemljopisnoga položaja, klimatske su prilike Istre raznolike. S jedne strane jak je klimatski utjecaj kopna i nedalekih Alpa, a s druge strane jak je i utjecaj mora. Područje Općine Oprtalj, kao i cijela Istra, obilježeno je blagom submediteranskom klimom. Kao i na cijelom istarskom poluotoku prevladava makroklimatski tip "Cfsax". Obilježje toga tipa je umjereno topla kišna klima s vrućim ljetima u kojemu je srednja mjesečna temperatura od 22°C. Padaline su ravnomjerno zastupljene tijekom cijele godine. Najsušniji dio godine izražen je ljeti. Zime su blage što je posljedica utjecaja mora. Morski utjecaj prodiere u unutrašnjost dolinom rijeke Mirne. Količina oborina raste od zapada prema Učki. Jaki pljuskovi mogući su u svibnju, lipnju i listopadu. Tuča je moguća u lipnju i srpnju. Snijeg je rijetka pojava i zadržava se po nekoliko dana. Bura, sjevernjak (tramontana) i istočnjak (levant) su prevladavajući vjetrovi koji donose naglo opadanje temperature, a zrak pročišćuju i suše.

U cjelini uzevši Općina Oprtalj se nalazi u području povoljnih klimatskih prilika koje pružaju sve potrebne uvjete za život stanovništva, a tijekom vegetacijskoga razdoblja moguće je uspješno uzgajanje mediteranskih kultura.

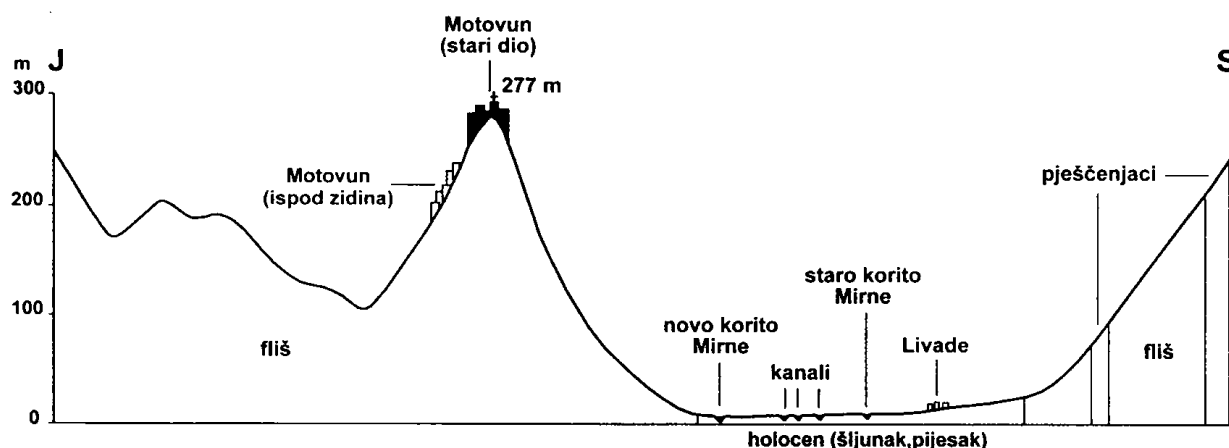
#### 1.1.1.2.3. **Tlo (pedološke značajke)** KARTOGRAM 1-6B **PRIRODNI RESURSI - KAKVOĆA TALA**

Tlo ili *pedosfera* je sloj zemljane površine koji se nalazi između atmosfere i litosfere i ima višestruku ulogu u odnosu na biosferu i hidrosferu, odnosno na prirodne i antropogenizirane ekosustave. Tla su primarno nastala djelovanjem pedogenetskih procesa, tj. rastrožbom stijena matične podloge (litosfere) uz djelovanje klime, reljefa, flore, faune i drugih čimbenika. Geotehničkim mjerama čovjek značajno mijenja prirodna svojstva tla.

Vapnenačko-geološka građa i aluvijalni nanosi utjecali su uz ostale čimbenike i na razvoj osnovnih tipova tala. Na eocenskom i oligocenskom flišu prevladavaju lapori i pješčenjaci. Za razliku od lapora pješčenjaci su uglavnom propusno tlo. Na flišu se pojavljuju još smeđa eluvirana beskarbonatna tla (po obilježjima slična su podzolastima tlima) te smeđa karbonatna skeletoidna tla. Velik dio ovih tala iskorišten je za poljodjelske kulture. Tla na flišnoj podlozi podložna su eroziji, koju pospješuje krčenje šuma i prenamjena šuma u obradive površine (vinogradi, maslinici, manji voćnjaci). Šumska vegetacija zastupljena je sa šumama bjelograba i rjeđe sa šumama hrasta medunca i crnoga graba.

Na jurskim, krednim i eocenskim vapnencima javlja se **ISTARSKA CRVENICA**. Ona se u pogledu nekih značajki razlikuje od tipičnih mediteranskih crvenica. Najčešće dubine crvenice su 30-70 cm. Fizikalna svojstva istarske crvenice su općenito povoljna. Na plitkim neobradivim tlima raširene su šumske zajednice bjelograba i toplije subasocijacije hrasta medunca i crnoga graba i njihovi degradacijski oblici. Na području Općine Oprtalj crvenica je zastupljena na uskom pojasu od Zrenja prema Bujama.

Na kvartarnim naslagama u potočnim dolinama i u dolini rijeke Mirne razvili su se tipovi aluvijalnih tala. Regulacijom potočnih i riječnih tokova, kao i melioracijama, ova tla gube osnovna prirodna obilježja i obradom stvara se novi tip antropogeniziranih tala.



#### 1.1.1.2.4. **Vegetacija** KARTOGRAM 1-6C PRIRODNI RESURSI - VEGETACIJSKI POKROV

Na prostoru Općine Oprtalj očuvale su se do danas izvorne šumske i livadne zajednice. Šumske površine zastupljene su na manjim i većim sklopovima, izmjenjujući se s livadama i obradivim površinama. Disecirani reljef na flišu ograničio je i mogućnost poljodjelske proizvodnje na većim površinama.

U vegetacijskom pogledu na području Općine Oprtalj razlikuju se četiri vegetacijska područja:

- Šuma hrasta medunca i ostalih hrastova s bjelograbom (*Carpinetum orientalis adriaticum*);
- Šuma hrasta medunca i ostalih hrastova sa crnim grabom (*Seslerio-Ostryetum*);
- Primorska šuma bukve (*Seslerio autumnalis - Fagetum illyricum*);
- Šuma hrasta lužnjaka i bijeloga jasena (*Querceto-Fraxinetum angustifoliae*)

ŠUME HRASTA MEDUNCA I OSTALIH HRASTOVA S BJELOGRABOM (*Carpinetum orientalis adriaticum*) obrašćuju najzaklonjenije položaje, pretežito na vapnencima, a rjeđe na eocenskim laporima i pješčenjacima. U ovom tipu šumske zajednice zastupljene su tri subasocijacije: 1) šuma medunca i ostalih hrastova s lovorom, 2) tipična šuma medunca i ostalih hrastova s bjelograbom i 3) šuma medunca i ostalih hrastova s bjelograbom i običnim grabom. U ovom vegetacijskom području pojavljuje se nekoliko degradacijskih stadija, kao što su: otvorene šikare, sastojine borovice, primorske kamenjare i erodirane površine.

ŠUME HRASTA MEDUNCA I OSTALIH HRASTOVA SA CRNIM GRABOM (*Seslerio-Ostryetum*) raširene su podjednako na vapnencima i flišu, a zastupljene su sa četiri subasocijacije: 1) šuma hrasta medunca i ostalih hrastova sa crnograbom i bjelograbom, 2) šuma hrasta medunca i ostalih hrastova sa crnograbom, 3) šuma hrasta medunca i ostalih hrastova s bjelograbom i običnim grabom i 4) šuma hrasta medunca i ostalih hrastova s bjelograbom i mukinjom. U sklopu ove šumske zajednice pojavljuju se acidofilne sastojine hrastova s vrištinom te razni degradacijski stadiji šuma šašike i crnoga graba (otvorene šikare, sastojine borovice, kamenjare i erodirane površine).

PRIMORSKA ŠUMA BUKVE (*Seslerio autumnalis - Fagetum illyricum*) na području Općine Oprtalj zastupljena je u vrlo malim površinama, na podlozi krednih vapnenaca, i to prema granici s Republikom Slovenijom.

ŠUMA HRASTA LUŽNJAKA I BIJELOGA JASENA (*Querceto-Fraxinetum angustifoliae*) sačuvala se na dubokim tlima nanosa rijeke Mirne. Njen postanak i povijest datira još od vremena Panonskog mora. Ova šuma u naravi je relikat nekadašnjih šuma razvijenih oko Panonskog mora. Po svojem florističkom i dendrološkom sastavu jednaka je takvim šumama u dolini rijeke Save, Drave i Dunava u Panonskoj nizini. Glavna vrsta drva je hrast lužnjak (*Quercus robur*), uz lučki (poljski) jasen (*Fraxinus angustifolia*) te grab (*Carpinus betulus*). Uslijed napada holandske bolesti iz šume je gotovo potpuno nestala vrsta poljskog brijesta (*Ulmus minor*).

Vrijednost ovog kompleksa je vrlo velika jer predstavlja prirodni relikat nekadašnjih nizinskih šuma panonskog mora jedinstven na Mediteranu, a u njemu uspijeva posebno cijenjena i tražena gljiva gomoljača – tartuf.

Razmjerno velike površine Općine pokrivene su TRAVNJACIMA na različitim geološkim podlogama. Travnjaci su od velikoga gospodarskoga značaja. Najrašireniji su na području šumske zajednice hrasta

medunca i ostalih hrastova sa crnim grabom. Livade se danas sve manje kose te ih postupno obrastaju elementi autohtonih šumskih zajednica.

ŠUME na flišnoj podlozi su znatno devastirane u stadiju šikara i panjača, što je utjecalo na povećano ispiranje tla i eroziju. Šume su dijelom u privatnom vlasništvu, a dijelom u državnom. Šumama u državnom vlasništvu gospodari Javno poduzeće "Hrvatske šume", Šumarija Buje.

Od AGROCENOZA zastupljeni su vinogradi, maslinici, manje površine voćnjaka (breskvici), vrtovi te prostrane ratarske površine uz dolinu Mirne za uzgoj ratarskih kultura i krmnoga bilja.

Važna su i vlažna staništa uz uske potočne doline (potoci Pregon, Mlaka i dr.), kao staništa za razvoj posebne flore i kao obitavališta potočne faune koja postupno nestaje.

TABLICA 3 ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA<sup>3</sup>

	ISTARSKA županija OPĆINA OPRTALJ	UKUPNO ha		UKUPNO	% od površine OPĆINE	stan./ha ha/stan.
		DRŽAVNO	PRIVATNO			
1	oranica	137,2122	1098,8053	1236,0175	20,43	1,0466 ha/st
	voćnjak	3,7766	64,9753	68,7519	1,14	0,0582 ha/st
	vinograd	18,8201	113,3466	132,1667	2,18	0,1119 ha/st
	maslinik	0	0,2151	0,2151	0,00	0,0002 ha/st
	livada	61,3728	816,0804	877,4532	14,50	0,7430 ha/st
	pašnjak	163,2901	968,8914	1132,1815	18,71	0,9587 ha/st
	Poljoprivredne površine <b>ukupno</b>	<b>384,4718</b>	<b>3062,3141</b>	<b>3446,7859</b>	<b>56,97</b>	<b>2,9185 ha/st</b>
2	Šumske površine <b>ukupno</b>	<b>344,0491</b>	<b>2113,3157</b>	<b>2457,3651</b>	<b>40,62</b>	<b>2,0807 ha/st</b>
	<b>Ukupno plodno</b>	<b>728,5209</b>	<b>5175,6298</b>	<b>5904,1507</b>	<b>97,59</b>	<b>4,9993 ha/st</b>
3.	katastarske čestice pod zgradama i pripadajućim dvorištima <b>ukupno</b>	<b>2,7841</b>	<b>34,1334</b>	<b>36,9175</b>	<b>0,61</b>	<b>31,9902 st/ha</b>
4	Vodne površine <b>ukupno</b>	<b>16,7377</b>	<b>18,7035</b>	<b>35,4412</b>	<b>0,59</b>	<b>0,0300 ha/st</b>
5	Ceste i putevi, željeznica <b>ukupno</b>	<b>108,7748</b>	<b>35,1459</b>	<b>143,9207</b>	<b>2,38</b>	<b>0,1219 ha/st</b>
6	Ostala zemljišta (grobje, igrališta, ruševine, kamenjar,...) <b>ukupno</b>	<b>20,1684</b>	<b>127,0435</b>	<b>147,2119</b>	<b>2,43</b>	<b>0,1247 ha/st</b>
	<b>Ukupno neplodno</b>	<b>148,4650</b>	<b>2045,3607</b>	<b>2193,8257</b>	<b>36,26</b>	<b>1,8576 ha/st</b>
	<b>Ukupno dio koji se nalazi izvan područja Općine Oprtalj*</b>			<b>2048,1860</b>	<b>-33,86%</b>	
	<b>OPĆINA OPRTALJ ukupno</b>			<b>6049,79</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,1952 st/ha</b>

\* Podaci su iskazani samo za cjelokupne katastarske općine Čepić, Oprtalj i Zrenj i nije provedeno razgraničenje za južni dio Općine Oprtalj.

#### 1.1.1.2.5. Vode

Područje Općine, kao i šire područje, tipično je kraško područje u kojemu najvećim dijelom vlada nestašica vode. Izuzetak je rijeka Mirna, koja s pritocima čini porječje od 536 km<sup>2</sup>. Osim Mirne značajniji su vodotoci u sjevernome dijelu Općine - potoci Malinska, Pregon i Mlaka, koji teku od sjevera prema jugu te poniru na granici II vodozaštitne zone. Cjelokupna površina Općine je VODONOSNO PODRUČJE. Na području Općine nekoliko je značajnijih izvora vode (najveći je izvor Bulaž), izvor termalne vode u Istarskim Toplicama i nekoliko kaptiranih izvora. Znatno dio Općine je vodozaštitno područje (II. i III. zona zaštite).

KRŠKE LOKVE nalazimo na području Općine. Lokve su mala, plitka vodena staništa, nastala zadržavanjem vode u udubinama u tlu. Prihrana vodom ovisna je o količini padalina pa pojedine lokve ljeti presušuju. Iako postoje i prirodne, lokve najčešće povezujemo s djelovanjem čovjeka. Krško porozno tlo, koje prevladava u Istri, ne pogoduje zadržavanju oborina na površini pa su ljudi prirodne ili iskopane udubine nasipali s nepropusnom glinom. Rjeđe su lokve nastale oko izvorišta. Lokve na području Općine Oprtalj nisu dovoljno istražene niti zabilježene.

<sup>3</sup> Izvor: Područni ured za katastar, Državne geodetske uprave, Buje

#### 1.1.1.2.6. Štete u krajoliku

Prekomjerno smanjivanje šumskoga pokrova, skidanje biljnoga pokrova sa strmih zemljišta, te način obrade tla dovode do poremećaja biološke ravnoteže što izaziva negativne promjene u ekološkom sustavu. Takvih pojava ima u cijeloj Istri, a u znatnoj mjeri i u Općini Oprtalj. Razmjerno velik sjeverni i južni dio Općine Oprtalj izložen je pojačanoj eroziji.

EROZIJA TLA ozbiljan je problem. Ispiranjem biološki vrijednih površinskih slojeva tla na strmijim brežuljkastim djelovima i njegovim taloženjem u dolinama zamuljuju se korita potoka čime se stvaraju mogućnosti bujica i odnošenja plodnog tla. Isprana površina tla, lišena humusnoga sloja, postaje nepovoljnija za poljodjelsko korištenje.

U krajoliku su nazočni i drugi nepovoljni procesi, od kojih je najznačajniji raspršen način izgradnje, osobito na vizualno istaknutim mjestima. Takav način izgradnje slabijeg je intenziteta nego u većini drugih općina, ali bi mogao postati znatno veći problem u budućnosti. Neprimjerenom i stihijskom izgradnjom i širenjem naselja osiromašuje se krajobrazna i biološka raznolikost istarskog poluotoka. To osobito vrijedi za vizure s ceste.

#### 1.1.2. PROSTORNO-RAZVOJNE I RESURSNE ZNAČAJKE

Potencijal skoro svakog prostora, pa tako i prostora na kojemu se prostire Općina Oprtalj, za ukupni gospodarski, društveni i kulturni razvoj ogleda se u nekoliko povoljnih, odnosno nepovoljnih čimbenika. Načelno bi to ponajprije trebalo biti:

- PROSTOR I OKOLIŠ sa svojim resursima i elementima koji se u njemu pojavljuju i koji predstavljaju prirodni temelj svakoga života i razvitka. Prostor i okoliš su ograničeni i neponovljivi;
- STANOVNIŠTVO - broj, struktura, teritorijalna raspodjela, osobine, način života i njegove potrebe;
- SUSTAV ZAJEDNIČKOGA ŽIVOTA stanovništva, mreža naselja i manjih središta u mreži seoskih naselja;
- POVEZANOST pojedinih područja Općine međusobno i sa širim državnim prostorom - cestovnim, vodenim i zračnim prometom te drugim infrastrukturnim sustavima;
- POSTOJEĆE GOSPODARSKE JEDINICE razmještene u prostoru, njihova proizvodna i uslužna funkcija;
- SUSTAV DRUŠTVENIH SLUŽBI i njihove građevine - obrazovanje, kultura, zdravstvo, socijalna skrb i dr.;
- ORGANIZACIJA od Države do Općine u svim njenim oblicima, do sustava lokalne uprave i samouprave, koja funkcionalno i hijerarhijski sudjeluje u procesu donošenja odluka važnih za tijek zajedničkoga života i razvitka;
- GEOPOLITIČKI POLOŽAJ, gospodarsko i strateško okruženje.

Posebno vrijednim resursima smatraju se:

- ZAŠTIĆENA PODRUČJA PRIRODE;
- SPOMENICI GRADITELJSKE BAŠTINE;
- RAZVEDENA MORSKA OBALA (tamo gdje postoji);
- Prirodne ŠUME, nezagađena TLA, rezerve PITKE VODE, očuvani KULTIVIRANI KRAJOLIK i veliki dio prirodne OBALE MORA.

U Općini Oprtalj navedene prostorne vrijednosti zastupljene su u znatnoj mjeri.

#### Prirodni resursi

Od svih navedenih čimbenika, PROSTOR I OKOLIŠ PREDSTAVLJAJU TEMELJNO I ISKONSKO BOGATSTVO i ograničen prirodni izvor te okvir u kojemu su prisutne sve pojave i u kojemu se odvijaju sve ljudske djelatnosti. Hrvatska ima veoma kvalitetan prostor i okoliš, a nije osobito bogata strateškim sirovinama i energetskim izvorima, pa uslijed toga SVAKI PRISTUP RAZVITKU TRAŽI DA SE NAJRAZBORITIJE I NAJSVRŠISHODNIJE GOSPODARI S OKOLIŠEM I PROSTOROM. To se odnosi u znatnoj mjeri i na dijelove prostora Općine Oprtalj zbog moguće ugroženosti prostora primarnom i sekundarnom urbanizacijom, a potaknuto blizinom morske obale i većih gradova, kao pokretača tih procesa.

Kao cijela Istra, i Općina Oprtalj je obdarena prirodnim izvorima kao što su: poljodjelska zemljišta, šumske površine i prirodni krajolici.

POLJODJELSKO ZEMLJIŠTE zauzima razmjerno velike površine. Glede kakvoće i pogodnosti tla za poljodjelske kulture prevladavaju tri vrste zemljišta: za ratarske kulture, za livade i za vinograde i voćnjake. Obilježja kakvoće tla, te prevladavajuća usitnjenost i rascjepkanost zemljišta odgovara vinogradarstvu, voćarstvu i proizvodnji povrtlarskih kultura.

U središnjem dijelu Općine (u naselju Šorgi) i u istočnome dijelu Općine (u naselju Gradinje) nalaze se nalazišta mineralnih sirovina i to aktivni kamenolomi: eksploatacijsko polje "Lucija I" i "Lucija II" te trenutno neaktivni kamenolomi "Lucija III" i "Sveti Stjepan" u vlasništvo KAMEN d.d., Pazin. Cijela je površina Općine vodonosno područje i nekoliko je značajnih izvora pitke vode, što predstavlja osobitu prirodnu vrijednost koju valja čuvati. Dijelovi prirodnog i još u velikoj mjeri sačuvanoga tradicijskoga kultiviranog i kulturnog krajolika, te osobito šumoviti predjeli vrijedni su prirodni izvori, koje valja sačuvati na području Općine Oprtalj.

### **Prirodna i krajobrazna baština**

Razvitak znanosti, tehnike, tehnologije, proizvodnje i potrošnje, i kao posljedica toga snažan proces urbanizacije, te osobito NOVI SUSTAV VRIJEDNOSTI DRUŠTVA i privatnog vlasništva, ugrožavaju prostor i okoliš Općine. To zahtijeva NOVI PRAGMATIČNIJI PRISTUP PLANIRANJU I UREĐIVANJU PROSTORA, a on počiva na načelima:

- Planiranje i uređenje prostora mora obuhvatiti ne samo prostor i njegovo funkcionalno uređenje VEĆ I SVE POJAVE koje se javljaju u tom prostoru;
- Temeljni cilj takvog planiranja prostora je postizanje ODRŽIVOG RAZVOJA (TRAJNOG I POSTOJANOG), koji će koristiti sadašnji prostor i okoliš tako da ne dođe do njegovog nepovratnog uništenja;
- Jedno od osnovnih polazišta suvremenog pristupa prostornom uređenju jest RAVNOPRAVNO VREDNOVANJE CILJEVA ZAŠTITE PROSTORA (prirodnih i kulturnih dobara) I OKOLIŠA S CILJEVIMA RAZVITKA VEĆ U PRVOJ FAZI PLANSKOGA PROCESA.

Dosada ova načela nisu bila dovoljno cijenjena i slabo su bila uključena u ozbiljnija promišljanja strategije gospodarskoga razvoja<sup>4</sup>. Neki vrijedni predjeli nisu do sada bili niti uočeni, a time niti zaštićeni. Iz svega proizlazi potreba cjelovitog pristupa zaštiti okoliša. Unatoč oštećenjima urbane i ruralne cjelovitosti te primjene općih obrazaca oblikovanja i pojednostavljivanja funkcija i oblika, u velikoj mjeri se ipak očuvao povijesni graditeljski ustroj sa slikovitim krajolicima i vizurama, kao glavna uporišta identiteta Općine.

S gledišta temeljne zadaće uređenja prostora, a uvažavajući promjene imovinsko-pravnoga sustava, od važnosti su:

- OPASNOST NERACIONALNOG KORIŠTENJA PROSTORA,
- OPASNOSTI KOJE IZVIRU IZ ŽELJE DA SE U GRAĐEVNA PODRUČJA UKLJUČE OPĆINSKA ZEMLJIŠTA IAKO SU ONA ČESTO NEPODESNA ZA IZGRADNJU,
- OPASNOSTI POVEĆANOG INTERESA ZA IZGRADNJOM NA SLIKOVITIM I VIZUALNO IZLOŽENIM PROSTORIMA, KAO I NA PLODNIM, ILI NA DRUGI NAČIN VRIJEDNIM TLIMA (ŠUME SA NALAZIŠTIMA TARTUFA)

Navedene opasnosti prisutne su u Općini Oprtalj u najvećoj mjeri u južnom, nizinskome dijelu Općine, na potezu od naselja Livade do istarskih Toplica.

### **Kulturno-povijesna baština**

Značajno ishodište za daljnji gospodarski i kulturni razvitak treba imati kulturno-povijesno naslijeđe. Kulturni turizam, usprkos višedesetljetnom iskustvu europskih zemalja, u Hrvatskoj vrlo teško kroči put. Cijela Istra, kao i Općina Oprtalj, ima u tom pogledu velike mogućnosti koje valja promišljeno i sustavno osmisliti i gospodarski oploditi.

### **Zemljopisno-prometni položaj**

Na razmjerno malenom prostoru Općine uočljive su raznolike prostorno-razvojne i resursne značajke, od kojih neke pružaju veće poticaje za razvoj. Nizinski (južni) dio Općine u dolini rijeke Mirne dobro je prometno povezan s morskom obalom i ostalim većim gradovima u Istri. Veći dio Općine se nalazi na visoravni kojom ne prolaze značajnije regionalne ceste (osobito ne prema susjednoj Republici Sloveniji) pa je veći dio Općine izvan glavnih regionalnih prometnih tokova. To dovodi do iseljavanja stanovništva u prometno prikladnije dijelove Općine, ali istovremeno čini taj dio Općine ekološki zanimljivim zbog sačuvanosti krajolika i tradicijskih prepoznatljivih vrijednosti, što bi valjalo iskoristiti u gospodarske svrhe.

### **Društvene djelatnosti**

Sustav društvenih djelatnosti razvijen je sukladno razini razvijenosti cijele Općine. Postojeća mreža društvenih djelatnosti smještena je u naseljima Oprtalj i Livade. Bez obzira na trenutno stanje gospodarstva, industrijska i obrtnička tradicija postoji. Postoje i građevne aktivnosti u izgradnji novih gospodarskih građevina u naselju Gradinje.

<sup>4</sup> Na žalost, cjelokupna zakonska regulativa još uvijek nije usklađena i ne omogućava da se dokumenti prostornog uređenja u cijelosti donose u skladu s ovim načelima.

### **Prometnice**

Rubom Općine prolazi državna cesta D-44 (Ponte Portone D-21 – Buzet – Lupoglav D-3) dok općinom prolazi županijska cesta Ž-5007 (Buje-D44-Motovun-Karolja-Pazin) i Ž-5010 (Istarske toplice – D44), te nekoliko lokalnih cesta od kojih su značajne L-50016 (Šterna Ž-5007 – Čepić – L-50017) koja je dalje veza prema Bujama, L-50017 (vodi od županijske ceste Ž-5007 na granični prijelaz prema Sloveniji, koji nije u funkciji) i L-50051 (Kostanjica-Livade-Gradinje i dalje prema Istarskim Toplicama). Ove ceste razmjerno dobro povezuju Općinu sa županijskim prostorom. Ostale lokalne ceste su praktično »slijepe« i vode do izoliranih naselja smještenih u kultiviranom krajoliku podalje od glavnih prometnih tokova, kao što su Šorgi, Znjidarići, Vižintini Vrhi, Zrenj i Pirelići.

## **1.1.3. PLANSKI POKAZATELJI I OBVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA I OCJENA POSTOJEĆIH PROSTORNIH PLANOVA**

### **1.1.3.1. Pokrivenost područja Općine prostornim planovima**

Općina Oprtalj prostorno je oblikovana iz većega dijela bivše Općine Buje i iz maloga dijela bivše Općine Buzet. Za područje današnje Općine primjenjuju se sljedeći dokumenti prostornog uređenja:

1. STRATEGIJA PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1997.
2. PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zavod za prostorno planiranje, NN 50/1999.
3. PROSTORNI PLAN (bivše) OPĆINE BUJE, Urbanistički institut Hrvatske, 1991. ("Službene novine Općine Buje", 6/1991., 9/1991., 4/1992., 6/1992., 1/1993.);
4. PROSTORNI PLAN (bivše) OPĆINE BUZET, Urbanistički institut Hrvatske, 1976.-78. ("Službene novine" - službeno glasilo Zajednice općina Rijeka, god. 10, br. 24, 25.06 1984;
5. IZVJEŠĆE O STANJU U PROSTORU OPĆINE OPRTALJ ZA RAZDOBLJE 1998-2000.
6. PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU OPĆINE OPRTALJ ZA 1998-2000.
7. PROSTORNI PLAN ISTARSKE ŽUPANIJE (tijekom izrade Prostornoga plana uređenja Općine Oprtalj županijski prostorni plan bio je na javnom uvidu).

### **1.1.3.2. Konceptualna obilježja prostornog razvoja Općine u važećim dokumentima prostornog uređenja**

#### **1.1.3.2.1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske (1997.)**

*Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske* načelno usmjerava rješavanje problema prostornog i infrastrukturnog uređenja, obrađuje konceptijski i programski pojedine dijelove problematike prostora na razini interesa Države, ne ulazeći u stvarno rješavanje manjih prostornih cjelina. Stoga ovaj dokument treba promatrati kao načelnu strategiju i način ponašanja. U *Strategiji* treba uočiti postavke i smjernice djelovanja te utjecaje predloženih rješenja na uže prostore, kao što je to primjerice Općina Oprtalj.

Ne ulazeći u opća temeljna načela *Strategije*, valja istaknuti za Općinu važne TEMELJNE SMJERNICE KORIŠTENJA I UREĐIVANJA PROSTORA, koje se trebaju primjenjivati na cjelokupnom prostoru Države. Najvažnije je očuvanje kakvoće prostora, uvažavanje prostorno-ekoloških i socio-kulturnih činitelja, unapređenje posebnosti ukupne turističke ponude, uključivanje kulturno-povijesne baštine u turističku ponudu i unaprjeđenje i obogaćivanje raznovrsnosti ponude.

Glede građevnih područja, mišljenje je da ih TREBA REDUCIRATI NA STVARNO POTREBNE POVRŠINE.

#### **1.1.3.2.2. Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (1999.)**

*Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske* ističu se temeljni ciljevi i usmjerenja prostornog razvoja. Potrebno je:

- Osnažiti prostorno-razvojnu strukturu države, uvažavanjem prostorno-funkcionalnih i morfoloških cjelina, mreže naselja i prometno-razvojnih pojaseva te razmještaja resursa. Potrebno je uspostaviti policentričan model prostornoga razvitka (prednost se daje srednjim i malim gradovima) te poticati razvoj središnjih naselja. Uvjete života treba unaprijediti vrsnim unutarnjim ustrojem naselja.
- Povećati vrijednost i kakvoću prostora i okoliša, a razvojne ciljeve prilagoditi značajkama prostora, uz isključenje negativnih utjecaja na prostor i okoliš. Nužan je pozoran izbor razvojnih programa i



tehnologija, koji će očuvati vrsnoću prostora i okoliša, a razvoj planirati u granicama prihvatljivog opterećenja prostora te dosljednim provođenjem načela održivoga razvitka.

- Razumno koristiti i zaštititi nacionalna dobra. Svrhovito korištenje i namjenu prostora treba temeljiti na stručnim i znanstvenim temeljima i cjelovitom uvidu u značajke prostora, a usklađeno s europskim kriterijima-standardima, osobito za zaštitu prirodnih resursa i okoliša. Potrebno je uspostaviti ravnotežu izgrađenih i pretežito prirodnih područja, te osigurati svrhovito korištenje izvora (resursa) i to poglavito: 1. Racionalnim korištenjem prostora za izgradnju, očuvanjem fizičke i funkcionalne cjelovitosti te kakvoće poljodjelskog i šumskog zemljišta (spriječiti usitnjavanje i osigurati krajobraznu cjelovitost) i 2. Zaštitom vrijednosti prostora, vrijednih prirodnih i stvorenih izvora, očuvanjem biološke raznolikosti te osobito pozornim korištenjem izvora koji sve više nedostaju ili su sve više ugroženi (čista tla, pitka voda, šumske zajednice).
- Uvažavati obilježja i osobitosti područja, prirodnu cjelovitost, ekološku osjetljivost, razvijenost i ograničenost infrastrukture, turističku atraktivnost i druge srodne značajke prostora.
- Razvijati infrastrukturne sustave u skladu s razvojnim potrebama i europskim mjerilima.
- Osigurati učinkovitost sustava prostornog uređenja, osobito u skladu s novim svjetonazorom u korištenju prostora.
- Usmjeriti prostorno-razvojne prioritete prvenstveno poboljšavajući učinkovitost u okvirima već izgrađenog i korištenog prostora.
- Pokretati nove programe gospodarskih aktivnosti poradi poboljšanja kakvoće života na svim, osobito depopulacijskim područjima.

U *Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske* spominje se širi prostor u kojemu se Općina nalazi. U kontekstu:

- važnih infrastrukturnih sustava: 110 kV dalekovod Buzet – Buje i potencijalne rezerve podzemne vode treće razine;
- gospodarske djelatnosti: Istarske Toplice – lječilište;
- zaštita posebnih vrijednosti prostora i okoliša: Motovunska šuma – posebni rezervat, Oprtalj – urbana cjelina;

#### **1.1.3.2.3.      *Prostorni plan (bivše) Općine Buje (1991.) i Prostorni plan (bivše) Općine Buzet (1976.-78.)***

Prostornim planovima bivših općina Buje (1991.) i Buzet (1976.78.) utvrđena je organizacija i namjena prostora te osnovni ciljevi i zadatci planova - osiguranje uvjeta za ravnomjerni prostorni i polifunkcionalni gospodarski razvitak područja, te utvrđivanje režima zaštite prostora (okoliš, baština i dr.).

STANOVANJE - planom se nastoji cjelokupnom stanovništvu osigurati stambeni prostor unutar domicilnih sredina;

GOSPODARSTVO – planom se daje prostorni okvir razvoja poljodjelstva (prioriteti za oranice i vrtove te za vinograde i voćnjake), a radni (industrijsko-obrtnički) predjeli nisu bili predviđeni).

Prostorni plan treba promatrati u svjetlu vremena u kojem je nastao. Mogu se uočiti sljedeća konceptijska rješenja:

Prometni sustav utemeljen je na mreži postojećih prometnica koje su državnog županijskog i lokalnog značaja;

Područje bivših općina u kojemu je smještena Općina Oprtalj namijenjeno je prvenstveno razvoju poljodjelstva i šumarstva te stambenoj i dijelom gospodarskoj izgradnji;

Planom je naglašen policentričan razvoj prostora bivših općine (centri su središta današnjih Općina i neka veća naselja) uz planiranje površina za gospodarski razvitak,

Na području Općine Oprtalj nije planirana industrijska namjena, već samo poljodjelska proizvodnja u sjevernom, istočnom i jugoistočnom dijelu današnje Općine Oprtalj.

#### **1.1.3.2.4.      *Prostorni plan Istarske županije***

Prostorni plan Istarske županije odredio je neke pokazatelje za utvrđivanje veličina građevnih područja unutar pojedinih naselja, kao i elemente zaštite kultiviranog i prirodnog okoliša, a koji će se primjenjivati prilikom izrade ovoga Plana. Prostornim planom županije planirano je sljedeće:

- Ugostiteljsko turističko područje Istarske Toplice,

- Koridor željezničke proge i tunela u ispitivanju (na trasi Parenzane),
- Iskorištavanje mineralnih sirovina (Škofi-Jakusi i Zrenju),
- Županijski plinovod 25/50 bara Vozilići-Pazin-Buje,
- TK mjesna centrala u Zrenju
- Biološki uređaji za pročišćavanje otpadnih voda u manjim naseljima (Oprtalj, Livade i Gradinje),
- Akumulacije za navodnjavanje Zrenjske visoravni,
- Zaštićeni krajolik – dolina Mirne sa južnom padinom (kultivirani krajolik),
- Zaštićeni krajolik – područje od Kaštela do Čepića.

#### 1.1.3.2.5 **Izvešće o stanju u prostoru Općine Oprtalj**

Izvešće o stanju u prostoru Općina Oprtalj donijela je na Općinskom vijeću općine Oprtalj tijekom 1997. godine. Izvešćem je zaključeno da je stjecajem teritorijalnog ustrojstva Države Hrvatske općina Oprtalj nastala iz dijelova bivših općina Buje i Buzet, koje su imale dokumentaciju prostora različite starosti.

#### 1.1.3.2.6. **Program mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Oprtalj 1998-1999.**

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Oprtalj donijelo je općinsko vijeće općine Oprtalj. Programom mjera za 1998. i 1999. bilo je planirano sljedeće:

- donošenje Prostornoga plana uređenja općine;
- studija vlasničko-pravnih odnosa na području općine
- studija turističke valorizacije područja općine
- konzervatorska studija Oprtlja

#### 1.1.3.2.7. **Ocjena prostorno-planske dokumentacije i razina njezine ostvarenosti**

##### **STRATEGIJA I PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE**

O ostvarivanju *Strategije* i *Programa* još se ne može suditi budući da je prošlo premalo vremena od njihova donošenja. Općina se u *Strategiji* i *Programu* izravno ne spominje. Posredno se na Općinu odnose sva načelna usmjerenja i preporuke budućeg planskog korištenja prostora.

##### **PROSTORNI PLAN (BIVŠE) OPĆINE BUJE I PROSTORNI PLAN (BIVŠE) OPĆINE BUZET**

Područje Općine Oprtalj razvijalo se unutar prostora bivših općina Buje i Buzet. Sukladno toj činjenici dana su i rješenja prostornoga plana koja su za prostor Općine Oprtalj još uvijek na snazi. Stoga je u novim dokumentima prostornog uređenja potrebno ponovno utvrditi položaj Općine i prostorna rješenja u njoj u skladu s novom administrativnom podjelom i novim društvenim i gospodarskim prilikama.

PROMET. U prometnom smislu Općinom nije planirana nova cestovna mreža, već samo obnova postojećih županijskih i lokalnih cesta.

GOSPODARSTVO. Plan predviđa pretežito poljodjelsku proizvodnju (ratarstvo, vinogradarstvo i voćarstvo) bez industrije, što ne zadovoljava današnje potrebe Općine Oprtalj. U međuvremenu su se počeli skromno razvijati radni predjeli u Oprtlju i Gradinjama, koji nisu bili prije predviđeni.

NEZAKONITA IZGRADNJA. Postoji određen broj građevina izgrađenih na nezakoniti način. To otvara niz pitanja (moralnih, građanskih, komunalnih, prostornih, financijskih i dr.) koja se izravno ocrtavaju na odnosima u prostoru, jednakosti građana i dr. Kako svoj dio odgovornosti za stanje u prostoru snose svi učesnici u građenju, nužno je podsjetiti da u sustavu prostornog uređenja:

- Priprema, izrada i donošenje dokumenata prostornog uređenja spada u nadležnost tijela Općine,
- Provedba (izdavanje odobrenja i nadzor) spadaju u nadležnost tijela državne uprave.

Stoga bi sve čimbenike sustava prostornog uređenja trebalo aktivnije uključiti u sprječavanje ovih procesa. Izgradnja na nezakonit način (bez odobrenja ili protivno izdanim odobrenjima) dovodi do neprimjerenih i nekvalitetnih građevina, međususjedskim problemima, uzurpacijama privatnog vlasništva neposrednim i posrednim putem, a najčešće uzurpacijama općinskoga vlasništva, što izaziva niz novih problema.

AKTUALNI TRENDOWI U PROSTORU su sljedeći:

- Parcelacija velikih katastarskih čestica i izgradnja manjih kuća s okućnicama na atraktivnim lokacijama,
- Parcelacija katastarskih čestica u građevnim područjima naselja, s minimalnim veličinama građevnih parcela i krajnje nekvalitetnim prometnim rješenjima (preuske ulice, slijepe ulice),

- Prodaja manjih postojećih građevina (starih kamenih kuća) s većim okućnicama po mogućnosti na rubu sela ili na osami uz uvjet da se pri rekonstrukciji očuva izvorna tradicijska gradnja,
- Priključivanje na komunalnu infrastrukturu građevina koje su izgrađene protivno propisima,
- Neplansko izdavanje uvjeta za priključivanje na javne prometnice svih razina.

Dakle, iz svega do sada navedenog, analizom Prostornoga plana (bivših) općina Buje i Buzet možemo navesti bitne nedostatke prostornoga razvitka:

1. S obzirom na političke, gospodarske i upravno-organizacijske promjene, koje su nastupile nakon izrade planova te s obzirom na suvremena dostignuća i razvoj svijesti u cilju zaštite okoliša te kulturne i prirodne baštine, moguće je prostorne planove bivših općina Buje i Buzet samo djelomično prihvatiti u današnjim novim uvjetima. Potrebno je što prije donijeti Prostorni plan uređenja Općine Oprtalj.
2. Opravdano je prihvatiti sve one planirane infrastrukturne pojaseve i lokacije u prostoru Općine DO RAZINE KOJA NEĆE NARUŠITI VRIJEDNOSTI KRAJOLIKA. Potrebno je što je više moguće štititi njene krajobrazne vrijednosti i prirodni ekosustav.
3. Nedostatak je nepostojanje malih gospodarskih predjela (zona) za mala "obiteljska gospodarstva" koji bi bili raspoređeni na nekoliko mjesta u prostoru Općine.
4. Predviđena je prevelika cjelovita površina namijenjena građevnom zemljištu naselja, što je u suprotnosti sa *Strategijom* i *Programom prostornog uređenja* Republike Hrvatske te Prostornim planom Istarske županije.
5. Nedovoljno je vrednovanje i zaštita prostora s gledišta suvremene zaštite kulturne i prirodne baštine: zaštita krajolika je slabija od njegove stvarne vrijednosti u prostoru.
6. Granice obuhvata Prostornoga plana (bivše) Općine Buje i Prostornoga plana (bivše) Općine Buzet više nisu usklađene s novom administrativnom podjelom Države.
7. U Općini su nedovoljno planirane tercijarne funkcije.
8. Komunalna infrastruktura zaostaje za potrebama razvitka, a komunalna opremljenost je nedovoljna.
9. Prisutna je izgradnja izvan građevnih područja kao nezakonita izgradnja.

## 1.1.4. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE, GOSPODARSKE I PROSTORNE POKAZATELJE

### 1.1.4.1. Ocjena demografskoga stanja KARTOGRAM 1-4 DEMOGRAFSKI PODATCI

#### 1.1.4.1.1. Kretanje broja stanovnika

U Općini, prema Popisu stanovništva 1991. godine živjelo je 1109 stanovnika. U odnosu na stanje iz 1948. godine kada je na prostoru današnje Općine živjelo 3803 stanovnika to je u navedenom vremenskom razdoblju od 43 godine iskazan apsolutni pad od 2694 stanovnika ili pad od 62,6 stanovnika godišnje, odnosno ukupan pad od 70,8% (indeks 0,29) (Tablica 4). U popisnom razdoblju 1981./1991. stanovništvo Općine pokazuje pad od 146 stanovnika (pad od 11,6%, indeks 0,88). Prvi puta od 1948. godine u općinskom središtu, mjestu Oprtlju, zabilježen je rast broja stanovnika od 19,5% (indeks 1,20), ali je pad stanovništva od 13,96% (indeks 0,86) zabilježen u naseljima izvan općinskoga središta (Tablica 4a). Prema podacima iz Prostornoga plana Istarske županije broj stanovnika Općine smanjio se od 1996.-1999. za 73 stanovnika, što znači da je na teritoriju Općine zabilježeno 1036 stanovnika. 2001. godine u općini je zabilježeno 980 stanovnika.

**TABLICA 4a: KRETANJE BROJA STANOVNIKA OPĆINE OPRTALJ 1931.-2001.**

Popisna godina	Općina				Općinsko središte					Općina bez općinskog središta			
	Broj stanovnika	Promjena aps.	Promjena %	Indeks	Broj stanovnika	Promjena aps.	Promjena %	Indeks	Relativni udio u općini	Broj stanovnika	Promjena aps.	Promjena %	Indeks
1931	4382				3138				71,61	1244			
1948	3803	-579	-13,2	0,87	293	-2845	-90,7	0,09	7,70	3510	2266	182,15	2,82
1953	3186	-617	-16,2	0,84	223	-70	-23,9	0,76	7,00	2963	-547	-15,58	0,84
1961	2220	-966	-30,3	0,70	169	-54	-24,2	0,76	7,61	2051	-912	-30,78	0,69
1971	1500	-720	-32,4	0,68	104	-65	-38,5	0,62	6,93	1396	-655	-31,94	0,68
1981	1255	-245	-16,3	0,84	87	-17	-16,3	0,84	6,93	1168	-228	-16,33	0,84
1991	1109	-146	-11,6	0,88	104	17	19,5	1,20	9,38	1005	-163	-13,96	0,86
2001	980	-129	-11,6	0,88	121	17	16,3	1,16	12,35	859	-146	-14,53	0,85
1948-2001		-3273	-74,7	0,29		-3051	-97,23	0,03			-76	-6,11	0,94

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

Promatrajući podatke Popisa stanovništva 1991. godine o migracijskim obilježjima stanovništva Općine uočavamo da u Općini Oprtalj živi 50,7% doseljenog stanovništva, a da 49,3% stanovništva stanuje u Općini od rođenja (Tablice 6 i 7). Od doseljenoga stanovništva 25,6% su došljaci iz bivše općine (Buje, Buzet), 18,2% je iz drugih općina (izvan bivše), a 6,9% doseljeno je iz inozemstva. Najmanje je doseljenoga stanovništva u naselju Sv. Ivan (32,7%) a najviše u općinskom središtu (73,1%). Iz bivše Općine Buje/Buzet najmanje se doselilo stanovništva u naselje Bencani (11,1%), a najviše u naselja Golubići (40,5%), Livade (40,4%) i Sv. Lucija (40,0%). Iz drugih općina najmanje je doseljenoga stanovništva u naselju Čepić (6,5%) a najviše u općinskom središtu (31,7%).

Promotri li se kretanje stanovništva od 1993. do 1995. godine (Tablica 5), ustanovit će se pad stope prirodnog kretanja te iseljavanje stanovništva. Samo u općinskom središtu zabilježeno je manje doseljavanje stanovnika i malen rast kretanja. Ustanovljeni tipovi općeg kretanja stanovništva Općine odraz su cjelokupnoga društveno-gospodarskoga razvoja prostora, koji je imao utjecaj i na demografske procese u Općini. Općina 1971-1981 i 1981-1991. ima tip općeg kretanja (OKS) E4, dakle trend je **izumiranje**. U među popisu (1971-1981.) 12 naselja općine ima trend izumiranja E4 (Tablica 4b), da bi se taj broj 1981-1991. smanjio na osam naselja (Tablica 4c). Sedam naselja ima trend izumiranja u oba razdoblja.

**TABLICA 4B: PRIRODNI PRIRAST/PAD, MIGRACIJSKI SALDO I TIP OPĆEG KRETANJA  
STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ PO NASELJIMA 1971-1981.**

Naselje	živorođeni	umrli	prirodni prirast/pad	popisna promjena	aps. migracijski saldo	relat. migr. saldo	tip OKS-a	trend
BENCANI	1	4	-3	-6	-3	-12,5	E4	izumiranje
ČEPIĆ	8	13	-5	-19	-14	-12,0	E4	izumiranje
GOLUBIĆI	1	9	-8	-40	-32	-34,4	E4	izumiranje
GRADINJE	11	18	-7	-55	6	3,4	E4	izumiranje
IPŠI	1	7	-6	-19	-15	-36,6	E4	izumiranje
KRAJIĆI	-	3	-3	-3	0	0,0	I4-E4	vrlo slaba reg. imigracijom-izumiranje
LIVADE	27	34	-7	7	14	7,3	I2-I3	(slaba) regeneracija imigracijom
OPRTALJ	26	63	-37	-17	20	19,2	I4	vrlo slaba regeneracija imigracijom
PIRELIĆI	5	13	-8	-24	-16	-17,6	E4	izumiranje
SV. IVAN	9	11	-2	-12	-10	-14,5	E4	izumiranje
SV. LUCIJA	5	11	-6	-17	-11	-11,7	E4	izumiranje
ŠORGI	3	7	-4	-16	-12	-11,5	E4	izumiranje
VIŽINTINI	3	2	1	-2	-3	-6,0	E3	izrazita depopulacija
VIŽINTINI VRHI	1	6	-5	-12	-7	-8,9	E4	izumiranje
ZRENJ	6	21	-15	-33	-18	-12,8	E4	izumiranje
ŽNJIDARIĆI	4	7	-3	-29	-26	-25,0	E4	izumiranje
<b>OPĆINA OPRTALJ</b>	<b>111</b>	<b>229</b>	<b>-118</b>	<b>-245</b>	<b>-127</b>	<b>-8,5</b>	<b>E4</b>	<b>izumiranje</b>

**TABLICA 4C: PRIRODNI PRIRAST/PAD, MIGRACIJSKI SALDO I TIP OPĆEG KRETANJA  
STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ PO NASELJIMA 1981-1991.**

Naselje	živorođeni	umrli	prirodni prirast/pad	popisna promjena	aps. migracijski saldo	relat. migr. saldo	tip OKS-a	trend
BENCANI	-	2	-2	-9	-7	-38,9	E4	izumiranje
ČEPIĆ	5	6	-1	-21	-20	-20,4	E4	izumiranje
GOLUBIĆI	1	6	-5	-16	-11	-20,8	E4	izumiranje
GRADINJE	7	16	-9	-9	0	0,0	I4-E4	vrlo slaba regeneracija imigracijom-izumiranje
IPŠI	1	3	-2	0	2	10,0	I3-I4	(vrlo) slaba regeneracija imigracijom
KRAJIĆI	1	4	-3	-2	1	5,3	I4	vrlo slaba regeneracija imigracijom
LIVADE	34	35	-1	9	10	5,0	I2	regeneracija imigracijom
OPRTALJ	35	106	-71	17	88	101,1	I3	slaba regeneracija imigracijom
PIRELIĆI	8	6	2	0	-2	-3,0	E1-E2	emigracija-depopulacija
SV. IVAN	8	6	2	-5	-7	-12,3	E3	izrazita depopulacija
SV. LUCIJA	1	-	1	-27	-28	-36,4	E3	izrazita depopulacija
ŠORGI	4	7	-3	-15	-12	-13,6	E4	izumiranje
VIŽINTINI	1	5	-4	-8	-4	-8,3	E4	izumiranje
VIŽINTINI VRHI	1	2	-1	-18	-17	-25,4	E4	izumiranje
ZRENJ	7	9	-2	-19	-17	-15,7	E4	izumiranje
ŽNJIDARIĆI	2	3	-1	-23	-22	-29,3	E4	izumiranje
<b>OPĆINA OPRTALJ</b>	<b>116</b>	<b>216</b>	<b>-100</b>	<b>-146</b>	<b>-46</b>	<b>-3,7</b>	<b>E4</b>	<b>izumiranje</b>

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

**TABLICA 5: STRUKTURA KRETANJA STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ ZA RAZDOBLJE 1993.-1995.**

Grad/općina i gradsko/općinsko središte							
Godište		1981	1991	1992	1993	1994	1995
BROJ STANOVNIKA	Aps.	1340	1181	1165	1149	1133	1117
ROĐENI	Aps.				9	11	14
UMRLI	Aps.				23	20	31
PRIRODNI PRIRAŠTAJ	Aps.				-14	-9	-17
STVARNI RAST STANOVNIŠTVA	Aps.				-16	-16	-16
DOSELJENO (+) - ISELJENO (-)	Aps.				-2	-7	1
DOSELJENO (+) - ISELJENO (-)	%				-1,7	-6,1	1,0
STOPA PRIRODNOG KRETANJA.	%				-12,2	-7,9	-15,2
STOPA POPISOM UTVRĐ .KRETANJA	%				-13,8	-14,0	-14,2
Gradsko/općinsko središte							
Godište		1981	1991	1992	1993	1994	1995
BROJ STANOVNIKA	Aps.	87	104	106	107	106	111
ROĐENI	Aps.				1	4	6
UMRLI	Aps.				3	6	11
PRIRODNI PRIRAŠTAJ	Aps.				-2	-2	-5
STVARNI RAST STANOVNIŠTVA	Aps.				2	2	2
DOSELJENO (+) - ISELJENO (-)	Aps.				4	4	7
DOSELJENO (+) - ISELJENO (-)	%				34,5	34,9	60,5
STOPA PRIRODNOG KRETANJA.	%				-18,6	-18,9	-45,1
STOPA POPISOM UTVRĐ .KRETANJA	%				15,8	16,0	15,3
Grad/općina bez gradskog/općinskog središta							
Godište		1981	1991	1992	1993	1994	1995
BROJ STANOVNIKA	Aps.	1253	1077	1059	1042	1027	1007
ROĐENI	Aps.				8	7	8
UMRLI	Aps.				20	14	20
PRIRODNI PRIRAŠTAJ	Aps.				-12	-7	-12
STVARNI RAST STANOVNIŠTVA	Aps.				-18	-18	-18
DOSELJENO (+) - ISELJENO (-)	Aps.				-6	-11	-6
DOSELJENO (+) - ISELJENO (-)	%				-5,4	-10,3	-5,6
STOPA PRIRODNOG KRETANJA.	%				-11,5	-6,8	-11,9
STOPA POPISOM UTVRĐ .KRETANJA	%				-16,9	-17,1	-17,5

\*broj stanovnika uključuje i naselje Žonti koje se sada nalazi unutar Grada Buzeta

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

**TABLICA 6: MIGRACIJSKA OBILJEŽJA STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ 1991.**

Naselje	Broj stanov- nika 2001.	Broj stanov- nika 1991.	Od rođenja stanuje u istom mjestu		Doseљeno stanovništvo		Doseљeno iz iste općine (bivše)		Doseљeno iz druge općine (izvan bivše)		Doseљeno iz druge države i ostalo	
			Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%
BENCANI	8	9	6	66,7	3	33,3	1	11,1	2	22,2	0	0,0
ČEPIĆ	60	77	48	62,3	29	37,7	16	20,8	5	6,5	8	10,4
GOLUBIĆI	33	37	13	35,1	24	64,9	15	40,5	4	10,8	5	13,5
GRADINJE	142	165	94	57,0	71	43,0	21	12,7	41	24,8	9	5,5
IPŠI	20	20	11	55,0	9	45,0	7	35,0	2	10,0	0	0,0
KRAJIĆI	15	17	8	47,1	9	52,9	5	29,4	4	23,5	0	0,0
LIVADE	222	208	75	36,1	133	63,9	84	40,4	44	21,2	5	2,4
<b>OPRTALJ</b>	121	104	28	26,9	76	73,1	15	14,4	33	31,7	28	26,9
PIRELIĆI	50	67	34	50,7	33	49,3	19	28,4	14	20,9	0	0,0
SV. IVAN	39	52	35	67,3	17	32,7	9	17,3	6	11,5	2	3,8
SV. LUCIJA	41	50	23	46,0	27	54,0	20	40,0	7	14,0	0	0,0
ŠORGI	56	73	47	64,4	26	35,6	13	17,8	6	8,2	7	9,6
VIŽINTINI	33	40	24	60,0	16	40,0	8	20,0	7	17,5	1	2,5
VIŽINTINI VRHI	34	49	32	65,3	17	34,7	9	18,4	6	12,2	2	4,1
ZRENJ	65	89	43	48,3	46	51,7	28	31,5	15	16,9	3	3,4
ŽNJIDARIĆI	41	52	26	50,0	26	50,0	14	26,9	6	11,5	6	11,5
<b>OPĆINA OPRTALJ</b>	980	1109	547	49,3	562	50,7	284	25,6	202	18,2	76	6,9

zvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

**TABLICA 7: ODNOS IZMEĐU MIGRACIJSKIH OBILJEŽJA STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ I NASELJA OPRTALJ 1991.**

Obilježje	Grad/općina			Središnje naselje			Grad/općina bez središta		
	Aps.	%	%	Aps.	%	%	Aps.	%	%
UKUPNO STANOVNIKA	1109	100,0		104	100,0		1005	100,0	
OD ROĐENJA STANUJE U ISTOM NASELJU	547	49,3		28	26,9		519	51,6	
UKUP. DOSELJ. DO 91.g.	562	50,7	100,0	76	73,1	100,0	486	48,4	100,0
IZ ISTE OPĆINE (bivše)	284		50,5	15		19,7	269		55,3
IZ DRUGE OPĆINE RH	202		35,9	33		43,4	169		34,8
OSTALO	76		13,5	28		36,8	48		9,9
.									
1940. I PRIJE	55		9,8	4		5,3	51		10,5
1941-1945.	15		2,7	0		0,0	15		3,1
1946-1960.	86		15,3	10		13,2	76		15,6
1961-1970.	88		15,7	15		19,7	73		15,0
1971-1980.	126		22,4	23		30,3	103		21,2
1981-1985	66			6			60		
1986-1991	80			7			73		
1981-1991	146		26,0	13		17,1	133		27,4
Ostalo	46		8,2	11		14,5	35		7,2
UKUP. DOSELJ. DO 91.g.	562		100,0	76		100,0	486		100,0

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

#### 1.1.4.1.2. Struktura stanovništva

##### SPOLNA I DOBNA STRUKTURA

Dobna struktura odražava društveno-gospodarska zbivanja i političke prilike u prošlosti, a daje temelj za razumijevanje daljnjih mogućnosti reprodukcije stanovništva i neke važne činjenice na temelju kojih je moguće planiranje gospodarskoga razvoja. Dobna struktura stanovništva Općine Oprtalj po velikim dobnim skupinama prema popisu stanovništva 1991. godine (Tablica 9) pokazuje da je praktično polovica populacije Općine u dobnj skupini od 20-59 godina (47,4%), da je dobnj skupina od 0-19 godina za 6% manja (22,0%) od dobnj skupine u kojoj je stanovništvo starije od 60 godina (28,7%). Koeficijent starosti stanovništva Općine iznosi 1,30 (Tablica 9) što je izrazito nepovoljno. U cijeloj istri jedino Općina Lanišće (2,80) i Grožnjan (1,34) imaju veći koeficijent (koeficijent 1,0 pokazuje da na svakog stanovnika u dobi do 19 godina dolazi jedan stanovnik stariji od 60 godina). Kod naselja, jedino Krajići, Livade i Oprtalj imaju nešto povoljniju strukturu po dobi (Tablica 10).

U spolnoj strukturi stanovništva gledajući cjelokupnu populaciju Općine Oprtalj, prema popisu 1991. godine, muškog dijela populacije ima 6,7% manje od ženskog (Tablica 8). Muškaraca je jednako koliko i žena u dobnim skupinama od 5 do 14 i od 35 do 44 godine starosti. Muškaraca je više od žena u dobnim skupinama od 25 do 34 i od 50 do 54 godine starosti. U dobnim skupinama od 55 godina starosti na dalje neprekidno prevladava ženski dio populacije.

**TABLICA 8: DOBNA STRUKTURA STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ 1991.**

Dobne skupine	Muškarci		Žene		Ukupno	
	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	Višak % (+)M (-)Ž
0-4	31	45,6	37	54,4	68	-8,8
5_9	26	50,0	26	50,0	52	0,0
10_14	35	50,0	35	50,0	70	0,0
15-19	21	38,9	33	61,1	54	-22,2
20-24	31	40,3	46	59,7	77	-19,5
25-29	51	67,1	25	32,9	76	34,2
30-34	38	52,8	34	47,2	72	5,6
35-39	33	50,0	33	50,0	66	0,0
40-44	31	50,0	31	50,0	62	0,0
45-49	17	40,5	25	59,5	42	-19,0
50-54	38	57,6	28	42,4	66	15,2
55-59	29	44,6	36	55,4	65	-10,8
60-64	35	47,3	39	52,7	74	-5,4
65-69	31	43,7	40	56,3	71	-12,7
70-74	20	38,5	32	61,5	52	-23,1
75 i više	40	33,1	81	66,9	121	-33,9
Nepoznato					21	
<b>Ukupno</b>	<b>507</b>	<b>45,7</b>	<b>581</b>	<b>52,4</b>	<b>1109</b>	<b>-6,7</b>

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb



**TABLICA 9: DOBNA STRUKTURA STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ PO VELIKIM DOBNIM SKUPINAMA 1991.**

Dobne skupine	Muško stanovništvo		Žensko stanovništvo		Ukupno stanovništvo	
	Aps.M	%M	Aps.Ž	%Ž	Aps.U	%U
0-19	113	10,2	131	11,8	244	22,0
20-59	268	24,2	258	23,3	526	47,4
60 +	126	11,4	192	17,3	318	28,7
Ostalo					21	1,8
<b>Ukupno</b>	<b>507</b>	<b>45,7</b>	<b>581</b>	<b>52,8</b>	<b>1109</b>	<b>100,0</b>
<b>Koef. starosti</b>	<b>1,12</b>		<b>1,47</b>		<b>1,30</b>	

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

**TABLICA10: DOBNA STRUKTURA STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ PO VELIKIM DOBNIM SKUPINAMA I INDEKS STAROSTI**

Opć. nova	Naselje	Broj stanov.	0-19			20-59		60 +		Nepoznato		Koef. starosti
		Aps.	Aps.	%		Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	
OPR	IPŠI	20	2	10,0		6	30,0	12	60,0	0	0,0	6,00
OPR	SV. LUCIJA	50	6	12,0		23	46,0	21	42,0	0	0,0	3,50
OPR	GOLUBIČI	37	5	13,5		17	45,9	14	37,8	1	2,7	2,80
OPR	ŽNJIDARIČI	52	8	15,4		22	42,3	22	42,3	0	0,0	2,75
OPR	BENCANI	9	1	11,1		6	66,7	2	22,2	0	0,0	2,00
OPR	ŠORGI	73	15	20,5		28	38,4	27	37,0	3	4,1	1,80
OPR	PIRELIČI	67	13	19,4		34	50,7	20	29,9	0	0,0	1,54
OPR	ZRENJ	89	20	22,5		42	47,2	27	30,3	0	0,0	1,35
OPR	SV. IVAN	52	13	25,0		21	40,4	17	32,7	1	1,9	1,31
OPR	ČEPIĆ	77	18	23,4		36	46,8	23	29,9	0	0,0	1,28
OPR	VIŽINTINI VRHI	49	10	20,4		26	53,1	12	24,5	1	2,0	1,20
OPR	GRADINJE	165	41	24,8		75	45,5	46	27,9	3	1,8	1,12
OPR	VIŽINTINI	40	9	22,5		19	47,5	10	25,0	2	5,0	1,11
OPR	OPRTALJ	104	23	22,1		51	49,0	20	19,2	10	9,6	0,87
OPR	LIVADE	208	54	26,0		111	53,4	43	20,7	0	0,0	0,80
OPR	KRAJIČI	17	6	35,3		9	52,9	2	11,8	0	0,0	0,33
OPR	OPĆINA OPRTALJ	1109	244	22,0		526	47,4	318	28,7	21	1,9	1,30

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

#### GOSPODARSKA STRUKTURA

Prema popisu stanovništva 1991. godine od ukupnog broja stanovnika Općine Oprtalj bilo je 41,12% aktivnih i čak 58,88% uzdržanih (Tablica 11). Iz iste tablice vidimo da je odnos primarnih, sekundarnih i tercijarnih djelatnosti nejednak. Primarne djelatnosti (poljodjelstvo) najslabije su zastupljene sa 23,0% aktivnog stanovništva. Slijede sekundarne djelatnosti (industrija i graditeljstvo) sa 32,5%. Aktivno stanovništvo koje obavlja djelatnost najviše je zastupljeno u tercijarnim djelatnostima (uslužne djelatnosti - ugostiteljstvo i trgovina) sa značajnih 39,86% od aktivnog stanovništva. Raspored stanovništva po djelatnostima ukazuje na njegovu gospodarsku usmjerenost prema ugostiteljstvu, trgovini, industriji i graditeljstvu, ali te se djelatnosti obavljaju većim dijelom izvan matične općine pa su dnevne migracije značajne.

**TABLICA 11: EKONOMSKA STRUKTURA AKTIVNOG STANOVNIŠTVA OPĆINE OPRTALJ 1991.**

Naselje	Broj stanovnika ukupno	Aktivno stanovništvo ukupno	Aktivno stanovništvo što obavlja djelatnost ukupno		Primarne djelatnosti		Sekundarne djelatnosti		Tercijarne djelatnosti		Nerazvrstano		U tercijaru od aktivnih što obavlja djelatnost
			Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	
GRADINJE	165	67	66	100	6	9,1	15	22,7	43	65,15	2	3,03	0,0518
LIVADE	208	97	94	100	16	17,0	29	30,9	42	44,68	7	7,45	0,0506
OPRTALJ	104	41	38	100	2	5,3	11	28,9	24	63,16	1	2,63	0,0289
VIŽINTINI VRHI	49	20	18	100	3	16,7	4	22,2	11	61,11	0	0,00	0,0132
IVAN	52	18	16	100	0	0,0	7	43,8	8	50,00	1	6,25	0,0096
ZRENJ	89	32	31	100	7	22,6	16	51,6	8	25,81	0	0,00	0,0096
LUCIJA	50	19	17	100	5	29,4	5	29,4	7	41,18	0	0,00	0,0084
ŠORGI	73	24	19	100	3	15,8	9	47,4	7	36,84	0	0,00	0,0084
PIRELIČI	67	27	26	100	11	42,3	8	30,8	5	19,23	2	7,69	0,0060
ČEPIČ	77	33	33	100	20	60,6	9	27,3	4	12,12	0	0,00	0,0048
VIŽINTINI	40	14	14	100	3	21,4	8	57,1	3	21,43	0	0,00	0,0036
ŽNJIDARIČI	52	34	34	100	23	67,6	8	23,5	3	8,82	0	0,00	0,0036
BENČANI	9	5	4	100	2	50,0	0	0,0	2	50,00	0	0,00	0,0024
GOLUBIČI	37	12	12	100	2	16,7	6	50,0	2	16,67	2	16,67	0,0024
IPŠI	20	5	5	100	1	20,0	2	40,0	2	40,00	0	0,00	0,0024
KRAJIČI	17	8	7	100	1	14,3	4	57,1	2	28,57	0	0,00	0,0024
OPĆINA OPRTALJ	1109	456	434	100	105	23,0	141	32,5	173	39,86	15	3,46	0,2084

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

Od aktivnoga stanovništva 24,8% radi u mjestu stanovanja, a izvan svoga mjesta stanovanja na rad putuje čak 75,2% ili 243 zaposlenika (Tablica 12). Od toga broja u drugom mjestu izvan svoje općine, ali unutar bivše Općine Buje/Buzet, radi čak 84,8%. U drugim mjestima Hrvatske radi 6,9% od ukupnoga broja stanovništva koje obavlja djelatnost. Broj dnevnih migranata u Općini iznosi čak 71,8% što je vrlo veliki postotak.

U primarnim djelatnostima Općine zabilježeno je 180 stanovnika, od toga je 117 aktivno poljodjelsko stanovništvo, a na gospodarstvu obavlja zanimanje 98 stanovnika ili 21,49% od ukupno aktivnoga stanovništva (Tablica 13). Razmotre li se podatci o poljodjelskim domaćinstvima (Tablica 13) primjećuje se da 53,6% domaćinstava ima gospodarstvo, a 46,4% domaćinstava nema gospodarstvo. U Općini je još uvijek mnogo domaćinstava s mješovitim izvorom prihoda, što znači da je dijelom vezano za zemlju i traži dodatne prihode u poljodjelstvu.

**TABLICA 12: RADNICI OPĆINE OPRTALJ PREMA MJESTU RADA 1991.**

Naselje	Broj stanovnika ukupno	Stanovništvo u zemlji svega	Aktivno stanovništvo što obavlja djelatnost svega	Radnici ukupno		Rade u mjestu stanovanja		Rade u drugom mjestu ukupno		Od toga rade u drugom mjestu iste općine (bivše)		U drugom mjestu RH		Drevni migranti		Rade u mjestu stanovanja. Postotak od aktivnog stan.
				Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	Aps.	%	
BENCANI	9	9	4	1	11,1	0	0,0	1	100,0	1	100,0	0	0	1	100,0	0,0000
ČEPIĆ	77	76	33	15	19,5	0	0,0	15	100,0	12	80,0	0	3	13	86,7	0,0000
GOLUBIČI	37	36	12	10	27,0	0	0,0	10	100,0	9	90,0	1	0	10	100,0	0,0000
GRADINJE	165	164	66	61	37,0	35	57,4	26	42,6	21	80,8	5	0	25	41,0	53,0303
IPŠI	20	20	5	4	20,0	0	0,0	4	100,0	4	100,0	0	0	4	100,0	0,0000
KRAJIČI	17	17	7	5	29,4	0	0,0	5	100,0	1	20,0	4	0	5	100,0	0,0000
LIVADE	208	202	94	89	42,8	18	20,2	71	79,8	60	84,5	11	0	68	76,4	19,1489
OPRTALJ	104	99	38	29	27,9	18	62,1	11	37,9	11	100,0	0	0	11	37,9	47,3684
PIRELIČI	67	67	26	19	28,4	1	5,3	18	94,7	14	77,8	4	0	16	84,2	3,8462
SV. IVAN	52	51	16	8	15,4	0	0,0	8	100,0	7	87,5	0	1	7	87,5	0,0000
SV. LUCIJA	50	46	17	12	24,0	2	16,7	10	83,3	10	100,0	0	0	10	83,3	11,7647
ŠORGI	73	69	19	16	21,9	3	18,8	13	81,3	13	100,0	0	0	13	81,3	15,7895
VIŽINTINI	40	38	14	10	25,0	0	0,0	10	100,0	7	70,0	3	0	9	90,0	0,0000
VIŽINTINI VRHI	49	47	18	8	16,3	0	0,0	8	100,0	7	87,5	1	0	8	100,0	0,0000
ZRENJ	89	84	31	25	28,1	2	8,0	23	92,0	21	91,3	1	1	23	92,0	6,4516
ŽNJIDARIČI	52	51	34	11	21,2	1	9,1	10	90,9	8	80,0	0	2	9	81,8	2,9412
<b>OPĆ. OPRTALJ</b>	<b>1109</b>	<b>1076</b>	<b>434</b>	<b>323</b>	<b>29,1</b>	<b>80</b>	<b>24,8</b>	<b>243</b>	<b>75,2</b>	<b>206</b>	<b>84,8</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>232</b>	<b>71,8</b>	<b>18,4332</b>

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

**TABLICA 13: POLJODJELSKO STANOVNIŠTVO OPĆINE OPRTALJ PREMA AKTIVNOSTIMA 1991.**

Naselje	Broj stanovnika	Ukupno aktivno stanovništvo	Ukupno aktivno što obavlja djelatnost	Ukupno poljoprivredno stanovništvo	Ukupno nepoljoprivredno stanovništvo	Aktivno poljoprivredno stanovništvo	Obavlja zanimanje na gospodarstvu		Uzdržavano poljoprivredno stanovništvo	Ukupno poljoprivredno stanovništvo u ukupnom stanovništvu naselja	Aktivno poljoprivredno u ukupnom aktivnom stanovništvu što obavlja djelatnost	Aktivno poljoprivredno u ukupnom aktivnom stanovništvu naselja
GRADINJE	165	67	66	9	156	5	5	7,5	4	5,5	7,6	7,5
LIVADE	208	97	94	18	190	8	1	1,0	10	8,7	8,5	8,2
GOLUBIČI	37	12	12	2	35	1	1	8,3	1	5,4	8,3	8,3
OPRTALJ	104	41	38	5	99	4	3	7,3	1	4,8	10,5	9,8
KRAJIČI	17	8	7	5	12	1	1	12,5	4	29,4	14,3	12,5
IPŠI	20	5	5	1	19	1	1	20,0	0	5,0	20,0	20,0
ZRENJ	89	32	31	10	79	7	6	18,8	3	11,2	22,6	21,9
SV. LUCIJA	50	19	17	7	43	5	5	26,3	2	14,0	29,4	26,3
VIŽINTINI	40	14	14	8	32	4	4	28,6	4	20,0	28,6	28,6
PIRELIČI	67	27	26	16	51	9	7	25,9	7	23,9	34,6	33,3
ŠORGI	73	24	19	10	63	9	3	12,5	1	13,7	47,4	37,5
SV. IVAN	52	18	16	16	36	7	7	38,9	9	30,8	43,8	38,9
ČEPIĆ	77	33	33	25	52	18	18	54,5	7	32,5	54,5	54,5
VIŽINTINI VRHI	49	20	18	19	30	11	10	50,0	8	38,8	61,1	55,0
BENCANI	9	5	4	4	5	3	3	60,0	1	44,4	75,0	60,0
ŽNJIDARIČI	52	34	34	25	27	24	23	67,6	1	48,1	70,6	70,6
OPĆ. OPRTALJ	1109	456	434	180	929	117	98	21,5	63	16,2	27,0	25,7

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

**TABLICA 14: BROJ DOMAĆINSTAVA I DOMAĆINSTVA PREMA POSJEDOVANJU  
POLJODJELSKOGA GOSPODARSTVA OPĆINE OPRTALJ 1991. i 2001.**

Naselje	Broj stanovnika		Ukupan broj domaćinstava		Prosječni broj članova domaćinstva		Ima gospodarstvo		Nema gospodarstvo	
	1991.	2001.	1991.	2001.	1991.	2001.	1991.		1991.	
	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	%	Aps.	%
OPRTALJ	104	121	46	37	2,3	3,3	10	21,7	36	78,3
GOLUBIĆI	37	33	14	11	2,6	3,0	4	28,6	10	71,4
LIVADE	208	222	76	66	2,7	3,4	25	32,9	51	67,1
BENCANI	9	8	4	4	2,3	2,0	2	50,0	2	50,0
SV. IVAN	52	39	16	20	3,3	2,0	11	68,8	5	31,3
GRADINJE	165	142	63	52	2,6	2,7	29	46,0	34	54,0
KRAJIĆI	17	15	5	5	3,4	3,0	3	60,0	2	40,0
ŠORGI	73	56	26	22	2,8	2,5	18	69,2	8	30,8
VIŽINTINI	40	33	14	11	2,9	3,0	9	64,3	5	35,7
PIRELIĆI	67	50	23	18	2,9	2,8	15	65,2	8	34,8
IPŠI	20	20	7	7	2,9	2,9	6	85,7	1	14,3
ZRENJ	89	65	29	22	3,1	3,0	21	72,4	8	27,6
SV. LUCIJA	50	41	23	11	2,2	3,7	11	47,8	12	52,2
VIŽINTINI VRHI	49	34	17	13	2,9	2,6	14	82,4	3	17,6
ČEPIĆ	77	60	25	19	3,1	3,2	22	88,0	3	12,0
ŽNJIDARIĆI	52	41	19	14	2,7	2,9	18	94,7	1	5,3
<b>OPĆINA OPRTALJ</b>	<b>1109</b>	<b>980</b>	<b>407</b>	<b>332</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>218</b>	<b>53,6</b>	<b>189</b>	<b>46,4</b>

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

**TABLICA 15: STANOVNIŠTVO OPĆINE OPRTALJ STARO 15 I VIŠE GODINA PREMA ŠKOLSKOJ  
SPREMI 1991.**

Naselje	Stanovništvo ukupno	Staro 15 i više godina ukupno	Bez školske spreme ukupno	Osnovno obrazovanje	Srednje obrazovanje	Više obrazovanje	Visoko obrazovanje	Nepoznato	Srednje + više + visoko obrazovanje	
	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	Aps.	%
OPRTALJ	104	84	1	17	18	12	6	10	36	34,62
LIVADE	208	164	11	40	49	4	5	0	58	27,88
GRADINJE	165	128	11	24	36	1	0	1	37	22,42
SV. LUCIJA	50	47	5	6	11	0	0	1	11	22,00
IPŠI	20	18	2	1	4	0	0	0	4	20,00
PIRELIĆI	67	59	9	8	12	0	0	1	12	17,91
KRAJIĆI	17	12	1	7	1	0	2	0	3	17,65
GOLUBIĆI	37	34	4	7	6	0	0	1	6	16,22
SV. IVAN	52	42	5	11	8	0	0	1	8	15,38
VIŽINTINI VRHI	49	40	7	3	5	1	1	0	7	14,29
ZRENJ	89	74	5	20	10	0	1	0	11	12,36
ŽNJIDARIĆI	52	49	7	15	5	0	1	0	6	11,54
ŠORGI	73	61	7	18	6	0	0	3	6	8,22
ČEPIĆ	77	65	6	31	5	0	0	0	5	6,49
VIŽINTINI	40	33	6	8	2	0	0	0	2	5,00
BENCANI	9	9	4	2	0	0	0	0	0	0,00
<b>OPĆINA OPRTALJ</b>	<b>1109</b>	<b>919</b>	<b>91</b>	<b>218</b>	<b>178</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>212</b>	<b>19,12</b>

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

### OBRAZOVNA STRUKTURA

Od ukupnog broja stanovnika Općine Oprtalj 19,12% stanovnika ima srednje, više i visoko obrazovanje (Tablica 15). To je podatak koji, ako se dopuni s prethodnim analizama, osobito analizama po sektorima djelatnosti, ukazuje na činjenicu da je brojnost aktivnih u području sekundarnih i tercijarnih djelatnosti ipak u okviru slabo kvalificirane radne snage koja radi izvan Općine. U želji da se promjeni zastupljenost stanovništva u pojedinim grupacijama djelatnosti, te da se podigne razina usluga uslužnih djelatnosti u samoj Općini, bit će potrebno poboljšati školsku spremu stanovništva Općine.

#### 1.1.4.1.3. Struktura stambenog prostora

Struktura stambenog prostora Općine Oprtalj POTVRĐUJE NJENU NIŽU DO UMJERENU ATRAKTIVNOST ZA ODMOR I REKREACIJU (Tablica 16). U Općini je registrirano 1991. godine 485 stambenih jedinica. Od navedenog broja 384 je stalno nastanjenih (79,19%), a 18 stambenih jedinica ili 3,71% namijenjeno je povremenom boravku, odnosno odmoru i rekreaciji.

**TABLICA 16: STANOVNI PREMA KORIŠTENJU I STAMBENI STANDARD OPĆINE OPRTALJ 1991. i 2001.**

Naselje	Broj stanovnika		Površina stanova	Ukupan broj stanova		Nastanjeni		Povremeno nastanjeni	Napušteni	Za odmor i rekreaciju	Za sezonske radove	Isključivo za djelatnost	Broj osoba po stanu		Broj m2 po osobi
	1991.	2001.		1991.	1991.	2001.	1991.						2001.	1991.	
	Aps.		m2	Aps.		Aps.							st/osob		osob/m2
VIŽINTINI VRHI	49	34	726	16	18	14	16	0	0	2	0	0	3,06	1,89	14,82
ZRENJ	89	65	1813	34	43	29	25	0	5	0	0	0	2,62	1,51	20,37
VIŽINTINI	40	33	843	16	24	14	18	0	2	0	0	0	2,50	1,38	21,08
ŽNJIDARIČI	52	41	1245	19	32	19	19	0	0	0	0	0	2,74	1,28	23,94
SV. IVAN	52	39	1277	18	25	16	18	2	0	0	0	0	2,89	1,56	24,56
LIVADE	208	222	5563	71	94	67	77	2	0	1	1	0	2,93	2,36	26,75
ČEPIĆ	77	60	2113	26	34	25	27	1	0	0	0	0	2,96	1,76	27,44
GRADINJE	165	142	4673	73	66	57	63	6	6	4	0	0	2,26	2,15	28,32
ŠORGI	73	56	2218	26	35	25	26	1	0	0	0	0	2,81	1,60	30,38
OPRTALJ	104	121	3496	58	61	42	49	0	0	16	0	0	1,79	1,98	33,62
KRAJIČI	17	15	600	8	10	5	8	2	1	0	0	0	2,13	1,50	35,29
SV. LUCIJA	50	41	1772	23	48	23	28	0	0	0	0	0	2,17	0,85	35,44
PIRELIČI	67	50	2592	37	29	23	22	0	0	5	9	0	1,81	1,72	38,69
IPŠI	20	20	876	14	17	7	13	0	0	6	1	0	1,43	1,18	43,80
BENCANI	9	8	461	6	10	4	7	0	0	2	0	0	1,50	0,80	51,22
GOLUBIČI	37	33	3335	40	31	14	21	4	3	15	4	0	0,93	1,06	90,14
OPĆINA OPRTALJ	1109	980	33603	485	577	384	437	18	17,0	51	15,0	0	2,29	1,70	30,30

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

#### 1.1.4.2. Ocjena gospodarskoga stanja

Za ocjenu gospodarskih i društvenih djelatnosti koristili su se podatci dobiveni u Općini, kao i podatci iz županijskoga plana. Od početka devedesetih godina, uslijed političkih i gospodarskih promjena, došlo je do propadanja ili zaostajanja dotadašnjih poduzeća i otvaranja novih. U svakoj od gospodarskih djelatnosti došlo je do povećanja broja novih tvrtki. Najveći broj nastao je u djelatnosti trgovine, industrije, građevinarstva i novčanih usluga.

INDUSTRIJA je slabo razvijena na području Općine. Budući da je proces preustrojstva gospodarstva tek otpočeo, očekuje se znatniji razvoj industrije u budućnosti, što bi se trebalo odraziti i u Općini.

OBRTNIŠTVO ima dugu tradiciju. Obrti su se razvijali prema potrebama pojedinih gospodarskih grana i stanovništva. Temeljna obilježja politike ranijeg sustava prema obrtništvu odnosila su se na ograničavanje razvoja privatne djelatnosti fiskalnim i drugim nepoticačnim mjerama gospodarske politike. Ono je bilo na rubu društvenog i gospodarskog interesa. Posljedice toga još se osjećaju, ali danas se obrtništvo treba nametnuti kao snažan gospodarski i financijski čimbenik ukupne gospodarske stabilizacije sa raznovrsnim proizvodima i uslugama, ono treba biti poticaj novog proizvodnog i uslužnog zapošljavanja.

POLJODJELSTVO u smislu osnovne gospodarske djelatnosti nije jako razvijeno iako oranice zauzimaju veći dio površine Općine. Već nekoliko desetljeća razvoj poljodjelstva u Općini, kao i u Istarskoj županiji, obilježava napuštanje obradivih površina. Napuštaju se dijelom površine na kojima nema uvjeta za razvoj intenzivne proizvodnje, ali i proizvodno uporabive površine zbog odlaska poljoprivrednika ili zbog toga što se smanjilo zanimanje za poljodjelsku proizvodnju. Osim smanjenja obradivih površina sve je veća pojava neobrađenih oranica. One se još uvijek vode kao obradivo tlo (oranice), ali se stvarno ne obrađuju i na njima se ne proizvodi. Broj aktivnog poljodjelskoga stanovništva se iz više razloga dugi niz godina smanjuje.

Većina zaposlenog stanovništva u industriji i drugim djelatnostima bavi se i poljodjelstvom kao dopunskom djelatnošću. Osnovno obilježje poljodjelskih gospodarstava je usitnjenost posjeda i njihova rascjepkanost. Na području Općine najrazvijenija je vinogradarska, voćarska, ratarska i povrćarska proizvodnja.

Poljodjelstvo i industrija trebali bi biti značajniji nositelj razvoja Općine. Iako šume zauzimaju znatnu površinu općine, učinci od gospodarenja šumom u Općini nisu osobiti. Većina šuma je u privatnom vlasništvu (u Županiji oko 75%). Većim dijelom su devastirane i pretvorene u šume panjače. Ono malo šuma u državnom vlasništvu u dobrom je stanju.

Istru, pa tako i Općinu Oprtalj čine privlačnom turističkom destinacijom brojni kulturno- povijesni spomenici i manifestacije, svojstveni pojedinim mjestima. U Općini je u zadnje vrijeme sve učestalija kvalitetna gastronomska ponuda s izvorno istarskim jelima i vinima. Turizam je ipak slabo razvijena djelatnost u odnosu na mogućnosti, posebice mogućnosti seoskoga i kulturnoga turizma.

U okviru mogućnosti GOSPODARSKA POLITIKA Općine treba biti trajna i usmjeravajuća odrednica razvoja. Njezin je pravi smisao u tome da potiče i ne ometa ni nacionalni, ni regionalni, niti lokalni razvoj. POSLOVNA POLITIKA poduzeća i drugih gospodarskih subjekata traži svoj oslonac u svim navedenim odrednicama (raspoloživi resursi, tržište, makroekonomsko okruženje i gospodarska politika) da bi pronašla i iskoristila prilike za opstanak i razvoj.

Primarne su djelatnosti, po zastupljenosti u gospodarskoj strukturi aktivnoga stanovništva Općine, na trećem mjestu, iza tercijarnih i sekundarnih djelatnosti. Poljodjelstvo je neodgovarajuće organizirano, rascjepkano s usitnjenim posjedima i tržišno je neprilagođeno.

Tercijarne djelatnosti su najzastupljenije. U tercijarnim djelatnostima zaposleno je 39,86% aktivnoga stanovništva Općine. Međutim oni većinom nisu zaposleni na prostoru Općine već izvan nje. Stoga bismo mogli reći, uzimajući u obzir i podatke o rasporedu građevina središnjeg i društvenog značaja u naseljima Općine da je zapravo Općina slabo opremljena funkcijama središnjeg i društvenog značaja. To potvrđuje zaključak da usprkos velikoga broja aktivnoga stanovništva Općine zaposlenog u tercijaru malo njih radi na području Općine, iz čega proizlazi da je Općina slabo opremljena ovim funkcijama.

Sekundarne djelatnosti su nešto manje zastupljene od tercijarnih. Čak 32,5% od aktivnoga stanovništva Općine radi u sekundarnim djelatnostima, prvenstveno industriji i ponešto u građevinarstvu. U zadnje vrijeme, zahvaljujući mjerama poticanja privatne inicijative, značajnije se razvija djelatnost obrtništva i pružanja osobnih usluga od strane fizičkih osoba.

Navedeno ukazuje na potrebu ozbiljnoga pristupa problemu gospodarskoga razvoja, na potrebu iznalaženja mjera ZA POBOLJŠANJE GOSPODARSKE STRUKTURE, stvaranje uvjeta za ubrzani gospodarski i sveukupni razvoj i napredak Općine i time povećanje broja zaposlenih. Može se zaključiti da je trenutna gospodarska struktura te cjelokupna gospodarska situacija u Općini nepovoljna i ne osigurava perspektivni razvoj bez znatnijih ulaganja.

### **1.1.4.3. Obilježja i sustav naselja**

#### **1.1.4.3.1. Opća strukturna obilježja naselja**

Statistički promatrano, temeljem podataka Popisa stanovništva 1991. godine, u Općini Oprtalj postoji 16 naselja (abecednim redom): Bencani, Čepić, Golubići, Gradinje, Ipši, Krajići, Livade, Sv. Ivan, Sv. Lucija, Oprtalj, Pirelići, Šorgi, Vižintini, Vižintini vrhi, Zrenj i Žnjidarići. Svako naselje ima zasebnu unutrašnju matricu građenja koja se povodi za potrebama malih seoskih tradicijskih gospodarstava. Smještaj naselja i njihovih dijelova rezultat je djelovanja reljefa, položenih putova i zahtjeva nekadašnje tradicijske poljodjelske proizvodnje. U novije vrijeme pod utjecajem gradova stanovnici mijenjaju način života i time svoje prioritete podređuju urbanim vrijednostima. Izgradnja zaselaka zamjenjuje se izgradnjom na većim površinama u blizini jačih prometnica.

#### **1.1.4.3.2. Veličina i prostorni raspored naselja**

Središnje naselje Općine je naselje Oprtalj. Prema popisu iz 1991. godine Općina ima šesnaest naselja s 1109 stanovnika. Prosječno svako naselje broji 69,3 stanovnika. Veća naselja (naselja s većim brojem stanovnika) nalaze se u južnom dijelu Općine, koji je dobro povezan cestama s ostalim gradovima u Istri. U dvama naseljima južnoga dijela Općine (Livade i Gradinje), živi 373 stanovnika ili 33,63% od ukupnoga broja stanovnika Općine. Pribroje li se k tome i stanovnici mjesta Oprtlja (104 stanovnika) tada se zaključuje da u ta tri naselja (od ukupno šesnaest) u južnome dijelu Općine Oprtalj živi 477 stanovnika ili 43% stanovništva Općine. Središnji i sjeverni dijelovi Općine su slabo i rijetko naseljeni.

#### **1.1.4.3.3. Demografski razvoj naselja**

Veličina naselja u pozitivnom je odnosu sa smještajem u blizini prometnica koje sijeku prostor Općine. Najveće naselje, naselje Livade, čini 18,75% stanovništva Općine (Tablica 17). Slijede naselja Gradinje (14,87% st.), Oprtalj (9,38% st.), Zrenj (8,02% st.) itd. U popisnom razdoblju 1991./81. većina naselja iskazuju pad stanovništva. Ipši i Pirelići su zadržali isti broj stanovnika, a Livade i Oprtalj su zabilježili rast (5% i 20%). Najmanji pad broja stanovnika imaju Gradinje (indeks 0,95) i Sv. Ivan (indeks 0,91). Najveći pad broja stanovnika zabilježen je u Bencanima (indeks 0,50). Općina kao cjelina iskazuje pad stanovništva (indeks 0,88). U posljednja tri desetljeća (1991./1971.) jedino naselje Livade bilježi rast broja stanovnika (indeks 1,08), a Oprtalj je zadržao iste vrijednosti (indeks 1,00). U popisnom razdoblju 2001./1991. pozitivni rast imale su samo Livade (indeks 1,07) i Oprtalj (indeks 1,16), a Ipši su zadržali jednake vrijednosti. Najveći pad u zadnjem popisnom razdoblju imali su Vižintini Vrhovi (indeks 0,69). Općina je u istom razdoblju zabilježila indeks od 0,88 te je zadržala pad stanovništva iz prethodnog popisnog razdoblja.

TABLICA 17: DEMOGRAFSKI RAZVOJ NASELJA OPĆINE OPRTALJ 1931.-2001.

Naselje	Popisne godine								Indeks					
	1931	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2001	01/91	91/81	81/71	71/61	91/61	91/71
BENCANI	0	110	84	33	24	18	9	8	0,89	0,50	0,75	0,73	0,27	0,38
ČEPIĆ	250	241	217	172	117	98	77	60	0,78	0,79	0,84	0,68	0,45	0,66
GOLUBIČI	0	250	215	143	93	53	37	33	0,89	0,70	0,57	0,65	0,26	0,40
GRADINJE	0	287	286	230	175	174	165	142	0,86	0,95	0,99	0,76	0,72	0,94
IPŠI	0	126	113	68	41	20	20	20	1,00	1,00	0,49	0,60	0,29	0,49
KRAJIČI	0	148	114	45	22	19	17	15	0,88	0,89	0,86	0,49	0,38	0,77
LIVADE	0	391	366	283	192	199	208	222	1,07	1,05	1,04	0,68	0,73	1,08
SV. IVAN	0	204	176	110	69	57	52	39	0,75	0,91	0,83	0,63	0,47	0,75
SV. LUCIJA	0	288	267	172	94	77	50	41	0,82	0,65	0,82	0,55	0,29	0,53
<b>OPRTALJ</b>	3138	293	223	169	104	87	104	121	1,16	1,20	0,84	0,62	0,62	1,00
PIRELIČI	0	229	202	140	91	67	67	50	0,75	1,00	0,74	0,65	0,48	0,74
ŠORGI	0	324	237	167	104	88	73	56	0,77	0,83	0,85	0,62	0,44	0,70
VIŽINTINI	0	120	109	75	50	48	40	33	0,83	0,83	0,96	0,67	0,53	0,80
VIŽINTINI VRHI	0	202	169	116	79	67	49	34	0,69	0,73	0,85	0,68	0,42	0,62
ZRENJ	994	394	236	170	141	108	89	65	0,73	0,82	0,77	0,83	0,52	0,63
ŽNJIDARIČI	0	196	172	127	104	75	52	41	0,79	0,69	0,72	0,82	0,41	0,50
<b>OPĆINA OPRTALJ</b>	4382	3803	3186	2220	1500	1255	1109	980	0,88	0,88	0,84	0,68	0,50	0,74

Izvor: Publikacije Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

#### 1.1.4.3.4. Razina urbanizacije naselja

Problem razlikovanja naselja gradskih obilježja i onih ostalih još uvijek je prisutan ne samo kod nas, već i u svijetu. To je osobito naglašeno kod manjih naselja. Posljedica je to jedva zamjetnih, postupnih promjena u korist smanjivanja razlika u načinu života između sela i grada, odnosno smanjivanju razlika u funkcionalnim, fizionomsko-morfološkim i drugim obilježjima, kao i intenzivnijega socijalnoga preustrojstva poljodjelskoga stanovništva.

Danas se za izdvajanje gradskih i ostalih naselja primjenjuju osim jednostavnih modela (primjena jedne do dvije varijable) i složeniji statistički modeli. U našoj su zemlji, osim statističke službe i drugi autori sudjelovali u definiranju gradskih naselja i predlaganju kriterija za njihovo izdvajanje.<sup>5</sup>

U Općini Oprtalj postoji šesnaest statističkih naselja. Za određivanje razine utjecaja urbanizacije na naselja Općine korištena je metoda diferenciranja razine urbanizacije na *viši stupanj* i *niži stupanj* urbanizacije naselja koji ima tri varijable (Tablica 18). Prema postotku poljodjelskoga stanovništva sva naselja zadovoljavaju kriterij jače urbaniziranih naselja (u cijeloj Općini Oprtalj 16,23% je poljodjelskoga stanovništva). Prema postotku domaćinstava bez poljodjelskoga gospodarstva samo su četiri naselja nižega stupnja (manje urbanizirana naselja). To su naselja Ipši, Čepić, Vižintini Vrhi i Žnjidariči. Prema postotku radnika od aktivnoga stanovništva naselja sva su naselja nižega stupnja (manje urbanizirana naselja).

<sup>5</sup>

M. MACURA je među prvima pokušao odrediti kriterije po kojima bi razlikovao gradska od seoskih naselja. On smatra da se naselja bitno razlikuju po veličini i sastavu stanovništva, pa je kao temelj za lučenje gradskih naselja izabrao kombinaciju dva kriterija: VELIČINU NASELJA i GOSPODARSKI SUSTAV NASELJA.

T. RADICA: "Prostorni plan SR Hrvatske do 2000", Osnovna studija 8 - stanovništvo i naselja, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb, 1974.

GRUPA AUTORA: "Kompleksno sagledavanje procesa urbanizacije Republike Hrvatske", studija za "Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske, Urbanistički institut Hrvatske, Zagreb, 1995.



**TABLICA 18: KRITERIJI DIFERENCIRANJA RAZINE URBANIZACIJE NASELJA**

Stupanj urbanizacije	% poljodjelskoga stanovništva	% domaćinstava bez poljodjelskoga gospodarstva	% radnika od aktivnog stanovništva naselja
gradska obilježja	-	-	-
Viši stupanj (jače urbanizirana naselja) VSU	15 i manje	20 i više	70 i više
Niži stupanj (manje urbanizirana naselja) NSU	30 i manje	10 i više	50 i više
seoska obilježja	-	-	-

Izvor: Vresk M., Radica T. (1983.) nav. djelo

**TABLICA 19: RAZINA URBANIZACIJE NASELJA OPĆINE OPRTALJ 1991.**

						PP SRH 81.						
Naselje	Broj stanov-nika	Ukupno poljoprivredno stanovništvo u ukupnom stanovništvu naselja	Nema gospodarstvo	Radnici od aktivnog stanovništva naselja	Od radnika rade u mjestu stanovanja	po 1. kriteriju	po 2. kriteriju	po 3. kriteriju	Zbirni kriterij diferencijacije viši (VŠU) i niži (NSU) stupanj urb.	Urbanizacija (PPSRH)	Gradska naselja prema popisu 1991. g. i naselja višeg (VŠU) i nižeg (NSU) stupnja	Po Macuri
LIVADE	208	8,65	67,11	94,68	20,22	3	3	3	9	VŠU		s
GRADINJE	165	5,45	53,97	92,42	57,38	3	3	3	9	VŠU		s
OPRTALJ	104	4,81	78,26	76,32	62,07	3	3	3	9	VŠU		s
ZRENJ	89	11,24	27,59	80,65	8,00	3	3	3	9	VŠU		s
ŠORGI	73	13,70	30,77	84,21	18,75	3	3	3	9	VŠU		s
SV. LUCIJA	50	14,00	52,17	70,59	16,67	3	3	3	9	VŠU		s
GOLUBIĆI	37	5,41	71,43	83,33	0,00	3	3	3	9	VŠU		s
PIRELIĆI	67	23,88	34,78	73,08	5,26	2	3	3	8	NSU		s
SV. IVAN	52	30,77	31,25	50,00	0,00	1	3	2	6	NSU		s
VIŽINTINI	40	20,00	35,71	71,43	0,00	2	3	3	8	NSU		s
IPŠI	20	5,00	14,29	80,00	0,00	3	2	3	8	NSU		s
KRAJIĆI	17	29,41	40,00	71,43	0,00	2	3	3	8	NSU		s
BENCANI	9	44,44	50,00	25,00	0,00	1	3	1	5	RUR		s
ČEPIĆ	77	32,47	12,00	45,45	0,00	1	1	1	3	RUR		s
ŽNJIDARIĆI	52	48,08	5,26	32,35	9,09	1	1	1	3	RUR		s
VIŽINTINI VRHI	49	38,78	17,65	44,44	0,00	1	1	1	3	RUR		s

Izvor: na temelju publikacija Državnog zavoda za statistiku, Zagreb

#### 1.1.4.3.5. Funkcionalna klasifikacija naselja

Funkcionalna klasifikacija naselja napravljena je na temelju ocjene stupnja koncentracije tercijarnih funkcija u naselju, neovisno o veličini njegova utjecaja (Tablica 19). U tom smislu naselja možemo podijeliti u tri grupe: 1) središnja naselja s potpunim brojem središnjih funkcija; 2) naselja s nepotpunim brojem središnjih funkcija i 3) naselja bez središnjih funkcija.

##### Središnje naselje s potpunim brojem središnjih funkcija

Iz tablice 20 vidljivo je da ni jedno naselje nema sve potrebne središnje funkcije, čak ni općinsko središte. Razlog tome je blizina Buja i Buzeta, kao središta bivših općina. U Prostornom planu (bivše) Općine Buje naselje Oprtalj svrstano je u hijerarhijskoj mreži naselja u kategoriju lokalnih središnjih naselja (planom su bile predviđene tri grupe naselja: glavna središnja naselja /Buje, Umag i Novigrad/, lokalna središnja naselja /Brtonigla, Momjan, Oprtalj i Bašanija/ te pomoćna središnja /Kaštel, Babići-Lovrečica, Dajla-Karigador, Petrovija i Grožnjan/). Međutim, treba imati na umu da je središte Općine naselje najnižega središnjega značaja. Zato naselje Oprtalj treba smatrati naseljem PRVOGA REDA.

##### Naselja s nepotpunim brojem središnjih funkcija

Naselja Livade i Gradnje mogla bi se smatrati naseljima s nepotpunim središnjim funkcijama u Općini Oprtalj. S obzirom na položaj uz glavne prometnice i na mogućnosti širenja, naselje Livade moglo bi u budućnosti dobiti znatnije središnje funkcije i tako zadovoljiti kriterije za naselja s nepotpunim brojem središnjih funkcija. U naselju Gradnja trebalo predvidjeti dodatne mješovite namjene i mogućnost jačeg oživljavanja Istarskih Toplica.

##### Naselja bez središnjih funkcija

Svih ostalih trinaest naselja u Općini Oprtalj nema funkcija središnjega značaja. Iako se teoretski trgovina smatra središnjom funkcijom, ona danas (s obzirom na raširenost) gotovo gubi to svojstvo u smislu razlikovne važnosti.

**TABLICA 20: RASPORED GRAĐEVINA SREDIŠNJEG I DRUŠTVENOG ZNAČAJA U NASELJIMA OPĆINE OPRTALJ - stanje 2000.**

	SADRZAJ / NASELJE	IVAN	BENČANI	CEPIC	GOLUBICI	GRADNJE	IPŠI	KRAJICI	LIVADE	LUCIJA	OPRTALJ	PRELICI	ŠORGI	VIZINTINI	VIZINTINI VRH	ZRENIJ	ZNIDARICI
A	B	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Područna osnovna škola								1								
2	Centralna osnovna škola										1						
3	Ambulanta								1								
4	Apoteka																
5	Specijalistička bolnica, liječilište, sanatorij					1											
6	Vrtić										1						
7	Hotel					1											
8	Sjedište općine										1						
9	Najniži organ lokalne uprave (mjesni ured)								1								
10	Zadnja pošta (osnovna)								1		1						
11	Krajnja telefonska centrala								1		1						
12	Banka																
13	Sjedište trgovačkog poduzeca - trgovina na veliko																
14	Prodavaonica mješovitom robom - "samoposluga"								1		1						
15	Prodavaonica vinarskih proizvoda								1								
16	Prodavaonica stocarskih proizvoda (mesnica)																
17	Prodava. poljop. repromaterijalom i poljop. apoteka								1								
18	Frizersko-brijacke usluge																
19	Mehaničarske usluge (automehanicar, bravar i sl.)																
20	Popravlak kućanskih električnih aparata - servis																
21	Popravlak poljoprivrednih strojeva - servis																
22	Otkupna stanica poljop. proizvoda								1								
23	Mjesečni sajam																
24	Zupni ured										1					1	

Izvor: Službe Općine Oprtalj

<b>1.</b>	<b>POLAZIŠTA.....</b>	<b>1</b>
1.1.	POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV ŽUPANIJE I DRŽAVE .....	1
1.1.1.	OSNOVNI PODATCI O STANJU U PROSTORU .....	1
1.1.1.1.	Smještaj, veličina i geoprometni položaj.....	3
1.1.1.2.	Prirodna obilježja .....	3
1.1.1.2.1.	Reljefna i geološka obilježja .....	3
1.1.1.2.2.	Podneblje (klima) .....	4
1.1.1.2.3.	Tlo (pedološke značajke).....	4
1.1.1.2.4.	Vegetacija .....	5
1.1.1.2.5.	Vode .....	6
1.1.1.2.6.	Štete u krajoliku .....	7
1.1.2.	PROSTORNO-RAZVOJNE I RESURSNE ZNAČAJKE .....	7
1.1.3.	PLANSKI POKAZATELJI I OBVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA I OCJENA POSTOJEĆIH PROSTORNIH PLANOVA .....	9
1.1.3.1.	Pokrivenost područja Općine prostornim planovima .....	9
1.1.3.2.	Konceptualna obilježja prostornog razvoja Općine u važećim dokumentima prostornog uređenja ..	9
1.1.3.2.1.	Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske (1997.) .....	9
1.1.3.2.2.	Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (1999.) .....	9
1.1.3.2.3.	Prostorni plan (bivše) Općine Buje (1991.) i Prostorni plan (bivše) Općine Buzet (1976.-78.).....	10
1.1.3.2.4.	Prostorni plan Istarske županije.....	10
1.1.3.2.5.	Izvješće o stanju u prostoru Općine Oprtalj .....	11
1.1.3.2.6.	Program mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Oprtalj 1999-2001.....	11
1.1.3.2.7.	Ocjena prostorno-planske dokumentacije i razina njezine ostvarenosti .....	11
1.1.4.	OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE, GOSPODARSKE I PROSTORNE POKAZATELJE .....	13
1.1.4.1.	Ocjena demografskoga stanja.....	13
1.1.4.1.1.	Kretanje broja stanovnika .....	13
1.1.4.1.2.	Struktura stanovništva.....	17
1.1.4.1.3.	Struktura stambenog prostora .....	22
1.1.4.2.	Ocjena gospodarskoga stanja .....	23
1.1.4.3.	Obilježja i sustav naselja .....	24
1.1.4.3.1.	Opća strukturna obilježja naselja.....	24
1.1.4.3.2.	Veličina i prostorni raspored naselja .....	24
1.1.4.3.3.	Demografski razvoj naselja .....	24
1.1.4.3.4.	Razina urbanizacije naselja.....	25
1.1.4.3.5.	Funkcionalna klasifikacija naselja .....	27

## 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

### 2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOGA ZNAČAJA

Na temelju državne i županijske strategije prostornoga i gospodarskoga razvoja, na temelju Prostornoga plana Istarske županije te na temelju *Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske* (NN 50/1999.) moguće je istaknuti najvažnije ciljeve prostornoga razvoja Županije:

- Gospodarskim i socijalnim mjerama utjecati na daljnji odljev stanovništva
- Jačati socijalno integrativne funkcije naselja u središnjoj Istri
- Valorizirati i razvijati turističke i druge potencijale ruralnog prostora Istre, a posebno u područjima gdje je opstanak naselja ugrožen procesom ubrzanog starenja stanovništva
- Mjerama na razini zapošljavanja i socijalne skrbi osigurati uvjete za obitelji s tri i više djece
- razvoj Istarske županije treba planirati na granama koje su i dosada imale najveću ulogu u gospodarstvu (ugostiteljstvo i turizam te industrija i rudarstvo) uz donošenje primjerenih odluka o tomu da se prostorno ograniči širenje razvojnih zona industrije i rudarstva uz planiranje njihova postupna smanjenja te istodobno prostorno stimuliranje budućih razvojnih zona
- ekonomsko i prostorno uravnoteženje nerazvijenih područja u Istarskoj županiji
- Urbanistički skladni i svim potrebnim društvenim sadržajima i infrastrukturnim sustavima opremljeni gradovi i općine;
- Snaženje gospodarstva na području Općine, kao uvjeta razvitka cijele Županije
- Izgradnja prometne i komunalne infrastrukture, kao preduvjeta gospodarskoga snaženja
- Urbane transformacije, u smislu boljeg korištenja već utvrđenih građevinskih područja
- potrebno je strogo ograničiti i nadzirati veličinu građevinskog područja, a sukladno projekcijama demografskog rasta, razini centraliteta naselja, postignutom stupnju izgrađenosti građevinskih područja i postignutoj gustoći naseljenosti, odnosno bruto gustoći stanovanja
- Racionalno korištenje prirodnih izvora, osobito onih potrošivih, i time omogućiti i budućim naraštajima njihovo korištenje;
- Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova prirodnoga ili kulturnoga krajolika
- Očuvanje morfoloških i vizualnih osobitosti neposrednog ruralnog okoliša akropolskih naselja
- očuvanje i revitalizacija morfoloških i vizualnih osobitosti tradicionalnog načina obrade poljoprivrednog zemljišta na strmijim obroncima (terasaste kulture)
- sanacija i prevencija od erozije zapuštenih poljoprivrednih površina pošumljavanjem
- sanacija i regulacija stalnih i bujičnih vodotoka radi sprečavanja erozije
- Očuvanje naslijeđenih struktura povijesnih naselja
- Poticanje izgradnje građevina svih vrsta unutar građevinskih područja naselja, s posebnim naglaskom na revitalizaciji postojećih građevina
- Povećanje vrijednosti, vrsnoće i izgleda okoliša
- Sanacija devastiranih površina, posebno eksploatacijskih polja i divljih odlagališta otpada prenamjenom u trajne oblike korištenja
- Uspostava jedinstvenog sustava za sprečavanje i uklanjanje šteta od elementarnih nepogoda
- Uspostava složenog sustava za praćenje promjena u okolišu, oslanjajući se na postojeće programe monitoringa koje provode znanstvene i javno zdravstvene ustanove
- Stvaranje uvjeta za uključivanje u europske razvojne sustave.

Ostvarivanje navedenih općih prostorno-razvojnih ciljeva županijskoga značaja očituju se u ovom Planu kroz sljedeće činitelje:

- Planiranje građevnih područja za izgradnju naselja (što pretpostavlja demografski rast);
- Planiranje građevnih područja za raznolike gospodarske i društvene djelatnosti (što će omogućiti pripremu zemljišta za izgradnju industrijskih, obrtničkih, poslovnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i drugih zgrada i građevina);
- Osiguranje vrsne zaštite prirodnih, krajobraznih i kulturno-povijesnih (poglavito graditeljskih) vrijednosti (što će omogućiti očuvanje prepoznatljivosti krajolika i vrsnijeg turističkoga razvitka);
- Planiranje prometnica (cestovnih i željezničkih) i drugih infrastrukturnih sustava u skladu s razvojnim planovima Županije i Države.

### 2.1.1. RAZVOJ GRADOVA I NASELJA POSEBNIH FUNKCIJA I INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Razvoj Općine, naselja Oprtalj kao središnjega naselja Općine, te preostalih naselja na području Općine, temelji se na zamislima iskazanim u *Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske*.<sup>1</sup> Te se zamisli mogu ukratko prikazati kroz sljedeća polazišta:

- U cilju porasta nataliteta i prirodnoga priraštaja poželjno je poticati naseljavanja u srednje i male gradove, kao i lokalna središta, gdje valja poboljšati kakvoću življenja.
- Temeljem opredjeljenja prema policentričnom razvitku Republike Hrvatske treba poticati razvitak srednjih i malih gradova. Razvitak treba ostvariti poticajnom investicijskom politikom i decentralizacijom gospodarskih činitelja za što treba osigurati prostorne preduvjete i izgradnju vrsnog prometnog, vodoopskrbnog i energetskog sustava.
- Polazište za naseobinski ustroj prostora treba biti planiranje mreže naselja pri čemu treba razvijati ili utemeljivati lokalna žarišta razvitka, kao uporišta za policentrični razvitak mreže gradskih središta.

Usmjeravanje urbanizacije ne smije počivati samo na mreži istarskih gradskih naselja, već težište mora biti i na mreži svih tipova lokalnih središta u ruralnim krajevima, što se u svakom slučaju odnosi i na prostor Općine Oprtalj. S tim ciljem treba planirati ravnomjerniji i usklađeniji razvitak i razmještaj stanovništva te raspršenost stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih namjena. Valja izbjegavati pre naglašeno usmjeravanje ili specijalizaciju na samo jednu djelatnost. Oživljavanje seoskih krajeva, kakvi su krajevi Općine, treba provoditi povezivanjem seoskih i gradskih gospodarstava i tako osnažiti pojedina područja, a što se može primijeniti na prostor Općine.

Preobrazba postojećih gradova i naselja treba ostvariti veće razvojne sposobnosti te poboljšati sveukupne uvjete života, uz istovremeno ostvarivanje programa zaštite krajobraza te prirodne i kulturne baštine. Preobrazbu gradskih područja potrebno je temeljiti na urbanoj obnovi i politici povećanja komunalnih i drugih standarda življenja. Preobrazbu prijelaznih (gradsko-seoskih) područja kao što su prostori Općine Oprtalj treba usmjeravati prema širenju i učvršćivanju gradskoga načina života uz nužnu obnovu infrastrukture. Preobrazbu seoskih (ruralnih) područja valja temeljiti na revitalizaciji zbog ukupnih civilizacijskih ciljeva i zbog demografske i socijalne iscrpljenosti.

Manji gradovi kao subregionalna središta (takvi su susjedni Buje, Buzet, Pazin, Poreč) trebali bi se potvrditi u ulozi nositelja urbanizacije uz prevladavanje oskudne ponude životnih mogućnosti i nerazvijenosti institucija što umanjuje njihovu privlačnost. Područna i lokalna središta (mali gradovi - trgovišta, općinska središta i ostala razvojna žarišta) treba osposobiti da budu organizatori razvojnih promjena na većim lokalnim područjima. Kao osnovica njihove preobrazbe predlaže se primjena metode reurbanizacije, revitalizacije i infrastrukturne rekonstrukcije s ciljem poboljšanja uvjeta života, učvršćivanja građanskoga životnog stila i osposobljavanja tih naselja za ulogu lokalnih središta. Sela treba dugoročno ciljano i usmjeravano oživljavati. Trebalo bi prepoznati sela za koja postoji nedvosmisleni javni interes, sela gdje je javno zanimanje ograničeno samo na potporu u izgradnji najvažnije tehničke infrastrukture i sela koja ovise samo o autonomnoj motivaciji.

Prvovažnost treba dati urbanoj obnovi postojećega naseobinskoga tkiva pri čemu valja očuvati graditeljski identitet povijesnih središta naselja. Treba poticati optimalno korištenje postojećih izgrađenih područja i zaustaviti njihova daljnja neopravdana širenja. Položaj Općine i naselja u okviru Županije treba promatrati kroz nužnost osiguranja razvoja naselja u sklopu Županije, poradi poboljšanja postojećih obilježja urbane mreže i skladnijega regionalnoga razvoja. Iako prema trenutnim demografskim pokazateljima nema potrebe za većim povećanjem postojećih naselja, predviđeno je proširenje nekih naselja, kako se barem s te strane ne bi ometali poželjni procesi demografskog i svekolikog drugog razvoja Općine. Cilj ovoga Plana jest da se osiguraju sve prostorne pretpostavke za poželjan gospodarski i demografski boljitak Općine. Ovim Planom nastoje se osigurati sve prostorne pretpostavke.

U prostoru Županije važnost mjesta Oprtalj i Livade s pripadajućim naseljima trebalo bi promatrati na razini MALIH LOKALNIH SREDIŠTA (općinska središta i druga inicijalna razvojna središta)<sup>2</sup>, koja se oblikuju na periferiji središta kakvi su Buje, Buzet ili Poreč, na značajnom prometnom pravcu. Tijekom povijesti, ali i danas, u okvirima Županije naselje Oprtalj ne ističe se ničim osobitim što bi ga izdvajalo od mnogih sličnih naselja - ni u smislu posebnih funkcija, niti u smislu osobitih infrastrukturnih sustava.

<sup>1</sup> "PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE", Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zagreb, srpanj, 1998.

<sup>2</sup> | bide m

Cilj je ovoga Plana da osigura prostorne pretpostavke za ostvarivanje gore navedenih smjernica razvoja, a one će se odčitovati kroz:

- Osiguravanje građevnih područja za poticanje demografskoga rasta,
- Osiguravanje prostornih pretpostavki za gospodarski razvitak sredine, kako u smislu proizvodnih i servisnih djelatnosti tako i u smislu umjerenih turističkih razvojnih programa osiguravajući za to odgovarajuće površine,
- Nudeći i štiteći kao važnu prednost prirodne i kulturne svojstvenosti kraja, koje ovaj Plan vrednuje i ističe.

Prirodno i kulturno naslijeđe vrijednosti su koje se ovim Planom ističu. Među selima i zaseocima zamjetna je postupnost građenja s porastom stanovništva. Proces njihova današnjeg unutrašnjeg rasplinjavanja teče na štetu tradicijske autohtonosti - i to ne samo razvijenih oblika etno-arhitekture nego i prostornoga sustava. Svima je zajedničko većinom građenje u kamenu, a to je danas rijetko slučaj. Sela imaju zasebnu unutrašnju tradicijsku matricu građenja, koja nije unaprijed zadana nekom planskom geometrijom svojstvenom koloniziranim područjima, nego se povodi za potrebama malih seoskih gospodarstava na razini poluzadružnoga života. Ovi zanimljivi otisci prošlih vremena danas bivaju rastočeni skoro do neprepoznatljivosti.

### 2.1.2. RACIONALNO KORIŠTENJE PRIRODNIH IZVORA

Cilj ovoga Plana je, između ostaloga, racionalno korištenje prirodnih izvora jer su oni potrošivi, a naša je dužnost da sačuvamo prirodne izvore i za buduće naraštaje. Za ostvarenje toga prostorno-planerskoga cilja pomažu suvremena svjetska stremljenja i pooštrena mjerila u zaštiti okoliša, ponajprije zamisao održivoga razvitka, zamisao sveobuhvatnog planiranja i upravljanja prostorom i okolišem te sve izraženija svijest o nužnosti štovanja prirodnoga i kulturnoga naslijeđa.

Odrednice ponašanja i korištenja prirodnih sustava u Županiji trebale bi biti:

1. RACIONALNOST - vrijeme je racionalnog raspolaganja prostorom u skladu s trenutnim mogućnostima. Racionalnost u pristupu odnosi se prvovažno na racionalno korištenje prostora za izgradnju, očuvanjem fizičke i funkcionalne cjelovitosti te kakvoće poljodjelskog i šumskog zemljišta;
2. ZAŠTITA PROSTORA - očituje se kroz zaštitu njegovih vrijednosti, vrijednih prirodnih i stvorenih resursa te kroz očuvanje biološke raznolikosti. Pretjerana urbanizacija i nerespektiranje prirode, ekološki su degradirali i u cijelosti uništili brojne prostore u zemlji i svijetu, prostore važne za čovjekovo življenje i njegovu budućnost. Svijest o potrebi zaštite okoliša svakim danom sve više jača i postaje čimbenik kojega se ne može zaobići;
3. VALORIZACIJA NASLIJEĐA - bogatstvo naslijeđa, kako kulturno-povijesnog tako i prirodnog, te spoznaja o važnosti zaštite kulturne i prirodne baštine traže da se s osobitom pozornošću pristupi vrednovanju i revalorizaciji svega što je vrijedno u prostoru, što je važno za njegov identitet i što bi moglo biti u funkciji gospodarskoga napretka.

Usprkos degradacijama u prostoru koje su se i kod nas desetljećima dešavale, a nastavljaju se i danas, pa tako i u ovoj Županiji, stupanj ugroženosti okoliša je umanjen upravo zahvaljujući razmjerno kontinuiranoj izradi prostorno planske dokumentacije i ipak kontroli građenja u prostoru.

U povijesti čovječanstva čovjek je uvijek težio napretku i uvijek ga je ostvarivao. Problem je nastao onda kada je prestao respektirati prirodni ambijent, kada ga je počeo svjesno ili nesvjesno uništavati možda i ne sluteći da su razmjerno male granice izdržljivosti prirode. Oni najrazvijeniji u svijetu postaju svjesni da su te granice dostignute i da sve učinjene devastacije treba sanirati. Da ne bismo učinili iste greške prostornog razvitka i korištenja prostora potrebno je ponašati se s osobitom skrbi prema zaštiti prostora, prema slikovitom i vrijednom prirodnom ili kultiviranom krajoliku, koji nije samo naša baština nego mora biti i baština svih budućih naraštaja. Nužno je ovo istaknuti jer je zaštita prostora važan i nezaobilazan cilj ovoga Plana, time i dijela prostora Županije.

Iz prethodnog analitičkog postupka zaključuje se da postoje mnogi ograničavajući čimbenici mogućega razvoja, ali i da postoje mnoge prednosti kojima raspolaže Općina, a koje u danom trenutku mogu, uz odgovarajuću pripremu bitno utjecati na povoljan opći razvitak. Svrha je ovoga Plana da osigura prostorne planske elemente za mogući razvoj.

#### 2.1.2.1. Zamisao održivoga razvitka

ODRŽIVI RAZVITAK je naziv koji se danas u svijetu koristi kada se želi označiti i istaknuti razvitak koji ide u susret današnjim potrebama, ali uz osiguranje mogućnosti razvitka i budućim naraštajima. ODRŽIVI

RAZVITAK ne ograničava gospodarski rast, ali on ne smije ugrožavati čovjekovo zdravlje, biljne i životinjske svojte, tijek prirodnoga razvitka i prirodna dobra. Dakle, ODRŽIVI RAZVITAK označava onaj razvitak koji skrbi o okolišu, koji je tehnički podoban, gospodarski provodljiv i društveno prihvatljiv.

Kao rezultat brojnih dokumenata usvojenih na *Konferenciji Ujedinjenih naroda o okolišu i razvoju* (UNCED, Rio de Janeiro, 1992.) održane su tri konferencije održivih gradova i mjesta: prva je održana u Aalborgu (Danska) 1994., druga u Lisabonu (Portugal) 1996. i treća u Hannoveru 2000. godine. Na prvoj konferenciji u Aalborgu, koja je bila rezultat potrebe da se dokument nazvan *Agenda 21* iz Rio de Janeira počne stvarno primjenjivati na lokalnoj razini, povelju o održivosti potpisalo je 80 europskih gradova i mjesta. Time je započela europska kampanja za održive gradove i mjesta, naglašena u drugom poglavlju *Povelje o održivosti*. Krajem 1998. godine Povelju je potpisalo oko 400 europskih gradova i mjesta.

POVELJA EUROPSKIH GRADOVA I MJESTA O ODRŽIVOSTI (*Olborška povelja*), prihvaćena od sudionika Europske konferencije o održivim gradovima i mjestima (600 sudionika iz 30 europskih zemalja, među njima i Hrvatska) održana 27. svibnja 1994. u Aalborgu, sastoji se iz tri dijela: I. dio - *Deklaracija o konsenzusu: europski gradovi i mjesta na putu održivosti*, II. dio - *Europska kampanja za održive gradove i mjesta* i III. dio - *Uključivanje u procese lokalne Agende 21: lokalni planovi djelovanja na postizanju održivosti*.

Iz Deklaracije o konsenzusu: *Europski gradovi i mjesta na putu održivosti* valja izdvojiti najvažnije dijelove, koji postaju ishodište današnjega prostornoga planiranja i jedno od najvažnijih polazišta ovoga Plana. Načela održivoga razvitka ugrađena su u ovaj Plan u mjeri koliko je to najviše moguće prostorno-planerskim mjerama. Za preporučiti je da se i maleni gradovi i veća mjesta u Hrvatskoj, svojim potpisom o prihvaćanju *Deklaracije* djelatno uključi u *Europsku kampanju za održive gradove i mjesta* i time pridonese očuvanju prirodnoga naslijeđa i stoljećima stvaranoga graditeljskog i kulturno-povijesnog identiteta.

#### ULOGA EUROPSKIH GRADOVA I MJESTA

Tijekom povijesti gradovi su postojali i nadživljavali carstva, države i režime i opstali kao središta društvenoga života, nositelji gospodarstva i čuvari kulture, baštine i tradicije. Bili su središta industrije, obrta, trgovine, obrazovanja i vlasti. Osamdeset posto europske populacije živi u gradskim područjima. Današnja razina potrošnje prirodnih izvora u industrijskim zemljama dovodi do uništenja prirodnih bogatstava. Održivi život ljudi na Zemlji ne može se postići bez održivih lokalnih zajednica (lokalnih vlasti), koje su najbliže žarištima problema okoliša i građanima. Zbog toga gradovi i mjesta imaju ključnu ulogu u procesu mijenjanja načina života, proizvodnje, potrošnje i obrazaca uređenja prostora.

#### NAČELA ODRŽIVOSTI

Razvidno je da zamisao održivoga razvoja pomaže da svoj standard življenja temeljimo na prihvatnom kapacitetu prirode (ne trošiti više nego što ima!). Smisao je održivosti okoliša očuvanje prirodnih dobara. To znači da obnovljive tvari, vodne i energetske izvore ne trošimo brže nego što su ih prirodni sustavi u stanju obnoviti, a da neobnovljive izvore ne trošimo brže nego što ih održivi obnovljivi izvori mogu nadoknaditi. Održivost okoliša podrazumijeva da količina oslobođenih štetnih tvari ne nadmašuje sposobnost zraka, vode i tla da ih preuzmu i prerade. Održivost okoliša obuhvaća i očuvanje biološke raznolikosti, ljudskoga zdravlja i kakvoće zraka, vode i tla na razini koja će biti dostatna za trajno očuvanje života i dobrobiti ljudi, životinjskog i biljnog svijeta.

#### LOKALNE STRATEGIJE ZA POSTIZANJE ODRŽIVOSTI

Grad ili mjesto najveća je jedinica koja je u stanju početi rješavati nesklad u arhitekturi, društvu, gospodarstvu, politici, prirodnim izvorima i okolišu. Grad ili mjesto je ujedno i najmanja jedinica u kojoj se takvi problemi mogu smisleno rješavati na cjelovit, sveobuhvatan i održiv način. S obzirom na to da se gradovi i mjesta međusobno razlikuju, svaki mora naći svoj put prema održivosti.

#### ODRŽIVOST KAO LOKALNI STVARALAČKI PROCES KOJI TEŽI POSTIZANJU SKLADA

Održivost okoliša nije ni vizija niti nepromjenjivo stanje, već lokalni stvaralački proces koji teži postizanju sklada i obuhvaća sva područja lokalnog odlučivanja. Procesom upravljanja koji počiva na održivosti moguće je donositi odluke koje će štititi interese današnjih i dobrobit budućih naraštaja.

#### RJEŠAVANJE PROBLEMA IZVANA

Grad ili mjesto ne može sebi dopustiti prenošenje problema u širu okolicu ili njihovo odgađanje za budućnost. Svi problemi ili nesklad u gradu moraju se rješavati na gradskoj razini ili će se utopiti u neku veću cjelinu, na regionalnoj ili državnoj razini.

#### ODRŽIVO USMJERENJE GRADSKOGA GOSPODARSTVA

Prirodna dobra, poput atmosfere, tla, voda i šuma, postala su ograničavajući čimbenici u gospodarskom razvoju mnogih gradova i mjesta pa stoga u njih moramo ulagati. Prednost imaju:

- ulaganje u očuvanje preostalih prirodnih dobara, kao što su zalihe podzemnih voda, tlo, staništa rijetkih vrsta;
- poticanje rasta prirodnih dobara snižavanjem današnje razine njihova iskorištavanja, primjerice neobnovljivih izvora energije;
- ulaganja kojima se smanjuje pritisak na zalihe prirodnih bogatstava, povećavanjem uzgojenih prirodnih bogatstava, primjerice parkova za rekreaciju u središtima gradova radi smanjivanja pritiska na prirodne šume;
- povećanje djelotvornosti krajnje primjene proizvoda, primjerice energetskih kuća, gradskoga prometa koji ne šteti okolišu.

#### DRUŠTVENA JEDNAKOST ZA ODRŽIVOST GRADSKO SREDINE

Namjera je sjediniti osnovne društvene potrebe ljudi, zdravstvenu zaštitu, zapošljavanje i stambene programe sa zaštitom okoliša. Potrebno je raditi na poboljšavanju kakvoće života građana. Valja procjenjivati učinke svake moguće gospodarske djelatnosti na održivost kako bi se uspjelo otvoriti trajna radna mjesta i dobiti dugotrajne proizvode koji će udovoljavati načelima održivosti.

#### OBRASCI ODRŽIVE NAMJENE ZEMLJIŠTA

Shvaća se važnost djelotvornog pristupa naših lokalnih vlasti prostornom planiranju i izgradnji zemljišta koji obuhvaća stratešku procjenu svih planova iz vidokruga zaštite okoliša. Zamisli o ravnopravnim međuregionalnim odnosima trebale bi omogućiti da postignemo sklad između grada i sela i da spriječimo da gradovi samo iskorištavaju prirodna bogatstva svoje okolice.

#### OBRASCI ODRŽIVOGA KRETANJA U GRADU

Teži se poboljšanju pristupačnosti i očuvanju društvenoga blagostanja i gradskoga načina života uz smanjivanje automobilske prijevoza. Za održivi grad najvažnije je da se smanji potreba za pokretljivošću i da se zaustavi promicanje i potpora nepotrebnoj uporabi motornih vozila. Prednost treba dati ekološki neštetnim sredstvima prijevoza (posebice pješaćenju, biciklizmu, javnom prijevozu), tako što u središte planiranja treba postaviti kombinaciju tih načina kretanja.

#### ODGOVORNOST ZA GLOBALNU KLIMU

Velika opasnost za prirodni i izgrađeni okoliš je globalno zagrijavanje. Potrebno je smanjiti emisije stakleničkih plinova u atmosferu. Važno je zaštititi svjetske izvore biomase, kao što su šume i fitoplanktoni, koji imaju važnu ulogu u zemljinom ciklusu kruženja ugljika. Potrebno je smanjivati emisije od izgaranja fosilnih goriva. Jedino održivo rješenje su obnovljivi izvori energije. Sve više otrovnih tvari se oslobađa u zrak, vodu, tlo i hranu, čime se povećava prijetnja ljudskom rodu. Treba poduzeti sve što je u našoj moći da buduća onečišćenja zaustavimo i spriječimo na izvoru.

#### LOKALNA SAMOUPRAVA KAO PREDUVJET

Gradovi i mjesta trebali bi smoći snage, znanja i stvaralačkih sposobnosti da razviju održive načine života i da urede i vode svoje gradove prema ostvarivanju održivosti. Gradske i mjesne vlasti, kao demokratski izabrani predstavnici svojih lokalnih zajednica, trebaju biti spremni preuzeti odgovornost za zadaću preustrojenja svojih gradova i mjesta kako bi se postigla održivost. Važno je da na lokalnoj razini postoji dostatna moć i da lokalne vlasti im čvrstu financijsku osnovu.

#### GRAĐANI KAO KLJUČNI ČIMBENIK I UKLJUČIVANJE ZAJEDNICE

Građani bi trebali biti upoznati sa svim aktivnostima u svezi održivoga razvitka koje se temelje na dokumentu *Agenda 21*, kao ključnom dokumentu prihvaćenom na Konferenciji o planetu Zemlji u Rio de Janeiru. Svim građanima i zainteresiranim skupinama treba osigurati pristup svim informacijama i mogućnost sudjelovanja u postupcima lokalnoga odlučivanja. Potrebno je iznaći mogućnost za izobrazbu na području održivosti, ne samo za javnost već i za odabrane predstavnike i službenike lokalne vlasti.

#### INSTRUMENTI I SREDSTVA UPRAVLJANJA GRADOM ZA POSTIZANJE ODRŽIVOSTI

Gradovi bi trebali primijeniti političke i tehničke instrumente i alate koji su na raspolaganju za vođenje grada kao ekosustava. Potrebno je ustanoviti nove sustave financiranja zaštite okoliša koji omogućavaju



jednako ekonomično gospodarenje i prirodnim i izgrađenim bogatstvima, odnosno "novcem". Sustave obračuna i izvještavanja potrebno je temeljiti na drukčijim pokazateljima, uključujući i pokazatelje kakvoće gradskog okoliša i pokazatelje održivosti gradskoga sustava<sup>3</sup>.

#### 2.1.2.2. Sveobuhvatno planiranje i upravljanje prostorom i okolišem

S gledišta *održivoga razvitka* nameće se nužnost drukčijeg promišljanja i planiranja prostora gdje neće biti čovjek i njegove često puta nepromišljene i sebične potrebe prvovažni zadatak planiranja. U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnoga planiranja, tj. sveobuhvatnoga (integralnoga) pristupa razvitku vezanoga za zaštitu okoliša uz uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i trajno očuvanje okoliša kao razvojnoga vrela od neprocijenjive vrijednosti, a sve uz puno sudjelovanje javnosti. U suvremenom gospodarskom razvoju prostor (zemljište) pomalo gubi svoje tradicijsko značenje prvovažnoga gospodarskoga izvora prihoda jer se težište pomiče prema znanju, poduzetništvu, informatičkim i prometnim sustavima. U tržišnom gospodarstvu prostor ima svoju uporabnu vrijednost, dok se vrijednost okoliša (pojam okoliša je širi od prostora) još uvijek teško vrednuje. I prostor i okoliš su ograničeni i zato je neophodno integralno i sustavno planiranje i gospodarenje prostorom i okolišem.

Pod sustavom upravljanja prostorom i okolišem podrazumijevamo: a) društveni i gospodarski razvitak; b) svrsishodno korištenje prirodnih izvora i kulturnoga naslijeđa, c) zaštitu okoliša i d) provedbu i kontrolu sustava upravljanja prostorom i okolišem<sup>4</sup>.

U metodološkom smislu u ovaj Plan ugrađene su označnice sveobuhvatnoga planiranja i upravljanja prostorom i okolišem. Odrednicama ovoga Plana stvoreni su i prostorno-planerski preduvjeti da se u provedbi primjene načela sveobuhvatnoga planiranja i upravljanja prostorom i okolišem. Tijekom izrade Plana, u širokom demokratskom postupku anketiranja, informiranja i konzultiranja sa svima tko je mogao i htio pripomoći da Plan bude što cjelovitiji i što sveobuhvatniji, uvijek su prevladavali opći interesi i prihvaćanje konkretnih pojedinačnih prijedloga i želja, ako oni nisu bili protiv općeg interesa i ako su bili u skladu s očuvanjem cjelokupnoga vrijednoga naslijeđa.

#### 2.1.2.3. Štovanje prirodnog i krajobraznog naslijeđa

Bogatstvo prirodnog i krajobraznoga naslijeđa, kao i kulturno-povijesnoga, te svjetska nastojanja i spoznaje u zaštiti prirodne baštine zahtijevaju da s osobitom pozornošću pristupimo vrednovanju i ponovljenom vrednovanju svega što je važno za prepoznatljivost i očuvanje izvornih ili nasljeđenih vrijednosti istarskoga i hrvatskoga krajolika. Očuvanje i skrb za prirodnu i krajobraznu baštinu, kao i ispravno korištenje spomenički vrijednih građevina i sklopova, važno je ne samo iz razloga očuvanja istarskog i hrvatskog kulturnog identiteta, nego i s gledišta svekolikoga napretka, poglavito gospodarskog i turističkog.

Prirodno i kulturno naslijeđe cijenimo kao prvovažno polazište u prostorno-planskom osmišljavanju. Taj je cilj u najvećoj mogućoj mjeri ugrađivan tijekom izrade ovoga Plana. Za Plan se bez dvojbe može reći da je "zaštitarski" plan, a to znači da su poduzete sve prostorno-planske mjere da se vrijedno prirodno, krajobrazno i kulturno-povijesno naslijeđe Općine prepozna, da se prostorno-planerskim mjerama zaštititi, da se stvore preduvjeti za njegovu obnovu i da se omogućiti njihovo uključivanje u svakodnevni gospodarski i društveni život. U prostorno-planerskom smislu napravljeno je sve što je bilo moguće da se pridonesu očuvanju identiteta Općine, a time i cijele Istre, kroz vrednovanje prirodne, krajobrazne i kulturne baštine.

#### 2.1.3. OČUVANJE EKOLOŠKE STABILNOSTI I VRIJEDNIH DIJELOVA OKOLIŠA

Rješenja ovoga Plana temelje se na principima koji pomažu očuvanju stabilnosti i vrijednosti dijelova okoliša Općine, a time i Županije. Rješenja se temelje na principima:

- ODRŽIVOGA RAZVOJA, koji će koristiti prostor Općine, njene prirodne i stvorene resurse tako da ne dođe do nepovratnog uništavanja prostora;
- ZAŠTITE PROSTORA I OKOLIŠA, čiji se elementi u počecima planiranja ravnopravno vrednuju u kontekstu svih planskih potreba;

<sup>3</sup> Vrela: Črnjar, Mladen. 1997. Integralno planiranje i upravljanje okolišem i prostorom, u: Hrvatski prostor - temeljno nacionalno dobro, Zbornik radova okrugloga stola, Zagreb: Urbanistički institut Hrvatske, str. 42.; Kelemen-Pepeonik, Valerija. 1998. Europska kampanja za održive gradove i mjesta, "Okoliš" (Zagreb), god. 8, br. 85, str. 45; Povelja europskih gradova i mjesta o održivosti (Olborška povelja), "Okoliš" (Zagreb), god. 8, 1998., br. 85, str. 45-48; Europska kampanja za održive gradove i mjesta, "Okoliš" (Zagreb), god. 9, 1999., br. 86, str. 52-53, br. 88, str. 40-42; Papafava, Mirjana. 1999. Održivi razvoj i nacionalni savjeti za održivi razvoj u zemljama srednje i istočne Europe, "Okoliš" (Zagreb), god. 9, 1999., br. 90, str. 10-12.

<sup>4</sup> Vrela: Črnjar, Mladen. 1997. navedeno djelo, str. 41-48.

- MOGUĆNOSTI PROSTORA da primi određene namjene bez posljedica.

Analizom mogućnosti prostora (koje su u krajnjem slučaju okviri mogućega razvoja) i želja prostornoga rasta dolazi se do prostorno planskih rješenja ovoga Pana, koja niti u kojem slučaju nisu niti bi trebala pogoršavati, već po mogućnosti čak poboljšavati, prirodno-ekološko stanje prostora Općine.

Krajolik i njegove komponente odraz su identiteta nas samih, naše kulture i prošlosti. On je posljedak svih naših dobrih i loših postupaka u prostoru i tim je veća planerska obveza njegove zaštite. Međutim, kako je krajolik rezultat svekolikih prostornih aktivnosti, njegova zaštita se ne sastoji samo u identifikaciji i zaštiti određenih prostora kroz kategoriju *zaštićeni krajolik*, već i u korektnoj izradi planova, a iznad svega kontroli njihove provedbe.

Nakon što su u Europi i svijetu, uslijed pretjerane i nepromišljene urbanizacije kao i nepoštivanja prirode i njenih zakonitosti, degradirani ili ekološki u cijelosti uništeni brojni prostori važni za čovjekovo življenje i njegovu budućnost, svijest o potrebi zaštite okoliša svakim danom sve je jača. Postao je to čimbenik kojega se nigdje, pa ni u politici, više ne može zaobići. Usprkos dugotrajnom zanemarivanju hrvatskoga prostora, koje se nerijetko nastavlja i danas, stupanj degradacije u većini slučajeva još nije katastrofalan, odnosno, to je, srećom, tek u okviru ograničenih predjela. Uništavanje prostora (krajolika) posljedica je bezobzirnog ponašanja, želje za ostvarenjem brzog profita i nekontroliranoga prostornoga razvoja. Nažalost, upravo u nekim dijelovima Županije, osobito obalnom, ali i na nekom važnim pravcima u unutrašnjosti, izgradnja je krenula takvim tokovima da se skoro sasvim izgubila svojstvena slika istarskoga krajolika.

#### 2.1.4. VRIJEDNOSTI I ZNAČENJA PRIRODNIH I ANTROPOGENIH KRAJOLIKA

Na području Općine od osobite vrijednosti i značenja su prirodni i antropogeni krajolici, koje valja osobito štovati, čuvati i unapređivati s ciljem zaštite čovjekova okoliša i očuvanja prirodnoga bogatstva kako se ne bi doveo u pitanje opstanak i zdrav život čovjeka u budućnosti. Brojne skupine biljaka i životinja postupno nestaju ili im prijeti izumiranje. U svijetu je danas ugroženo 53% ribljih vrsta, 45% gmazova, 42% sisavaca i 30% vodozemaca. Na obali rijeka ili na močvarnom području nastanjeno je više od 50% ugroženih ptica. Od 12.500 svojti europskoga raslinja, 21% je ugroženo. U posljednje vrijeme 27 biljnih svojta u Europi je izumrlo. Osobito su ugrožene svojte koje žive u vodi te na kiselom i vapnenastom tlu. U opasnosti je i više od 30% prijašnjih rijetkih i dosad neugroženih vodenih biljaka<sup>5</sup>.

##### 2.1.4.1. Ekologijska načela

U cilju očuvanja ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša nužno je na području Općine štovati glavna ekologijska načela, koja se navode u *Strategiji prostornoga uređenja Republike Hrvatske*. Ona su sljedeća:

- načelo prevencije, što podrazumijeva primjenu ekoloških kriterija u prostornom planiranju;
- načelo cjelovitosti, što podrazumijeva međututjecaj sa širim prostorom okoliša u cjelini;
- načelo očuvanja i unapređivanja postojećega stanja;
- načelo ravnomjernosti razvoja, što podrazumijeva podjednaku vrsnoću okoliša u svim dijelovima prostorima;
- načelo kooperacije/konsenzusa, što podrazumijeva povećanje demokratizacije odlučivanja;
- načelo tržišne regulacije, što znači da prostor ima cijenu koju korisnici moraju platiti u skladu s ekološkim činiteljima korištenja prostora.

Od dvadeset bitnih preporuka, koje je prihvatio "Svjetski kongres o nacionalnim parkovima i zaštićenim područjima" održan 1992. godine u Caracasu (*"Okoliš"*, br. 26-27, 1993., str. 14-15), izdvojiti ćemo deset koje su osobito primjenjive u našim prilikama:

- Jačanje podrške zaštićenim područjima što pretpostavlja odgoj i školovanje te stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštićenih područja;
- Među raznolikim svjetskim promjenama, koje ugrožavaju zaštićena područja, valja upozoriti da se djelotvorna zaštita biljnih i životinjskih svojta i staništa može osigurati jedino smanjenjem onečišćenja svih vrsta;
- Očuvanje biološke raznovrsnosti važan je cilj zaštite okoliša;
- Očuvanje zaštićenih područja nije moguće bez podrške i plodne suradnje s lokalnim zajednicama;

<sup>5</sup> Vrelo: Tomić, I. (1998.) Šume - zelena pluća našeg planeta, "Hrvatske šume", god. II., br. 18, str. 5.

- Turizam može pomoći osigurati opstanak zaštićenim područjima, ali ako se razvija nepromišljeno i bez štovanja naslijeđenih krajobraznih vrijednosti tada može uništiti zaštićena područja;
- Valja poticati privatne vlasnike zemljišta i nevladine organizacije da obave svoju ulogu u ponašanju u zaštićenim područjima;
- U budućnosti će se veća pozornost posvetiti obnovi staništa te biljnih i životinjskih svojta (osobito doline potoka);
- Preživljavanje zaštićenih područja često je ovisno o održavanju hidroloških procesa;
- Osigurati vrijedna područja od posljedica loše izrađenih razvojnih i prostornih planova;
- Potrebno je podizati kakvoću i poboljšati školovanje osoblja koje skrbi za zaštićene predjele i zaštićene građevine (jedna osoba u Gradu/Općini trebala bi se stručno baviti problemima zaštite okoliša).

#### 2.1.4.2. Biološka i krajobrazna raznolikost

Na skupštini Ujedinjenih naroda o okolišu i razvitku (UNCED) u Rio de Janeiru u lipnju 1993. godine, predstavljen je svjetskoj javnosti SPORAZUM O BIOLOŠKOJ RAZNOLIKOSTI kojega je potpisalo oko 157 zemalja, a među njima je i Hrvatska. Sporazum je stupio na snagu 29. prosinca 1993. godine i od tada se taj dan obilježava kao Međunarodni dan zaštite biološke raznolikosti. Hrvatska je postala punopravna potpisnica Sporazuma 5. siječnja 1997. godine. Obveza svake potpisnice Sporazuma je donošenje nacionalne strategije zaštite biološke raznolikosti i nacionalnoga izvješća o stanju biološke raznovrsnosti. Sporazum je sročen i potpisan s ciljem očuvanja i održivoga (razumnoga) korištenja biološke raznolikosti, tj. biljnih i životinjskih svojta i njihovih staništa.

Vlada Republike Hrvatske, na sjednici održanoj 10. travnja 1997. godine, donijela je Odluku o izradi *Nacionalne strategije i akcijskoga plana zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti* (NSAP). Kao nositelj ovoga zadatka određeno je Ministarstvo kulture - tadašnja Uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine. Ulogu nositelja preuzela je 1998. godine Državna uprava za zaštitu prirode i okoliša, Danas Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja. Svrha Nacionalne strategije i akcijskoga plana zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti je prepoznati postojeću biološku raznolikost Hrvatske i utvrditi ciljeve i metode njezina očuvanja i održivoga korištenja. Pri tome je osobito važno izdvojiti glavne razloge ugroženosti biološke raznolikosti i pronaći stvarna i djelotvorna rješenja za njihovo uklanjanje ili smanjenje. Hrvatski državni sabor donio je 30. lipnja 1999. *Strategiju i akcijski plan za zaštitu biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske* (NN 81/1999.).

Jedno od temeljnih načela Strategije glasi: *“Republika Hrvatska je svjesna da sveukupna biološka i krajobrazna raznolikost predstavlja njezinu temeljnu vrijednost i glavni resurs za daljnji razvitak. Cilj je Republike Hrvatske očuvati i unaprijediti postojeću biološku i krajobraznu raznolikost unutar zemlje, te pokušati vratiti dio izgubljenih svojti i staništa, gdje je to moguće i opravdano.”*

Iz *Pregleda stanja i zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti Hrvatske* (NN 81/1999.) valja izdvojiti one dijelove koji su primjenjivi za područje Istarske županije:

##### Ekološki sustavi

- Zbog razvedenosti reljefa, geoloških, pedoloških, hidroloških i klimatskih prilika, te djelomice zbog ljudskih utjecaja - cijela Hrvatska, a tako i Istra, odlikuje se raznolikošću ekoloških sustava i staništa, koja se odražava i u velikom bogatstvu i raznolikosti biljaka, gljiva i životinja. Ta obilježja, zajedno s lokalnom tradicijom korištenja prostora, stvaraju i bogatstvo krajobrazne raznolikosti. U usporedbi sa stanjem ekoloških sustava većine europskih zemalja, Hrvatska se odlikuje visokim stupnjem očuvanosti prirode.
- Stanje šuma kod nas je dobro, znatno bolje nego u većini europskih zemalja. Oko 95% šumskih sastojina ima prirodni sastav, a šumske površine nisu se smanjile zadnjih sto godina.
- Močvarne i povremeno plavljene riječne doline predstavljaju jednu od najvećih vrijednosti biološke i krajobrazne raznolikosti posebice u usporedbi sa zapadnom i srednjom Europom. To je i najugroženiji ekološki sustav posvuda u Hrvatskoj.
- Iako su većinom nastali djelovanjem čovjeka, travnjaci su poluprirodna staništa koja uvelike obogaćuju i krajobraznu raznolikost. Na europskoj razini, značajne su osobito plavne livade i pašnjaci.

##### Vrste i podvrste

- Izrazita raznolikost ekoloških sustava i staništa uvjetuje i veliku raznolikost biljnih, gljivljih i životinjskih vrsta i podvrsta. Hrvatska se svrstava među prvih nekoliko zemalja Europe glede bogatstva biološke raznolikosti. Osobito se ističu endemične svojte te relikti (preostaci) iz tercijara ili razdoblja oledbi.
- Niski je stupanj istraženosti hrvatske flore, mikoflore i faune. Hrvatska je među rijetkim europskim zemljama koja nema opisanu floru, mikofloru i faunu svoga područja.

#### Genetska raznolikost

- Zaštita biološke raznolikosti razumijeva također popisivanje i očuvanje zavičajnih sorti kultiviranih biljaka i pasmina udomaćenih životinja. U Hrvatskoj nisu još načinjeni cjeloviti popisi. Sve takve sorte i pasmine predstavljaju i značajnu nacionalnu kulturnu baštinu, jer je u njihov uzgoj uložan trud i znanje brojnih naraštaja u kombinaciji s uvjetima života i podneblja.

Razlozi ugroženosti krajobrazne i biološke raznolikosti su sljedeći:

- Razlozi ugroženosti krajobrazne jesu: 1. Neravnomjerna, jednolična i ambijentalno neusklađena urbanizacija; 2. Krupni infrastrukturni zahvati (prometnice, energetske građevine: dalekovodi, cjevovodi, akumulacije; vodnogospodarske građevine: regulacije vodotoka, kanali, akumulacije-retencije, nasipi); 3. Poljodjelske djelatnosti (melioracije, komasacije, monokulture, sječa šumaraka, drvoreda i živica) i 4. Neplanska, lokacijski i arhitektonski neprikladna gradnja stambenih, ladanjskih i turističkih zgrada na krajobrazno istaknutim mjestima.
- Razlozi ugroženosti biološke raznolikosti jesu: 1. Promjene staništa (uništavanje, degradacija, rascjepkanost); 2. Onečišćenje okoliša (tla, vode i zraka); 3. Prekomjerno iskorištavanje prirodnih izvora (izlov, krivolov, sječa, sakupljanje, uznemirivanje) i 4. Unošenje stranih vrsta u ekološke sustave.

*Nacionalni strateški ciljevi* zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti, koje valja primijeniti u što skorijoj budućnosti i za područje Istarske županije, jesu:

#### Opći strateški ciljevi

- Provesti cjelovito popisivanje svih činitelja biološke i krajobrazne raznolikosti;
- Kartirati rasprostranjenost predjela i mjesta koja se odlikuju svojstvima biološke i krajobrazne raznolikosti;
- Procijeniti stanje ugroženosti svih činitelja biološke i krajobrazne raznolikosti;
- Izraditi i provesti akcijske planove zaštite ugroženih predjela, mjesta i činitelja biološke i krajobrazne raznolikosti;
- Nadgledati promjene tijekom vremena i mjeriti učinke provedbe akcijskih planova;
- Razviti mehanizme provedbe.

#### Posebni strateški ciljevi

- Očuvanje krajobrazne - Osigurati očuvanje postojeće krajobrazne raznolikosti, koja oslikava bogatstvo sveukupne prirodne i kulturne baštine Hrvatske;
- Zaštita ekoloških sustava i staništa - Očuvati postojeće prirodne i unaprijediti umjetno stvorene močvare te zaštititi vode od prekomjernog onečišćenja; Održati postojeće stanje šuma te ga unaprijediti ugrađivanjem dodatnih mjera zaštite biološke raznolikosti u šumama; Sačuvati postojeće travnjake (zaustaviti smanjenje njihove površine) kao vrijednih antropogenih staništa bogatih biološkom raznolikošću; Poticati mjere u poljodjelstvu kojima se osigurava očuvanje što veće biološke raznolikosti na oraničnim površinama; Kartirati staništa i na temelju analize ugroženosti osigurati zakonsku zaštitu rijetkih i ugroženih tipova staništa;
- Zaštita vrsta i podvrsta - Očuvati postojeću raznolikost biljnih, gljivljih i životinjskih vrsta i podvrsta, a gdje je moguće i prikladno, ponovno vratiti nekoć izumrle zavičajne svojte;
- Zaštita genetske raznolikosti udomaćenih svojti - Očuvati postojeću genetsku raznolikost izvornih i ugroženih pasmina domaćih životinja i kultiviranih biljaka svim prikladnim metodama konzervacije (in situ, ex situ, inter situ);
- Zaštita kroz sektore - Kroz suradnju između svih ovlaštenih sektora osigurati održivo korištenje bioloških resursa;
- Poboljšanje stanja u znanosti - U svrhu djelatne zaštite, u najkraćem roku podići osnovnu razinu informacija o biološkoj i krajobraznoj raznolikosti, uključujući znatne napore na jačanju potrebnog znanstveno-istraživačkog kadra;

- Poboljšanje stanja u obrazovanju i obavješćivanju javnosti - Poticati sve metode obrazovanja u području zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti na svim razinama školstva; Poticati sve metode obavješćivanja javnosti o problematici zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti, te poticati sudjelovanje javnosti u zaštiti.

U *Strategiji i akcijskom planu biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske* (NN 81/1999.) navode se strateške smjernice, koje valja primjenjivati i ugrađivati ih u prostorne planove županija, gradova i općina. Ističu se one strateške smjernice koje su primjenjive na području obuhvata ovoga Plana:

#### Očuvanje krajobraza

- Načiniti potanko vrednovanje bioloških, geoloških i kulturnih svojstava pojedinih tipova krajolika, te estetskih značajki koje proizlaze iz njihova međudjelovanja;
- Razraditi mehanizme očuvanja postojeće krajobrazne raznolikosti i ključnih značajki pojedinih tipova krajolika;
- Utjecati na javnost i vlast, kao i na vlasnike i korisnike zemljišta, kako bi ih se potaknulo na održavanje lokalne prepoznatljivosti krajolika;
- Poticati programe obnove i oživljavanja građevina tradicijske arhitekture, a prilikom planiranja novih gradnji uvažavati i uključivati elemente tradicijske arhitekture.

#### Zaštita ekoloških sustava i staništa

- Močvare i vode - Zadržati preostale prirodne tokove rijeka i potoka; Osigurati zaštitu voda od onečišćenja; Unaprijediti umjetne vodene i močvarne biotope u smislu poprimanja što prirodnijih značajki;
- Šume - Gospodarenje šumama i dalje temeljiti na načelima prirodnoga sastava i prirodne obnove; Spriječiti smanjivanje šumskih površina i u njima strogo ograničiti svaku izgradnju; Razraditi posebne mjere gospodarenja šumama koje su u sastavu različitih kategorija zaštićenih dijelova prirode; Istraživati prorijeđene vrste čije brojčano stanje ima tendenciju smanjenja, primjerice: nizinski brijest, pitomi kesten, voćkarice;
- Travnjaci i oranice - Gospodariti poljodjelskim zemljištem uz osiguranje odgovarajućih prirodnih ekoloških uvjeta koji će zaštititi spontani biljni i životinjski svijet; Spriječiti isušivanje i očuvati vodni režim nizinskih vlažnih travnjaka; Ne poticati hidromelioracije u svrhu osposobljavanja poljodjelskoga zemljišta za povećanje proizvodne sposobnosti, već svrhovitije koristiti postojeće, a posebice zapuštene poljodjelske površine; Prilikom okrupnjavanja poljodjelskih površina očuvati mrežu prirodnih i poluprirodnih staništa koja nisu zanimljiva s proizvodnoga stajališta, posebno uz ceste, putove i kanale; Na oranicama držati pokrovnost korova od 10% uz odgovarajuće tretiranje; održavati i uvoditi važne dijelove staništa poput živica; Razvijati ekološko poljodjelstvo te obnoviti i poticati razvoj sela na ekološki prihvatljivim oblicima poljodjelske proizvodnje; Odstraniti iz uporabe aktivne tvari u sredstvima za zaštitu bilja koje su dokazane visokotoksične (lindan, atrazin) te smanjiti uporabu insekticida širokoga spektra i koristiti selektivne insekticide; Poboljšati kakvoću tala i pratiti stanje tla.
- Staništa - Kartirati staništa i načiniti analizu ugroženosti; Zaštititi najugroženije predjele i mjesta.

#### Zaštita kroz sektore

- Ugraditi mjere zaštite i održivoga korištenja bioloških resursa u sva područja koja njima gospodare ili djeluju na njih; Načiniti planove zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti izvan zaštićenih područja; Ponoviti dosadašnje vrednovanje prostora sa stajališta biološke i krajobrazne raznolikosti i rezultate ugraditi u prostorne planove; Ojačati načela zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti u procesu procjene studija utjecaja na okoliš; Sustavno rješavati probleme vezane uz sve oblike onečišćenja tla, zraka i voda.

U *Izvješću o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj* (NN 88/1998.) navodi se da je među ciljevima zaštite okoliša u ostvarivanju održivog razvitka i trajno očuvanje izvornosti biološke raznolikosti prirodnih zajednica i očuvanje ekološke stabilnosti. Osobito se ističe značenje *in-situ* očuvanja biološke raznolikosti što znači očuvanje svojta i ekoloških sustava u njihovom prirodnom okruženju, a u slučaju udomaćenih ili kultiviranih vrsta u okruženju u kojemu su razvili svoja specifična svojstva. Prostorni plan uređenja grada ili općine može biti dobro polazište za daljnja istraživanja u svezi zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti. Gradovi i općine bi trebali pokrenuti provedbu odluke Hrvatske vlade o izradi akcijskoga plana zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti za područje grada, odnosno općine. Možda bi nositelj izrade plana mogla

biti najbliža osnovna ili srednja škola (nastavnici biologije), ili bi škola barem morala u većoj mjeri biti uključena u rad na zaštiti biološke i krajobrazne raznolikosti<sup>6</sup>.

Načela i osnovne strateške smjernice *Strategije i akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske* ugrađeni su u Plan u najvećoj mogućoj mjeri. Neke pojedinosti nisu napravljene u cijelosti kako se to navodi u *Strategiji i akcijskom planu* (primjerice: inventarizacija i kartiranje) iz razloga što takva studija nije izrađena. Takvu bi studiju trebalo izraditi prije izrade Županijskoga prostornoga plana.

Izrađivači ovoga Plana postavili su, kao jedan od prvovažnih zadataka, djelotvorno i u najvećoj mogućoj mjeri ugraditi navedene principe u ovaj Plan i tako pripomoći očuvanju ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša. To je osobito razvidno kroz primjenu najvažnijih ekologijskih čimbenika procjene prostora, a oni se u Planu osobito iskazuju na dva načina:

1. Planom su određene prostorne cjeline u kojima se okoliš treba u najvećoj mogućoj mjeri štiti. To su predjeli zaštite prirodnih i krajobraznih, te naslijeđenih graditeljskih vrijednosti. U smislu zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti na području Općine i Županije valja osobito cijeniti dolinske livade (uz potoke i manje rijeke) zbog estetskih i ponajviše bioloških osobitosti. Takvi prostori trebaju biti pošteđeni bilo kakve izgradnje koja bi mogla promijeniti ekološke uvjete staništa. U svrhu što djelotvornijeg očuvanja ekološke stabilnosti treba provesti zaštitu i na lokalnoj razini pa se ovim Planom predlaže zaštita vrijednih dijelova okoliša. Nakon donošenja ovoga Plana, gradske/općinske i županijske nadležne službe trebaju provesti daljnji formalno-pravni postupak za zaštitu svih predloženih vrijednih dijelova okoliša.
2. Planom su određeni ekološki manje osjetljivi predjeli krajolika, koje je moguće koristiti pod posebnim uvjetima ili su pogodni za daljnji razvoj i urbanizaciju.

## 2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOGA ZNAČAJA

U skladu s postojećim društveno-političkim i gospodarskim prilikama, koje nameću razumno, svrsishodno i odmjereno korištenje prostora, te u skladu sa suvremenim europskim i svjetskim spoznajama o nužnosti zaštite okoliša i prostora u kojemu živimo, prilikom izrade ovoga Plana postavljeni su SLJEDEĆI CILJEVI:

### RACIONALNOST U KORIŠTENJU PROSTORA

Trenutak u kojem živimo nije vrijeme "velikih" i utopističkih ideja i koncepata, te općenito nerealnih planova i želja. Potreba je da se PROSTOR RACIONALNO KORISTI u skladu s trenutnim i u bližoj budućnosti sagledivim mogućnostima. Razboritost i odmjeranost u pristupu izradi prostorno-planske dokumentacije i korištenja prostora niti u kojem slučaju ne znači isključivanje urbanističke vizije kao komponente prostornoga razvoja.

### NASLJEDE KAO TEMELJ IDENTITETA

Bogatstvo nasljeđa, kako kulturnog tako i prirodnog, te suvremeni svjetski trendovi i spoznaje u zaštiti kulturne i prirodne baštine traže da se s OSOBITOM POZORNOŠĆU PRISTUPI VREDNOVANJU I PONOVLJENOM VREDNOVANJU SVEGA ŠTO JE DRAGOCJENO U PROSTORU, što je važno za njegov identitet i što bi izravno ili posredno moglo biti u funkciji svekolikoga gospodarskoga napretka prostora.

Općim ciljem prostornog razvoja općinskoga značaja može se smatrati težnja za postizavanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti kroz ostvarivanje ODRŽIVOG RAZVITKA poradi BOLJE KAKVOĆE ŽIVOTA stanovništva na svim područjima Općine, ali i šire. Taj će se cilj ostvariti, odnosno može se ostvariti: Unutrašnjom konsolidacijom i integracijom prostora (demografskom revitalizacijom, gospodarskim oživljavanjem, prometnom povezanošću, funkcionalnom organizacijom prostora i sl.);

- Očuvanjem i povećanjem vrijednosti kakvoće prostora (čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne i kulturne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja);
- Uključivanjem kvalitetnim prometnim sustavima u hrvatske i europske razvojne i integracijske sustave.

S gledišta korištenja prostora težište je na:

- Očuvanju fizičke cjelovitosti područja, prvenstveno racionalnim korištenjem prostora za gradnju,

<sup>6</sup> The Bulletin - glasilo Regionalnoga centra zaštite okoliša za srednju i istočnu Europu, Zagreb, srpanj/kolovoz 1997.; Izvješće o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj (sažetak), NN 88/1998.; Strategija i akcijski plan zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske, NN 81/1999.

- Uvažavanju prirodnih značajki prilagođivanjem proizvodnje biološkim ciklusima i lokalnim uvjetima bez onečišćenja i
- Uvažavanju strukturnih značajki kroz očuvanje krajobrazne fizionomije kao sinteze djelovanja prirodnih i kulturnih sastavnica cjelovitoga prostora Općine.

Osobito značenje ima STROGA ZAŠTITA POSEBNO VRIJEDNIH RESURSA: nezagađenog tla, prirodnih ostataka šuma, neizgrađenih površina u važnim vizurama, krajobraznih vrijednosti izraženih kroz čimbenike prirodne i kulturne graditeljske baštine. Opći razvojni ciljevi - općinski, ali i županijski i nacionalni, koji trebaju biti ugrađeni u ovaj Plan odnose se na:

- OSNAŽIVANJE PROSTORNO-RAZVOJNE STRUKTURE kroz uravnoteženi razvitak područja stvaranjem okosnica i težišta razvitka na šturom sustavu naselja;
- KVALITETNU EVOLUCIJU razvoja u prostoru s osloncem na resurse, koje čine prirodna i kulturna graditeljska dobra, ljudski potencijal, ljepota krajolika, raznolikost i osobitost dijelova prostora.

Do danas se donekle u Općini održao samo povijesno utemeljen odnos poljodjelskih i izgrađenih naseobinskih predjela, prožet vizualnim skladom prirodnog i kultiviranog (pitomog i skladno modificiranog) prostora. Zato se u Općini kao postulat urbanističkog planiranja i programiranja razvoja nameće temeljno načelo uređenja putem INTEGRALNOG OČUVANJA POVIJESNIH I PRIRODNIH (uglavnom modificiranih) DOBARA Općine poradi zaštite preostalih autohtonih vrijednosti i vrsnoća.

## 2.2.1. DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ

### 2.2.1.1. Ciljevi demografskog razvoja

Današnji demografski razvoj Općine možemo tipološki opisati kao *regeneracija* - OPORAVAK. No, budući demografski razvoj teško je predvidjeti jer zavisi o brojnim činiteljima, čije se kretanje u budućnosti samo po sebi teško može prognozirati. U svakom slučaju gospodarski razvoj Općine i radna mjesta, kao važni čimbenici razvoja nekoga kraja, trebali bi u budućnosti utjecati na oživljavanje većeg uzlaznog demografskoga razvoja. Bez ovog preduvjeta teško se može računati s aktivnijom demografskom situacijom u okviru same Općine.

Osim što je potrebno osigurati stabilan trend rasta populacije, potrebno je poboljšati i sastav populacije osobito u smislu poboljšanja starosne strukture i stručne kvalifikacije.

### 2.2.1.2. Ciljevi gospodarskoga razvoja

Osnovni cilj upravljanja i kreiranja gospodarskoga razvoja treba biti usmjeravanje razvoja prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki optimalnom iskorištavanju ukupnih raspoloživih prirodnih i kadrovskih mogućnosti s ciljem poboljšanja standarda življenja.

Demografski cilj mora se ostvariti kroz opstanak postojećega stanovništva, poticanje obitelji na više djece uz istovremeno stvaranje uvjeta njihova školovanja i ostanka u mjestu rođenja. Treba poticati povratak djelomično raseljenih, pogotovo mlađih kadrova u radnoaktivnoj dobi te stvarati uvjete za (po potrebi) imigracijska kretanja, tj. naseljavanje prostora Općine odgovarajućim stručno osposobljenim stanovništvom.

Primijenjene tehnologije i ostvarena razina produktivnosti u velikoj mjeri bi trebale odrediti potreban broj stalne radne snage, a tek potom po potrebi povremenu ili sezonsku radnu snagu. U ovisnosti o raspoloživim ukupnim resursima ne smije se dozvoliti monostrukturna orijentacija gospodarstva na samo jednu granu, već treba raditi na zamisli raznovrsne gospodarske strukture, oslobođene industrijskih zagađivača.

Pored raznovrsnosti razvoja gospodarskih grana, potrebno je razvijati i polivalentnost domaćinstava (obiteljskih gospodarstava) tako da se može osiguravat prihod iz više izvora (što je i dosad bio slučaj), ali sada to obavljati na višoj i kvalitetnijoj razini. Kao jedan od prvovažnih budućih ciljeva svakako mora biti i težnja da se ulaže u razne oblike gospodarskih djelatnosti, ali i podiže javni standard društvene opremljenosti (cjelovita infrastrukturna opremljenost, školske, zdravstvene, kulturne, sportske i ostale usluge). Navedeni ciljevi trebali bi se ostvarivati kroz određene poticajne i razvojne mjere, promicanje ulaganja u vidu izrade prostornih planova niže razine ali malog prostornog obuhvata, investicijskih projekata, idejnih rješenja određenih zona i slično.

Za neposredno oživotvorenje zacrtanih ciljeva i provođenje navedenih mjera bit će potrebna usklađenost i zajedničko djelovanje odgovarajućih službi na državnoj, županijskoj i lokalnoj razini, a sve u cilju ostvarenja zacrtanih programa i kvalitetnijeg načina života koji će onemogućiti iseljavanje, a poticati će

useljavanje uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite i unapređenja prostora i okoline. Polazeći od analize postojeće gospodarske strukture te od mogućnosti i ograničenja gospodarskoga razvoja valja navesti prvovažne ciljeve gospodarskoga razvoja Općine:

- Ubrzati rast gospodarskih aktivnosti u cilju iskorištavanja prednosti i raspoloživih resursa;
- Težiti stvaranju usklađenog modela gospodarskoga razvitka te graditi očekivanu razvijenost sveukupne infrastrukture;
- Poticati one gospodarske aktivnosti kojih je posljedica povećano kretanje ljudi, dobara i usluga;
- Povećati djelotvornost upravljanja i organiziranosti pojedinih poduzeća;
- Težiti rastu investicijskih aktivnosti uz očuvanje ekološki vrijednog područja, a u skladu s donesenim razvojnim planovima i programima;
- Stvarati preduvjete za otvaranje novih radnih mjesta, a osobito u malom i srednjem poduzetništvu te obiteljskim gospodarstvima (usmjerenih i prema turističkoj djelatnosti).

Sukladno već navedenom, a u zavisnosti o raspoloživim prirodnim i ljudskim resursima, osnovne aktivnosti u planiranom gospodarskom razvitku trebaju se usmjeriti na tri temeljne djelatnosti, i to na:

- 1) **POLJODJELSTVO** kao temeljnu djelatnost, osobito u smislu privođenja raspoloživih resursa tradicionalnim kulturama, okrupnjavanjem posjeda<sup>7</sup> gdje je to moguće i oslanjanjem na proizvodnju zdrave ekološke hrane;
- 2) **INDUSTRIJU** oslonjenu na razvoj malih i srednjih kapaciteta uz eliminaciju bilo koje vrste zagađivanja;
- 3) **USLUŽNE DJELATNOSTI I OBRTNIŠTVO** utemeljeno na stvaranju predjela "malih" poduzetničkih "inkubatora" i razvitka obiteljskih gospodarstava i obrta te izletničkog turizma.

U odabiru i poticanju određenih gospodarskih aktivnosti u svakom slučaju treba promicati one, koje su stručno utemeljene i dokazane, one koje koriste i unapređuju raspoložive prirodne resurse, nisu veliki energetske potrošači, te ne zahtijevaju veće količine sirovina i repromaterijala. Treba voditi računa o stvaranju potreba za radnim mjestima, koja se najvećim dijelom mogu popunjavati iz rezerve radne snage, dijelom doškolovanjem ili prekvalifikacijom.

**POLJODJELSTVO** je po važnosti prva gospodarska grana. Osnovni pravci i ciljevi razvoja poljodjelstva morali bi se temeljiti na:

- Optimalnom vrednovanju svih uvjeta za razvoj poljodjelstva i
- Na proizvodnji onih proizvoda za koje već i sada postoji izražena potražnja u okolnom prostoru i široj regiji, osobito uzimajući u obzir blizinu gradova Buja, Buzeta, Poreča, Pazina, pa i Rijeke.

Kao najvažniji poljodjelski proizvodi bit će, zbog blizine navedenih gradova, povrtarske kulture. Danas se povrtarski proizvodi, iako postoji mogućnost prodaje, još uvijek proizvode uglavnom za osobne potrebe. Jedan od prednosti poljodjelske proizvodnje mogla bi biti i "zdrava hrana" s posebnom ponudom u ugostiteljstvu, za što postoje uvjeti, a za sada takve ponude uopće nema ili je nedovoljna. Sve ove mjere za pokretanje i poticanje poljodjelske proizvodnje najvećim bi se dijelom oslanjale na obiteljska gospodarstva, koja ne bi trebala postati monokulturna. Potrebno je urediti postojeće i izgraditi mrežu novih poljskih putova za korištenje mehanizacije (traktora i sl.). Obradene poljodjelske površine potrebno je po mogućnosti spajati i zamjenom određenih površina stvarati veće posjede radi lakše obrade i boljih rezultata.

**INDUSTRIJA** kao sekundarna djelatnost trenutno je razmjerno loše razvijena, gotovo da je i nema, iako za nju postoje uvjeti.

**TURISTIČKA DJELATNOST** ima uvjete za razvoj lječilišnoga turizma (Istarske Toplice), te seoskoga i seljačkoga turizma. Podizanjem razine infrastrukturne opremljenosti i stanovanja u okviru poljodjelskih gospodarstava razvijat će se povoljnosti za takvu vrstu gospodarske djelatnosti. Treba ju poticati kroz nastojanje individualnog poduzetništva.

**USLUŽNE DJELATNOSTI I OBRTNIŠTVO** dijelom već postoji pa ih treba razvijati i dopunjavati, ali uvoditi i nove uslužne djelatnosti temeljenih na stručnom pristupu i visokoj tehnologiji. U tom smislu podržavat će se razvoj trgovine kao servisa određenim djelatnostima (poljodjelstva, turizma, građevinarstva i sl.), iako se ove djelatnosti trenutno nalaze u poslovnim teškoćama. Za očekivati je izlazak iz krize te brži razvoj i uklapanje u sustav s ostalim djelatnostima.

<sup>7</sup> Okrupnjavanje ne podrazumijeva odustajanje od mozaika šumskih i poljodjelskih površina, već se pod tim podrazumijeva vlasničko okrupnjavanje uz zadržavanje strukture koja tvori današnji izgled istarskoga krajolika.



Navedeno je razmjerno najlakše ostvariti poticanjem malog poduzetništva odnosno svojevrsnog poduzetničkog "inkubatora", u okviru kojega bi se uz prethodno osigurane i infrastrukturno opremljene gospodarske predjele mogli graditi razni servisi i mali obrti. Valjalo bi poticati i zanatske djelatnosti u kojima bi se mogao zaposliti određen broj radnika.

U tercijarnim djelatnostima, osim radnika koji rade u turističkim uslugama obližnjih gradova na obali, moglo bi se razvijati financijske, intelektualne i poslovne usluge, obrazovanje, kultura, zdravstvena zaštita i rad u tijelima državne vlasti, te u lokalnoj samoupravi u okvirima potreba Općine. Razvoj navedenih djelatnosti podrazumijeva i postojanje visokoobrazovanoga stanovništva, kojeg trenutno nema, ali bi ga stipendiranjem i poticanjem na druge načine trebalo u budućnosti osigurati prema stvarnim potrebama. Razvoj djelatnosti obrazovanja, sporta, kulture i zdravstva treba planirati sukladno s ukupnim gospodarskim razvitkom.

### ZAKLJUČAK

Iz izložene analize postojećega gospodarskoga razvoja, ograničenja i mogućnosti razvoja te planiranoga gospodarskog i ukupnoga društvenoga razvitka Općine može se zaključiti sljedeće:

- Postojeći gospodarski ustroj i razvoj nemaju potrebni i zadovoljavajući rast što povratno utječe na određene teškoće u ukupnom razvoju i planiranju mjera za budući razvoj;
- Broj radno aktivnog stanovništva ispod je prosječnih kriterija, a stagnira i opada broj zaposlenih;
- Veliki je broj zaposlenih izvan Općine;
- Uzroke navedenoga stanja nalazimo u neinvestiranju, nedovoljnom i neadekvatnom korištenju raspoloživih kapaciteta i resursa;
- Sve navedene postavke utječu na pad životnoga standarda i sukladno tome na poteškoće u održavanju demografske strukture populacije.

U cilju prevladavanja navedenih teškoća i pronalaženja izlaska iz postojećega stanja, uz optimalno korištenje svih raspoloživih resursa i programiranja održivoga razvoja, potrebno je poduzeti sljedeće:

1. Razvoj svih djelatnosti i gospodarskih grana usmjeravati prema donesenim programima uz poduzimanje investicijskih aktivnosti;
2. Osigurati svu potrebnu infrastrukturu za gospodarski razvoj najvećim dijelom uz potporu države i njezinih institucija;
3. Pripremati programe razvoja svih djelatnosti na temelju donesenih kriterija i iste ponuditi zainteresiranim ulagačima;
4. Kroz donošenje i prilagođavanje prostornih i možebitnih drugih planova, osigurati prostorne mogućnosti zacrtanog razvoja uz primjenu ekoloških normi očuvanja okoline;
5. Poticati osobito razvoj obiteljskih gospodarstava i mogućnost dvojnih zanimanja;
6. Stvoriti pretpostavke za demografski razvitak i povećanje broja stanovnika;
7. Svim mjerama osigurati povećanje broja radno aktivnog stanovništva i zaposlene radne snage;
8. Sve navedene radnje i aktivnosti poduzimati u cilju povećanja životnog i cjelokupnog društvenog standarda.

U svim mjerama i programima potrebno je voditi računa o specifičnosti života i privređivanja na ovakvim prostorima, te unaprijediti povezanost sa širim prostorom. Navedena analiza, demografskih kretanja i zaposlenosti, raspoloživih prirodnih izvora i strategije gospodarskoga razvoja, može poslužiti kao koristan materijal za izradu modela razvoja, a s ciljem razvoja malih sredina i time smanjivanja pritiska na useljavanje u veće urbane cjeline. Ovakvim bi se modelom mogla uz znatno manja ulaganja po radnoj jedinici osigurati mnoga nova radna mjesta i potrebni sadržaji za postojeće stanovnike i povrat dijela iseljenih domicilnih stanovnika.

U skladu s navedenom analizom potrebno je osigurati prostorno-planske elemente, koji će u prostornom smislu osigurati mogućnost ostvarenja navedenih gospodarskih ciljeva. To će se osigurati prvenstveno kroz određenje prostora za gospodarski i turistički razvoj.

#### 2.2.2. ODABIR PROSTORNO-RAZVOJNE STRUKTURE

Smanjivanje lokalnih utjecaja i nadvladavanje prirodnih ograničenja lokalnoga prostora, podređivanje prirode sve većim zahtjevima čovjeka, izjednačavanjem društvenih vrijednosti u velikim zemljopisnim zonama, prodiranjem "urbanog" u sve pore prostora zahvaljujući to mnogim tehnološkim rješenjima - vodi

gubitku lokalnih specifičnosti i krizi identiteta svojstvenih lokalnih prirodnih i umjetnih ambijenata, u prostranom ruralno-urbanom kontinuumu intermetropolitanskog prostora.

Spriječiti jednoličan kontinuirano izgrađen prostor, fizičko spajanje elemenata strukture naselja duž prometnica, sprječavanje velikih kontinuiranih građevnih površina naselja, temeljni je cilj odabira prostorno razvojne strukture Općine. Cilj se treba ostvariti kroz:

- Svrhovito i restriktivno određivanje građevnih područja naselja, što će u mnogome zavisiti o već izgrađenim prostorima, a u duhu lokalne tradicijske izgrađenosti;
- Oblikovanje razmjerno uočljive strukture izgrađenog (antropogenog) - neizgrađenog (prirodnog) prostora u sklopu izgrađenih dijelova građevnih područja;
- Čuvanje tradicijskih jezgara (ako ih još ima);
- Izgradnja ostalih građevnih predjela (zona), ponajprije gospodarskih i izletničko-turističkih, na način da se spriječi prostrana i kontinuirana izgrađenost prostora;

Čuvanje elemenata prirodne baštine kao strukturnih elemenata prostora, kojim bi se osigurala, uz zaštitu preostalih kulturno-prostornih i tradicijskih elemenata, prepoznatljivost i regionalnu svojstvenost prostora Općine (to podrazumijeva oblikovanje sustava zaštite prostora različitih razina strogoće).

### 2.2.3. RAZVOJ NASELJA, DRUŠTVENE, PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Nastanjeni prostori Općine spadaju prema svojim obilježjima većinom u *prijelazna područja* koja su još uvijek na razini tek nižeg stupnja urbanizacije. Seoskih naselja gotovo da i nema. Opća svojstvenost daljnjeg pravca razvoja naselja *prijelaznih područja* (gradsko-seoskih, urbano-ruralnih, odnosno ruralno-urbanih) treba biti infrastrukturna rekonstrukcija i izgradnja. Glavni ciljevi trebaju biti:

- Olakšati pučanstvu pristup društvenim dobrima i institucijama;
- Povećati svakodnevnu ekološku i funkcionalnu sigurnost područja;
- Poduprijeti i poboljšati osobnu i obiteljsku perspektivu stanovnika područja i
- Proširiti mogućnost individualizacije lokalnog načina života<sup>8</sup>.

Infrastrukturni sustavi smatraju se glavnim čimbenikom usmjerenja razvoja. Cilj je uspostaviti mrežu infrastrukturnih sustava Općine, osigurati potrebne kapacitete uz:

- Sigurno i kvalitetno prometno povezivanje prostora Općine (unutar Općine, ali i šire);
- Osiguranje sustava opskrbe vodom;
- Osiguranje dovoljnih količina kvalitetne energije;
- Bolje korištenje postojećih infrastrukturnih kapaciteta.

### 2.2.4. ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Suvremena europska načela vrednovanja i zaštite kulturne baštine temelje se na saznanju da je arhitektonski spomenik bilo koje vrste i značenja nedjeljivo povezan s neposrednom okolinom, a samim tim i širim regionalnim prostorom i krajolikom. Jedno od osnovnih načela zaštite graditeljske baštine je težnja da se spriječi uništavanje neposrednog krajolika, kako bi arhitektonski spomenik očuvao svoje izvorno okruženje, a time i svoje prostorne vrijednosti i cjelovito značenje. Uveden je izričaj *kulturni krajolik* koji potiče cjelovit pristup vrednovanju kulturne i prirodne baštine.

Na takvim shvaćanjima izrasta i zamisao *prostorne baštine*. Pod *prostornom baštinom* podrazumijevamo "topografski definirana područja u kojima je osobito izražen kvalitetan suživot kulturne baštine i prirodnih osobitosti sredine, odnosno kao cjelina je iznimnih povijesnih, arheoloških, umjetničkih, kulturnih, znanstvenih, socijalnih i tehničkih vrijednosti". Uz tradicijski pojam *zaštite spomenika kulture i prirode*, ravnopravno se pojavljuje i *zaštita kulturnih i prirodnih dobara* ili *zaštita kulturnih, prirodnih i krajobraznih vrijednosti*, odnosno vrednovanje svih oblika proizvoda prirode i ljudske stvaralačke djelatnosti. Smatrajući da kulturno i prirodno naslijeđe predstavlja skladnu cjelinu, čiji su elementi nedjeljivi, proširena je terminologija zaštite na izričaje *zaštite kulturne i prirodne*, odnosno *prostorne baštine*.

Suvremena zamisao očuvanja prirodnih, krajobraznih i kulturno-povijesnih (graditeljskih) vrijednosti polazi od pretpostavke sveobuhvatne (cjelovite, integralne) zaštite gdje je nemoguće utvrditi njihovu

<sup>8</sup>

"PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE", op.cit.

međusobnu granicu. Iako se zaštita provodi po posebnim (različitim) zakonima, prostorni plan je prilika za sveobuhvatno sagledavanje i cjelovitu zaštitu.

S ciljem sustavne skrbi za *zaštitu prirodnih vrijednosti*, kako je određeno u *Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske*, ovim Planom treba uspostaviti cjelovitu zaštitu prirodnih vrijednosti koju treba provoditi kroz istraživanje i sustavno vrednovanje prostora te kroz određivanje zaštite. U svrhu cjelokupne zaštite prirode, kako u predjelima zaštite tako i u onim područjima gdje ovim Planom nije određena posebna zaštita, potrebno je osobito učiniti sljedeće:

- Sprječavati zahvate i djelatnosti posljedice kojih su uništavanje, oštećenje i smanjenje raznovrsnosti biljnog i životinjskog svijeta.;
- U cilju zaštite bioraznovrsnosti sačuvati i zaštititi što gušću mrežu očuvanih biotopa; u sklopu gospodarenja šumama očuvati dio starih šuma koje su skloništa šumske faune; prilikom regulacija vodotokova sačuvati dio postojećih živica, šumaraka, prirodnih potoka i drugih vodenih staništa, a pri gradnji prometnica izbjegavati presijecanje ključnih staništa, te osigurati prijelaze i prolaze za faunu;
- Umanjiti, odnosno ispraviti štetne posljedice velikih graditeljskih zahvata (autocesta, željeznička pruga) ili pridobivanja mineralnih sirovina (površinski kopovi) metodom biološke rekultivacije;
- Pri vodnogospodarskim zahvatima voditi računa o činjenici da oni donose značajne promjene za širi prostor te predvidjeti mjere ublažavanja negativnih posljedica;

U cilju sustavne skrbi za zaštitu graditeljske baštine, kako je određeno u *Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske*, osnovna opredjeljenja su sljedeća:

- Uspostava cjelovitog i usklađenog sustava zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti prostora;
- Neprekidno istraživanje i vrednovanje graditeljske baštine te poticanje temeljen stručne i znanstvene obrade radi djelotvornije zaštite, ali i radi uključivanja u razvojne programe;
- Zaštita mogućih arheoloških predjela i mjesta u skladu s načelima arheološke struke i konzervatorske djelatnosti;
- Revizija postojeće konzervatorske dokumentacije za zaštićene povijesne cjeline;
- Uspostava uravnoteženih odnosa između osnovnih izvornih povijesnih oblika graditeljske baštine i suvremenih graditeljskih pojava, osobito na području povijesnih urbanih i ruralnih cjelina, radi očuvanja njihovih povijesnih vrijednosti koje svjedoče o identitetu područja kojemu pripadaju;
- U sklopu modela revitalizacije seoskih cjelina primijeniti integralne oblike zaštite, te poticati osnivanje muzeja na otvorenom i predstavljanja narodnoga stvaralaštva radi odgojno-obrazovnih, ekoloških i turističkih učinaka.

Europskom konvencijom o krajoliku, *krajolikom* se smatra područje izgled kojega je određen djelovanjem i međudjelovanjem prirodnih i ljudskih čimbenika. Krajolik se mora shvatiti kao prostorno-ekološku, gospodarsku i kulturnu cjelinu u kojoj valja štovati načelo raznolikosti i posebnosti krajolika. Prema smjernicama prostornog uređenja *Radne zajednice Alpe Jadran* (1997.) ciljevi i opredjeljenja su osigurati vitalni kvalitetni krajolik uz čuvanje i naglašavanje identiteta pojedinih područja. Potrebno je prepoznati i sačuvati pojedine tipove krajolika, primjerice: krajolik s visokim stupnjem gospodarske učinkovitosti, krajolik s visokim stupnjem prirodnosti, krajolik s visokim stupnjem identiteta, nove kakvoće krajolika (osobito vezano uz naselja). U sklopu ovoga Plana osigurana je zaštita i primjereno uređenje sljedećih područja: 1. područja s karakterističnim uzorcima naselja, 2. područja uz naselja, 3. područja s naglašenim značenjem kulturnih krajolika, 4. područja izuzetnih, svojstvenih vizualnih oblika s velikom raznolikošću prirodnih i kulturnih elemenata, 5. područja većeg značenja za zaštitu prirode (prirodni vodotoci, šume i dr.), 6. područja prirodnih biotopa (posebna staništa, močvare i dr.), 7. područja podvrgnuta spontanom prirodnim procesima (poplavna, erozijska, potresna, klizišta). Planiranim zahvatima u prostoru treba što manje mijenjati krajolik kako bi se očuvale lokalne posebnosti, a pri projektiranju trasa infrastrukturnih mreža treba skrbiti o njihovu uklapanju u krajolik, i gdje je moguće uspostavljati zajedničke infrastrukturne pojasa.

U svrhu očuvanja i unapređenja krajobrazne raznolikosti u *Programu prostornoga uređenja Republike Hrvatske* propisuju se sljedeće:

- Izbjegavati pravocrtnu regulaciju vodotoka, a duž postojećih regulacija i agromeliorativnih zahvata omogućiti opstanak i mjestimičnu obnovu vlažnih biotopa i ambijenata;
- Duž međa čuvati suhozide kao tradicijski oblik razdiobe prostora;
- Spriječiti daljnju neplansku izgradnju kuća, ladanjskih zgrada i drugih građevina na krajobrazno izloženim mjestima;
- Očuvati seoske krajolike i omogućiti razvitak sela uz oživljavanje seoskoga gospodarstva, biopoljodjelstva, šumarstva, obrtništva, rukotvorskih vještina, turizma, te poticanja seoskoga

stanovanja kao mogućnosti izbora. Pri tom je potrebno očuvati sliku naselja i kultiviranoga krajolika, a građevna područja odrediti na način da se očuvaju oblikovne (morfološke) i ustrojbene (strukturne) značajke graditeljske baštine, poglavito oblik parcela, smještaj građevina na parceli i tradicijski obiteljski vrt;

- Očuvanje prepoznatljivosti povijesnih cjelina poluurbanih obilježja treba temeljiti na poštivanju jedinstvenosti svakoga naselja, njegovoj povijesnoj slojevitosti, zakonitostima rasta i preobražaja. Potrebno je odrediti granice zaštite na principima najstrože i potpune zaštite povijesne organizacije i strukture, odnosno odrediti predjele (zone) u kojima su mogući graditeljski zahvati, a da se time ne narušavaju vrijednosti najstrožega povijesnoga središta. Osobitu pozornost valja posvetiti dodirnim predjelima povijesnoga središta i rubnim dijelovima povijesnih naselja, štiteći mjerilo, zatečene vrijednosti i graditeljsku tradiciju. To se osobito odnosi na prostore koji su po kulturno-povijesnim značajkama i vizualnim dosezima povezani s Motovunom, najočuvanijom povijesnom jezgrom okolnoga područja.

Povijesne cjeline i ambijenti, kao i pojedinačne građevine sa spomeničkim obilježjima, zajedno sa svojim okolišem moraju biti na vrstan način (tj. u skladu s njihovim prostornim, arhitektonskim, etnološkim i povijesnim označnicama) uključeni u budući razvitak. To prije svega podrazumijeva sljedeće:

- Zadržavanje i očuvanje prostornih odnosa stvorenih tijekom povijesti, koji se iskazuju u cjelovitoj slici prostora kao kulturnoga krajolika;
- Očuvanje prostorne cjelovitosti naselja, prije svega njegova volumena, okružena predjelima kultiviranoga krajolika;
- Zadržavanje i afirmaciju povijesnih oblika komunikacija - starih cesta, pješačkih putova i staza, često praćenih pokloncima i raspelima, ali i trase nekadašnje željezničke pruge *Parenzane*, zajedno s tehničkom opremom i postrojenjima (tunelima, mostovima);
- Očuvanje povijesnoga naseobinskoga ustroja, parcelacije i tradicijske arhitekture;
- Očuvanje povijesnih oblika naseljenosti - sela i zaselaka (osamljenih gospodarstava - *stancija*) u sklopu njihova prostornog okruženja, povijesne matrice, parcelacije i tradicijske građevne strukture;
- Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava, koji su danas katkada gotovo bez stanovnika, prometno su odijeljeni i teško pristupačni, a izuzetne su etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- Očuvanje i obnovu tradicijskih zgrada (stambenih i gospodarskih) i svih ostalih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- Očuvanje povijesnih slika krajolika i prepoznatljivih vidika;
- Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih uporaba građevina i sadržaja, poljodjelskih kultura (vinograda i maslinika) i tradicijskoga načina obrade zemlje, te očuvanje šuma i staništa tartufa;
- Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brjegov a i potoka - od kojih neki imaju povijesno (arheološko) i simboličko značenje;
- Očuvanje i obnovu svih građevina i sklopova s kulturno-spomeničkim obilježjima;
- Istraživanje i prezentaciju arheoloških nalaza i mjesta.

U cilju očuvanja, zaštite i unapređenja kulturne i prirodne baštine, što znači očuvanje prepoznatljivosti, valja istaknuti načela zaštite koja bi trebala biti polazna osnova budućega razvitka:

- Kulturna i prirodna baština predstavlja temelj prepoznatljivosti i dokaz je neprekinutoga slijeda razvitka sredine pa ju je potrebno štititi od svakog daljnjeg oštećenja i uništavanja temeljnih vrijednosti;
- Osim pojedinačnih građevina, kulturnu baštinu čini i prostorna baština - bilo da je posljedak ljudskog djelovanja kroz povijest ili da je djelo prirode;
- Osim vrednovanih građevina, obično prepoznatljivih primjera određenoga stila, kulturnu baštinu čine i skromna ostvarenja tradicijske stambene izgradnje (lokalne tradicijske kuće i sklopovi kuća) koje bi kao nositelje identiteta trebalo čuvati u izvornoj namjeni;
- Prirodni krajolik je neponovljiv, a svako novo širenje građevnih područja u vrijedne krajobrazne prostore znači osiromašenje krajolika i gubitak samosvojnosti prostora.
- Potrebno je ostvariti edukativne staze kulturne baštine što će potaknuti kulturni turizam.

Zaštita i obnova kulturne i prirodne baštine postavlja se kao prvovažni zadatak na kojemu Istra, ali i cijela Hrvatska, treba graditi svoj identitet. Budući da graditeljska spomenička baština Općine Oprtalj posjeduje kulturno-povijesnu, arhitektonsku, gradograditeljsku, etnološku i dokumentarnu vrijednost - za potrebe izrade ovoga Plana izrađena je *Analiza zaštite kulturne baštine*, odnosno *Konzervatorska podloga*.

Cilj te analize bio je da se utvrde osnovni prostorni i razvojni čimbenici očuvanja kulturne baštine, te da se dadu smjernice i uvjeti za korištenje prostora, za djelovanje u prostoru i za pojedinačne graditeljske zahvate na spomenicima. Zaštita graditeljske baštine se provodi prema usvojenim načelima cjelovite zaštite prostora, ali i očuvanjem autentičnosti kroz obnovu izvorne građevine. Zaštita se utvrđuje prema kriteriju zoniranja (označavanja područja i predjela) te propisana konkretnim načinima (modalitetima) obnove. Ugradba rezultata analize zaštite kulturne baštine u ovaj Plan, jedan je od načina provođenja zaštite.

Najveći dio prostora Općine vrednovan je kao područje kulturnoga krajolika, osobito dijelovi prostora koji se vide iz Motovuna i iz kojih se vidi Motovun, a to su područja na padinama prema dolini Mirne i oko Oprtla. Potrebno je s osobitom pozornošću pristupiti planiranju građevnih područja kako ne bi došlo do narušavanja kvalitetnih prostornih odnosa, uz očuvanje vrijednih vizura na sela. Za građevine najveće kulturno-povijesne vrijednosti potrebno je provesti konzervatorsko-restauratorska istraživanja prije bilo kakvih zahvata. Za sva naselja s očuvanom povijesnom građevnom ustrojbom potrebno je provesti detaljnu inventarizaciju svih vrijednosti naselja (prostornih i graditeljskih) temeljem kojih će se odrediti smjernice za potrebne i moguće zahvate u naseljima i na pojedinačnim zgradama.

Zaštita kulturnoga naslijeđa, osobito onoga graditeljskoga, ovisi o društvenim prilikama, stvarnim vlasničkim odnosima, novčanim sredstvima i drugim čimbenicima. Stručne konzervatorske službe i službe lokalne uprave (županijske i općinske) trebale bi izraditi model pomoći imaćima i korisnicima spomenika kulture te ustrojiti povjerenstvo za neprekidno praćenje zaštite i obnove kulturne baštine. Istodobno valja razvijati svijest o važnosti i vrijednosti baštine kroz edukaciju, razvijanjem estetskih kriterija i kritičke misli u smislu isticanja dobrih primjera te ukazivanja na loše i neprimjerene zahvate. Značajnu ulogu u tome mogao bi imati lokalni tisak, lokalni radio, izložbe i sl. Treba stalno isticati i promicati ideje očuvanja kulturne i prirodne baštine i okoliša. Vrijedno je poticati donacije, ali isto tako ostvarivati male zahvate uređenja u koje se uključuje čitava javnost.

Glede stupnja očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti, te tradicijskih oblika izgradnje i naseljavanja područja Općine Oprtalj i Istarske županije u cjelini, potrebno je planirati razvitak koji će se temeljiti na uvažavanju i svrhovitom iskorištavanju temeljnih vrijednosti područja. To znači, prije svega, očuvanje ravnoteže i odnosa izgrađenoga i prirodnoga krajolika, uz razumno planiranje građevnih područja kako ne bi došlo do narušavanja vrsno ocijenjenih kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti. Planiranje gospodarskih građevina prihvatljivo je u predjelima s nižom prostornom i krajobraznom kakvoćom i u naseljima svrstanim u niže razrede. Važno je osigurati djelotvorne načine za sprječavanje bespravne gradnje u vinogradima i ostalim kultiviranim krajolicima.

Zaštita cjelokupnosti prostora kulturne i prirodne baštine (krajolika) provodi se na način određivanja predjela (zona) zaštite, a zaštita pojedinačnih vrijednosti kulturne baštine (zgrada, građevina) provodi se određivanjem pravila ponašanja prilikom graditeljskih zahvata.

Dosadašnjim vrednovanjem kulturne i prirodne baštine područja Općine Oprtalj, a osobito u sklopu konzervatorske analize rađene za potrebe ovoga Plana, utvrđeno je postojanje vrijednoga naslijeđa županijskog, lokalnog i mjesnog značaja. Zbog toga bi razvojne i gospodarske planove, posebice turističke, valjalo temeljiti na korištenju i očuvanju kulturne i prirodne baštine. Trebalo bi izraditi programe za zaštitu i obaviti potanko istraživanje najvrijednijega kulturnoga i prirodnoga naslijeđa. Trebalo bi, primjerice, učiniti sljedeće:

- Potanko istražiti i dokumentirati vrijedna tradicijska naselja u svrhu obnove pojedinačnih zgrada i graditeljskih sklopova kako bi se mogli uključiti u seoski turizam;
- Izraditi studiju vinogradarstva u svrhu ispitivanja mogućnosti uređenja vinske ceste i prikladne ugostiteljske ponude;
- Istražiti tradiciju starih obrta te potaknuti njihovu obnovu i obnovu starih zgrada;
- Izraditi studiju njege krajolika kojom će se istražiti mogućnosti krajobraznoga uklapanja pojedinih prevelikih ili neprikladnih građevina;
- Izraditi studije sanacije pojedinih zapuštenih predjela prirodnog krajolika te zapuštenih naseobinskih predjela u kojima treba predvidjeti zahvate naseobinske obnove;
- Ustrojiti općinsko povjerenstvo koje će stalno brinuti o zaštiti i obnovi kulturne i prirodne baštine;
- Osigurati novčanu potporu vlasnicima spomenika kulture i utemeljiti fond za obnovu, uređenje i održavanje povijesno vrijednoga graditeljstva.

Kod provođenja ovog Plana bilo bi potrebno uspostaviti jači nadzor županijske službe, koja bi trebala pratiti neprimjerene zahvate u prostoru te zajedno s konzervatorskom službom usko surađivati na provođenju zaštite kulturne i prirodne baštine i sankcioniranju neprihvatljivih gradnji.

Kulturno naslijeđe cijenimo kao prvovažno polazište u prostorno-planskom osmišljavanju. Taj je cilj u najvećoj mogućoj mjeri ugrađivan tijekom izrade ovoga Plana. Za Plan se bez dvojbe može reći da je "zaštitarski" plan, a to znači da su poduzete sve prostorno-planerske mjere da se vrijedno prirodno, krajobrazno i kulturno-povijesno naslijeđe Općine prepozna, da se prostorno-planerskim mjerama zaštiti, da se stvore preduvjeti za njegovu obnovu i da se omogući njihovo uključivanje u svakodnevni gospodarski i društveni život. U prostorno-planerskom smislu napravljeno je sve što je bilo moguće da se pridonese očuvanju identiteta prostora Općine i Županije, kroz vrednovanje prirodne, krajobrazne i kulturne baštine.

Stanovište je da će u budućnosti prirodna sastavnica prostora (njegova netaknutost i ljepota uz svojstven identitet kraja i krajolika), uz izrazite kontraste što se mogu sresti u okviru razmjerno uskih zemljopisnih prostora Europe, biti od presudnog utjecaja na stvaranje snažne komparativne prednosti u sklopu opće turističke ponude Države. STOGA JE IZNIMNO VAŽNO ČUVATI PRIRODNE VRIJEDNOSTI PROSTORA JER ĆE TE VRIJEDNOSTI BITI ONA "ROBA" ŠTO ĆE SE NAJVIŠE TRAZITI U BUDUĆNOSTI. Raznolikost našega krajolika, daje nam izrazitu prednost u odnosu na mnoge poznate izvan europske destinacije, koje jesu egzotične i svojstvene, ali su u konačnici bez izrazitih kontrasta u okviru širih prostora (lijepe, ali jednolične).

Na bogatstvu sačuvane prirode i krajolika, te kulturne baštine velikih umjetničkih, oblikovnih i ambijentalnih (ali, SAČUVANIH) vrijednosti, uz zaokruživanje ostale nužne ponude - Općina bi trebala temeljiti strategiju svoga razvoja. U dijelu turističkoga gospodarstva postoje mogućnosti za razvoj lječilišnog, izletničkog, seoskog i seljačkog turizma i s time u svezu povezanih usluga.

Očuvanje kakvoće prostora Općine, uvažavanje njegovih prostorno-ekoloških i socio-kulturnih činitelja, uključivanje prirodne i kulturno-povijesne baštine u turističku ponudu, osobito u smislu seoskog i seljačkog turizma, unapređenje i obogaćivanje ponude, pomaganje razvoja poljodjelski usmjerenih prostora Općine i njihovo uključivanje u cjelinu razvoja Općine, razvoj prerađivačke industrije, servisa i usluga - čimbenici su na kojima počivaju prostorna rješenja ovoga Plana i njegov je doprinos *Strategiji i Programu prostornog uređenja* Republike Hrvatske.

#### 2.2.5. RAZVOJ TURIZMA U RURALNOM PROSTORU

Potrebu razvoja turizma na selu (u ruralnom prostoru) potaknulo je Ministarstvo turizma Republike Hrvatske 1994. godine kada je osnovalo *Savjet za ruralni razvitak*.<sup>9</sup> Istra, kao i cijela Hrvatska posjeduje znatne gospodarske, kulturne i prirodne uvjete za razvoj seoskih područja, posebice turizma u ruralnim prostorima. Uz proizvodnju i pripremu hrane, ravnopravno treba uključiti i seoski turizam kao dopunsku djelatnost i to u sklopu obnove sela i cjelokupnog razvitka ruralnoga prostora. Time se postiže povezivanje turizma i poljodjelstva, što se stalno naglašava kao prednost i neiskorištena mogućnost u Hrvatskoj. Program održivoga razvitka seoskih područja pretpostavlja razvitak turizma u skladnom odnosu prirode i čovjeka, odnosno u razboritom odnosu s prirodnim, krajobraznom i kulturno-povijesnom baštinom.

S gledišta sela i njegovih stanovnika postavljaju se sljedeći ciljevi:

- Oživljavanje seoskog prostora,
- Osposobljavanje seoskog stanovništva za samostalni razvitak
- Cjelovito rješavanje problema ruralnoga prostora i samoga sela,
- Djelatno uključivanje žena u razvitak sela,
- Zaštita i očuvanje vrednota i identiteta sela i seoskih ambijenata,
- Razvoj poljodjelstva,
- Poticanje primarne seljačke proizvodnje i prerade poljodjelskih proizvoda.

S gledišta turističke djelatnosti postavljaju se sljedeći ciljevi:

- Proširenje postojeće turističke ponude,
- Ublažavanje sezonskih obilježja turističkoga poslovanja (produžetak sezone),
- Korištenje svih postojećih mogućnosti (resursa),
- Stvaranje cjelovitoga turističkoga proizvoda,
- Rekreacija u tijesnoj svezi s prirodom i čistim okolišem.

Očekivani učinci razvitka turizma na selu su IZRAVNI (povećanje prihoda stanovnicima sela i općinama), ali još više NEIZRAVNI (posredni), od kojih valja istaknuti neke kao što su:

- Poticanje turističkoga načina razmišljanja na cjelokupnom ruralnom prostoru,

<sup>9</sup> Prikaz mogućnosti razvoja turizma u ruralnom prostoru napravljen je na temelju programa Ministarstva turizma Republike Hrvatske iz 1998.

- Uključivanje ostalih aktivnosti (poljodjelska proizvodnja, proizvodnja i prodaja suvenira, razvoj komunalne infrastrukture sela i različitih uslužnih djelatnosti i dr.),
- Demografska obnova i zapošljavanje,
- Očuvanje naseljenosti seoskih prostora,
- Očuvanje prirodne baštine i kulturnoga krajolika te njihovo skladno uključivanje u turističko korištenje.

Turizam na selu i u seoskom prostoru omogućava različite oblike turističke djelatnosti, kao što su:

- Turizam na seljačkim gospodarstvima,
- Turističke ceste, putovi i staze (vinske ceste, putovi kulturne baštine, hodočasnički putovi, biciklistički putovi, planinarske staze, konjičke staze i dr.),
- Raznoliki oblici turističke ponude u seoskom prostoru - kulturni, vjerski, športsko-rekreacijski, lovni, ribolovni, vinski, gastronomski, edukacijski, zdravstveni, eko-turizam i dr.).

## 2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE (koncepcija)

### 2.3.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Nužno je provesti konsolidaciju prostornog uređenja naselja temeljem isticanja i čuvanja još sačuvanih njihovih temeljnih obilježja, očuvanje njihovih regionalnih tradicijskih vrijednosti, uz racionalno planiranje prostornih obuhvata građevnih područja sukladno potrebama smještaja stanovništva i gospodarskih djelatnosti.

U skladu s postojećim političkim i gospodarskim prilikama, koje zahtijevaju od svih svrhovito gospodarenje te u skladu sa suvremenim europskim i svjetskim spoznajama o nužnosti zaštite okoliša i krajolika u kojemu živimo, prilikom izrade ovoga Plana postavljena su sljedeća polazišta za racionalno korištenje i zaštitu prostora:

#### EUROPSKI PRISTUP PLANIRANJU

Glavne težnje današnjeg europskog prostornog razvitka moguće je ukratko izraziti na sljedeći način:

- Prihvatiti pristup nadopunjavanja i suradnje gradova i naselja kako bi se izbjeglo nepotrebno i skupo nadmetanje;
- Promicati oživljavanje postojećih umjesto osnivanja novih gradskih (seoskih) područja;
- Ostvarivati novi razvitak sela obnovom urbano-ruralnih odnosa (jer razlika između gradskih i seoskih područja sve više nestaje) i promicanjem gospodarskih djelatnosti primjerenih ruralnim područjima;
- Očuvati različitost kulturnoga krajolika;
- Učvrstiti rijetko naseljena izdvojena područja pristupom udruživanja javnih i privatnih djelatnosti u svrhu smanjenja i zaustavljanja iseljavanja pučanstva iz ruralnih područja;
- Omogućiti razvitak prirodnog i zdravog okoliša u područjima gdje se napuštanje zemljišta ne može izbjeći temeljem principa ODRŽIVOGA RAZVITKA.<sup>10</sup>

Veliku ulogu u promicanju europskih načela planiranja prostora provodi Hrvatska sekcija ECOVAST-a, Europskoga vijeća za sela i male gradove. Europska udruga ECOVAST utemeljena je 1984. godine s ciljem unapređenja dobrobiti seoskih sredina i očuvanja ruralnog nasljeđa diljem Europe. Osnovna djelatnost usmjerena je na očuvanje i unapređenje kulturno-povijesnih, ekoloških, socijalnih i gospodarskih vrednota te na cjelovit i održiv razvitak sela i malih gradova. ECOVAST ima savjetodavnu ulogu u Vijeću Europe, a intenzivno surađuje i s Europskom komisijom. Djelovanje ECOVAST-a osobito je značajno uzme li se u obzir da je 85% ukupne površine europskoga kontinenta seosko područje i da na njemu živi više od polovice europskoga stanovništva. Upravo je seosko područje izvor najvećega dijela hrane, drva, mineralnih i drugih sirovina. Ta područja nude ljepotu, mir i odmorišta, a bogat su izvor nedirnute prirode.

Strategija ECOVAST-a za ruralnu Europu temelji se na tri osnovna principa: 1) jednaka briga za čovjeka i okoliš, 2) cjelovitost akcija i 3) traženje mišljenja i uključivanje lokalnoga stanovništva.

<sup>10</sup> **BLAŽEVIĆ-PERUŠIĆ, JOSIPA:** "EUROPSKI TRENDovi I ZAŠTITA HRVATSKOG PROSTORA", u: Hrvatski prostor - temeljno nacionalno dobro, Zbornik radova okruglog stola, Zagreb, UIH, str. 19-22.

ECOVAST djeluje u različitim vidovima ruralnoga života, među kojima valja istaknuti: oživljavanje seoskoga gospodarstva; poljodjelstvo - novi naglasak; šumarstvo; proizvodnja, obrtništvo i uslužne djelatnosti; seoski turizam; telekomunikacije; stanovanje na selu; usluge u seoskim područjima; društvena i kulturna vitalnost; zaštita baštine, prirodno naslijeđe, kulturno naslijeđe; edukacija; partnerstvo u pristupima i djelovanju.

Poželjno bi bilo djelatno uključivanje u rad ECOVAST-a i drugih institucija. Cilj djelovanja ECOVAST-a u interesu je Općine i Županije, odnosno u interesu je skladnog i održivog razvoja Općine, njenih stanovnika i brojnih seoskih naselja. Zbog toga su i ciljevi djelovanja ECOVAST-a ugrađeni u ovaj Plan s nadom da će biti stvarno razrađeni u provedbi Plana. Okupljajući u svoje članstvo pojedince, upravna tijela i nevladine udruge, od lokalne do međunarodne razine, ECOVAST služi kao most između onih koji donose odluke i onih koji djeluju na lokalnoj razini, između stručnjaka i provoditelja.

#### ZAMISAO ODRŽIVOGA RAZVITKA

Zamisao *održivoga razvitka* je opće prihvaćeno polazište u prostornom uređenju država, regija, gradova i općina. Uvažavanje principa održivoga razvoja nema zamjene, ako se želi očuvati koliko-toliko zdravi uvjeti za život čovjeka na Zemlji. Podrobnije o *zamisli održivoga razvoja* navedeno je u pisanome dijelu ovoga Plana pod naslovom 2.1.2.1.

#### SVEOBUHVAATNO PLANIRANJE I UPRAVLJANJE PROSTOROM I OKOLIŠEM

U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnoga planiranja, tj. sveobuhvatnoga pristupa razvitku vezanog za zaštitu okoliša uz uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i trajno očuvanje okoliša kao razvojnog vrela od neprocjenjive vrijednosti, a sve uz puno sudjelovanje javnosti. Podrobnije o *sveobuhvatnom planiranju i upravljanju prostorom i okolišem* navedeno je u pisanome dijelu ovoga Plana pod naslovom 2.1.2.2.

#### ŠTOVANJE KULTURNOG I PRIRODNOG NASLIJEĐA

Bogatstvo kulturno-povijesnog, prirodnog i krajobraznoga naslijeđa te svjetska nastojanja i spoznaje u zaštiti kulturne i prirodne baštine zahtijevaju da s osobitom pozornošću pristupimo vrednovanju i ponovljenom vrednovanju svega što je važno za prepoznatljivost i očuvanje izvornih ili naslijeđenih vrijednosti krajolika. Očuvanje i skrb za kulturnu i prirodnu baštinu, kao i ispravno korištenje spomeničkih vrijednosti građevina i sklopova, važno je ne samo iz razloga očuvanja kulturnog identiteta, nego i s gledišta sveukupnog napretka, poglavito gospodarskog i turističkog. Podrobnije o principima zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa navedeno je u pisanome dijelu ovoga Plana pod naslovima 2.1.2.3. i 2.2.4.

#### SVRHovitost i RAZBORITOST U PLANIRANJU

Kraj drugog tisućljeća u ozračju svjetskih promišljanja, te trenutne gospodarske mogućnosti Hrvatske nisu skloni pretjeranim i neostvarivim graditeljskim i prostorno-planerskim zamislima. Živimo u doba kada se nameće potreba za svrsishodnim raspolaganjem i trošenjem prostora u skladu s mogućnostima prostora i okoliša, kao i u skladu s gospodarskim mogućnostima.

U skladu s navedenim načelima racionalnoga korištenja i zaštite prostora, ovaj Plan teži omogućavanju optimalnog, ujednačenog prostornog razvoja svih sastavnica Općine: fizičkih, gospodarskih, demografskih i društvenih, uz čuvanje biološke i povijesno-kulturne sastavnice prostora Općine u skladu s već navedenim tezama.

Preduvjet svekolikog rasta jest KVALITETNIJE PROMETNO POVEZIVANJE I INFRASTRUKTURNO OPREMANJE, kako Općine tako i širega (županijskoga) prostora.

Principi racionalnog korištenja prostora utvrđeni su *Zakonom o prostornom uređenju*. Može se smatrati da su to društvena opredjeljenja u odnosu na prostor, shvaćanje njegove vrijednosti, njegove neobnovljivosti, te svijesti o štetnosti neracionalne i neorganizirane potrošnje prostora. Stoga izdvajamo opće ciljeve, koje je važno poštovati i prilikom izrade nove prostorno-planske dokumentacije za Općinu:

- Vrednovanje zatečenoga stanja s unapređenjem već postojećih vrijednosti (krajolika, kulturne baštine, poljodjelskih i vodenih površina i dr.);
- Racionalno trošenje prostora novom izgradnjom;
- Zaštita poljodjelskih i šumskih površina od neplanske izgradnje;
- Donošenjem novih dokumenata prostornog uređenja riješiti problem građevina "divlje izgradnje" u skladu s iznesenim stavovima i pravilima struke;



- Ujednačavanje prostornih uvjeta života stanovnika Općine;
- Razvoj naselja i radnih mjesta, te središnjih funkcija oko postojećih i mogućih jezgara razvoja;
- Zaštita i unapređenje identiteta naselja, te fizionomije ostalih manjih naselja;
- Osiguranje optimalne prometne povezanosti i prometne organizacije naselja;
- Planiranje i osiguranje površina za budući prostorni razvoj uz njihovo osiguranje od neplanskog korištenja,
- Smanjenje nepovoljnih utjecaja čovjeka na njegovu okolinu.

U postizanju navedenih općih ciljeva interes Općine je:

- Da se elementi županijske, državne i šire integracije (ponajprije prometne integracije) ISKORISTE KAO POTICAJ za unutarnji oporavak gospodarstva, za razvoj turizma (osobito izletničkog, seljačkog i seoskog), infrastrukture, za povećanje interesa vanjskih gospodarskih čimbenika kao ulagača, za zaštitu prirodne i kulturne graditeljske baštine, razvoj posebnih djelatnosti i razvoj ruralnog prostora;
- Da se funkcionalna i ukupna ekološka cjelovitost i različitost područja Općine očuva, a razvoj planira po načelu predodređenosti prostora za određene djelatnosti primjerene temeljnim značajkama prostora;
- Da se pod teretom težnje za ubrzanim razvojem ne izgube temeljne prostorne i krajobrazne osobitosti.

### 2.3.2. UTVRĐIVANJE GRAĐEVNIH PODRUČJA

Granice građevnih područja neposredno su proizišle iz temeljne namjene prostora. Pri izradi granica građevnih područja poštovane su, do izvjesne razine,

- a) Postojeće granice građevnih područja zacrtane važećim prostornim planovima bivših općina Buje i Buzet;
- b) Nove pojave i procesi u prostoru Općine, koji su se u međuvremenu zbili i
- c) važeći viši planski dokumenti.

Površine građevnih područja su u cjelini smanjene. Građevna područja za potrebe industrije i servisa, te za turizam, sport i rekreaciju su određena temeljem stvarnih potreba.

Razmjerno je velik broj čimbenika koji ograničavaju širenje naselja, odnosno izgradnju stambenih, ali i drugih građevina. Sva ograničenja, koja je bilo moguće spoznati tijekom izrade ovoga Plana, uzeta su u obzir prilikom planiranja širenja naselja. Zbog nepostojanja i nemogućnosti izrade stručnih studija, tijekom izrade ovoga Plana, mnogi od ovih činitelja su uzimani u obzir djelomično - na temelju obilaska terena i podataka koje je bilo moguće tom prilikom prikupiti. Ako se prilikom provedbe ovoga Plana utvrde precizna i na terenu uočljiva ograničenja, ne samo ovdje navedena nego i druga, potrebno je to zabilježiti i onemogućiti možebitnu izgradnju na takvim terenima.

Građevna područja su određena temeljem:

- a) Građevnih područja u važećim prostornim planovima bivših općina Buje i Buzet;
- b) Obilaska terena;
- c) Prijedloga općinskih službi i mještana (mjesnih odbora);
- d) Izgrađenosti važećega građevnoga područja;
- e) Procjene o mogućnosti uklapanja postojećih građevina u građevna područja planirana ovim Planom.

Za utvrđivanje građevnih područja uzimaju se u obzir:

1. Tradicijska obilježja naselja i
2. Ograničenja uslijed vrijednosti i posebnosti krajolika, te prirodnih i kulturno- povijesnih cjelina.

TRADICIJSKA OBILJEŽJA NASELJA. Općina Oprtalj većim dijelom zauzima poljodjelski krajolik, prošaran malim naseobinskim skupinama nastanjenim izrazito malim brojem stanovnika. Zamisao "razdrobljenoga" odnosno nejedinstvenoga građevnoga područja posljedak je želje da se sačuva prepoznatljivost tradicijskoga krajolika s manjim skupinama stambenih zgrada utopljenih u krajoliku ("mozaik" sela i zaselaka, voćnjaka, vrtova i gajeva). Da bi se to ostvarilo nužno je planirati *manju gustoću* da bi parcele bile veće i da bi udio voćnjaka, vrtova i gajeva bio znatan unutar obrisa naselja i granice građevnoga područja.

OGRAIČENJA USLIJED VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOLIKA, TE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA. U predjelima prepoznatljivih krajolika te vrijednoga prirodnog i kulturno-povijesnog naslijeđa izgradnja je onemogućena ili je svedena na mjeru koja je primjerena stupnju zaštite. Na planu građevnih područja urisani su predjeli i granice zaštite kulturnoga i prirodnoga naslijeđa iz razloga da izdavanje akata nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora i građevnih dozvola bude djelotvornije i u provedbi

jednostavnije. Prilikom izdavanja navedenih dozvola za zgrade i građevine u ovim predjelima potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu kulturne baštine te zaštite prirode i okoliša. Građevna područja urisana su na katastarskim kartama umanjenima u mjerilo 1:5000. Na planu su označena građevna područja namijenjena za izgradnju, kao i predjeli zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa gdje je moguća gradnja pod određenim uvjetima.

Valja istaknuti još neka važna ograničenja za izgradnju:

- Sprječavanje neprekinute izgradnje duž prometnica;
- Nastojanje da se izbjegnu velike površine građevnih područja kakve su bile planirane važećim prostornim planovima bivših općina Buje i Buzet;
- Nastojanje da odnos izgrađenog i neizgrađenog ne pređe odnos 50% : 50% u korist neizgrađenog;
- Čuvanje šuma i vrijednoga poljodjelskoga zemljišta (urisanu temeljem karata - moguće je da postoji nesklad između stanja na terenu i stanja na kartama zbog njihove neažurnosti);
- Čuvanje predjela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa (građevine i površine za zaštitu urisane su na listovima u grafičkom dijelu plana);
- Zaštitni pojasevi tehničke infrastrukture.

Planom su predviđena smanjenja građevnoga područja. Izvršene ispravke imale su cilj da zadovolje potrebe i zahtjeve stanovnika, a da se ipak poštuju sva ograničenja koja proizlaze iz oblića terena, zaštite kulturne i prirodne baštine te drugih uvjeta.

U sklopu građevnog područja moguća je izgradnja (obnova):

- Stambenih zgrada;
- Stambeno-poslovnih zgrada (stambene zgrade združene s uslužnim, obrtničkim, trgovačkim i drugim djelatnostima);
- Gospodarskih zgrada (obrtničke radionice, mali proizvodni pogoni);
- Zgrada javnih namjena ili s javnim sadržajima;
- Uslužnih djelatnosti (društvene, trgovačke i turističke /samostalne turističke i u kombinaciji sa stanovanjem/).

Moguće je graditi ili obnavljati i prilagođivati postojeće gospodarske zgrade za obrtničke radionice i male proizvodne pogone, ako nije ugrožen život i rad ostalih stanovnika naselja i ako to uvjeti zaštite kulturne i prirodne baštine dozvoljavaju. Sve površine namijenjene stanovanju u Općini predviđene su za obiteljsko stanovanje, osim u naselju Oprtalj, Livade i Gradinje gdje su mogući neki oblici mješovitih namjena. Gospodarske zgrade u naselju, kao i sve nove ili obnovljene zgrade, moraju se skladno uklopiti u sliku naselja i krajolika. U tu svrhu valja koristiti tradicijske materijale kraja.

Građevne površine naselja negdje se povećavaju, negdje se smanjuju, a ponegdje se osnivaju nove površine za izgradnju (minimalno), ali u cjelini gledano područja namijenjena za izgradnju ipak se smanjuju. Teži se zadržavanju zgusnute, ali rastresite izgradnje, planiranju građevnih područja uokolo postojeće izgradnje, a po mogućnosti na nepoljodjelskom zemljištu, čime se slijedi oblik naselja i izgradnja svojstvena za istarski kraj. Građevna područja za gospodarske predjele određuju se za gradnju proizvodnih, poslovnih, servisnih, skladišnih i komunalnih građevina, te građevnih pogona i pogona za preradu mineralnih sirovina, kao i drugih gospodarskih zgrada. Sve takve građevine trebaju biti na vizualno zaklonjenim, ali prometno pristupačnim mjestima.

U Tablici koja slijedi daje se temeljni pregled odnosa površina građevnih područja između postojećih prostornih planova bivših općina Buje i Buzet i ovoga Plana. Uz apsolutne iznose naveden je i indeks povećanja (smanjenja).

Površina građevnog područja u Prostornom planu (bivše) Općine Buje/Buzet:	154,14 ha
Površina građevnog područja u PPUO Oprtalj:	147,88 ha
<b>Indeks proširenja (+), smanjenja (-) građevnoga područja:</b>	<b>(-)4,06 %</b>

Indeks smanjenja nije veliki iz razloga što velika većina zaselaka prema prostornim planovima (bivših) Općina nije imala definirano građevno područje.

### 2.3.3. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Zamisao prostornog uređenja Općine temelji se na:

- Teoretskim polazištima za planiranje;
- Štovanju prirodnih, krajobraznih, kulturno-povijesnih i drugih naslijeđenih vrijednosti;
- Nastavljanju vrijedne i korisne tradicije gospodarenja i svekolikoga čovjekova djelovanja u ovome kraju.

Ovim Planom nisu predviđene i nisu dozvoljene one djelatnosti čovjeka koje bi mogle ugroziti, oštetiti ili obezvrijediti kulturni krajolik po kojemu je Općina prepoznatljiva. Nisu dozvoljene niti one djelatnosti i ponašanje pojedinaca ili zajednice koji ne skrbe za zaštitu okoliša i ne jamče siguran i zdrav život budućim naraštajima. Polazeći od shvaćanja da želimo i moramo na najbolji mogući način odrediti pravila ponašanja u prostoru Općine, da moramo koliko je god to moguće udovoljiti potrebama današnjih stanovnika, ali da ne smijemo zaboraviti na buduće naraštaje.

Poljodjelsko zemljište i šume zauzimaju razmjerno velike površine i one se moraju čuvati u najvećoj mogućoj mjeri. Osobito to vrijedi za vizualno eksponirane doline. Skrb za očuvanjem krajolika u ovom planu daje dobro polazište za primjeren razvitak poljodjelstva u budućnosti.

Planom su predviđene površine za izgradnju, kako stambenih tako i gospodarskih zgrada. Plan daje mogućnost uređenja radnoga područja Općine (čista industrija malog obima, obrt, poduzetništvo), što bi moglo pomoći rastu broja stanovnika i razvitku naselja Općine.

Postojeće kulturno i prirodno nasljeđe, iako nedovoljno štice u svakodnevnom životu i danas u reliktima, neprocjenjivo je bogatstvo za razvitak kulturnog identiteta ovoga kraja. Zbog toga je svim naslijeđenim vrijednostima posvećena osobita pozornost, skrb i zaštita, kako bi se stvorili zdravi i vrsni preduvjeti za jači gospodarski razvitak.

Planom je predviđena, a stvoreni su i uvjeti, za potrebnu tehničku infrastrukturu. Tamo gdje je to bilo potrebno urisani su pojasa magistralne infrastrukture (osobito se to odnosi na prometni sustav, sustav elektroopskrbe i vodoopskrbe).

Prilikom planiranja proširenja naselja treba posvetiti osobitu pozornost očuvanju slike naselja i pripadajućih zaselaka, odnosno njihovom svojstvenom izgledu grupiranosti. Uglavnom postoji težnja izgradnje duž prometnica, a što izobličuje tradicijske oblike gradnje i ustrojbu naselja, te prekida naše veze s oblikovnim izražajem prošlosti.

U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora, potrebno je donijeti i detaljnije prostorne planove u skladu s općim društvenim i gospodarskim razvojem Općine, a u svrhu postupnog promišljenog ostvarenja ovoga Plana. Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u globalnoj zamisli, tako i u pojedinim elementima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnog korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje ostvarenja prostorno-planske dokumentacije.

<b>2.</b>	<b>CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA .....</b>	<b>1</b>
2.1.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOGA ZNAČAJA .....	1
2.1.1.	RAZVOJ GRADOVA I NASELJA POSEBNIH FUNKCIJA I INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA.....	2
2.1.2.	RACIONALNO KORIŠTENJE PRIRODNIH IZVORA.....	3
2.1.2.1.	Zamisao održivoga razvitka .....	3
2.1.2.2.	Sveobuhvatno planiranje i upravljanje prostorom i okolišem.....	6
2.1.2.3.	Štovanje prirodnog i krajobraznog naslijeđa.....	6
2.1.3.	OČUVANJE EKOLOŠKE STABILNOSTI I VRIJEDNIH DIJELOVA OKOLIŠA.....	6
2.1.4.	VRIJEDNOSTI I ZNAČENJA PRIRODNIH I ANTROPOGENIH KRAJOLIKA .....	7
2.1.4.1.	Ekologijska načela .....	7
2.1.4.2.	Biološka i krajobrazna raznolikost .....	8
2.2.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOGA ZNAČAJA.....	11
2.2.1.	DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ .....	12
2.2.1.1.	Ciljevi demografskog razvoja.....	12
2.2.1.2.	Ciljevi gospodarskog razvoja.....	12
2.2.2.	ODABIR PROSTORNO-RAZVOJNE STRUKTURE .....	14
2.2.3.	RAZVOJ NASELJA, DRUŠTVENE, PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	15
2.2.4.	ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO- POVIJESNIH CJELINA.....	15
2.2.5.	RAZVOJ TURIZMA U RURALNOM PROSTORU.....	19
2.3.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE (KONCEPCIJA) .....	20
2.3.1.	RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA .....	20
2.3.2.	UTVRĐIVANJE GRAĐEVNIH PODRUČJA .....	22
2.3.3.	UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE .....	24

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE

##### 3.1.1. RAZVOJ I URBANIZACIJA

U odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Županije razvoj i urbanizacija područja Općine temelji se, u skladu s postavkama prijedloga županijskoga prostornoga plana, na:

- a) Budućoj boljoj prometnoj povezanosti;
- b) Gospodarskim planovima;
- c) Nastavku demografskoga rasta i
- d) Raznim vidovima zaštite prostora.

Za očekivati je da će se nastaviti proces sekundarne urbanizacije. Procesi primarne urbanizacije će se ograničiti u okvire građevnih područja koja su smanjena u odnosu na još važeće prostorne planove (bivših) općina Buje i Buzet.

Za očekivati je da će Općina barem zadržati svoj položaj u hijerarhiji Općina/Gradova Županije. S obzirom na veličinu Općine, općinsko sudjelovanje u općem gospodarskom kretanju Županije ne će biti osobito primjetno. Njeno sudjelovanje će se očitovati najviše kroz sudjelovanje u poljodjelskom, dijelom industrijskom i izletničko-turističkom gospodarstvu.

U prostoru koji se u okviru Općine brzim ritmom urbanizira, a naselja poprimaju gradska obilježja, ovim Planom nastoji se ujednačiti razvoj prostora i proces urbanizacije naselja. Pod urbanizacijom smatramo pozitivne elemente procesa primarne i sekundarne urbanizacije, a uz svu pozornost zaštite prirodnog i kulturnog naslijeđa. Često spontani procesi širenja i građenja ovim Planom su se nastojali usmjeriti prema planskom širenju i planskom zauzimanju prostora, tražeći optimum između potreba za prostorom (osobito za stambenu izgradnju) i mogućnosti prostora da zadovolji želje.

Plan nastoji elemente suprotnih razvojnih procesa u općini i neujednačenost razvoja prostornih cjelina, preokrenuti u smjeru osiguravanja mogućnosti za usklađeniji prostorni razvitak. U tome smislu prostorne pretpostavke razvoja, koje se donose ovim Planom, odnose se na:

- a) Određivanje zemljišta za gospodarske predjele (zone);
- b) Planiranje razvoja izletničkog, seljačkog i seoskoga turizma;
- c) Planiranje izgradnje lokalnih i županijskih cesta zbog rješavanja prometnih problema i zbog boljeg povezivanja prostora Općine;
- d) Predviđanje bolje opremljenosti naselja u skladu sa *Strategijom* i *Programom razvoja Republike Hrvatske* i prijedlogom županijskoga prostornoga plana;
- e) Predviđanje izrade detaljnijih (detaljnijih) planova za povijesno središte mjesta Oprtalj, te za gospodarske i turističke predjele određene ovim Planom ili Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine;
- f) Uspostavu složenog sustava zaštite prostora, njegove prirodne i kulturne baštine, osobito krajolika i s time u svezi restriktivan odnos prema širenju građevnih područja;
- g) Planiranje poboljšanja infrastrukturne opremljenosti naselja u prostoru Općine (osobito izgradnje kanalizacijskoga sustava, poboljšanje elektroopskrbe, telekomunikacija i vodoopskrbe i sl.).

##### 3.1.2. SUSTAV NASELJA I RAZMJEŠTAJ FUNKCIJA PO NASELJIMA

U Općini, koja ima 1109 stanovnika i šesnaest naselja, razmještaj naselja slijedi geoprometna i reljefna obilježja prostora Općine. Možemo uočiti da je glavna izgradnja naselja smještena duž glavnih županijskih prometnica ili vezana neposredno na te prometnice. Za sustav naselja Općine Oprtalj, u okviru kojega sigurno postoje određene uzročno-posljedične veze, teško je reći da je razvijen hijerarhijski sustav naselja. Znatnije funkcije u Općini grupirane su u općinskome sjedištu (mjestu Oprtlju) te u mjestu Livade u dolini Mirne.

##### SUSTAV FUNKCIJA

Za uspostavljanje sustava središnjih naselja u Općini važan je raspored uslužnih djelatnosti (Tablica 20). Kako je većina većih naselja i stanovništva koncentrirana u južnom dijelu Općine tu je smješten i najveći broj funkcija (postojećih i planiranih). Budući da je mjesto Oprtalj općinsko središte glavnina funkcija će biti

smještena (ili već jest) u samom naselju Oprtalj, te u naseljima Livade i Gradinje u nizinskom (južnome) dijelu Općine. Predviđene su sljedeće funkcije:

- a. **PROSVJETNE** funkcije smještene su u Oprtlju (središnja osnovna škola) i Livadama (područna osnovna škola). Uz škole planira se i cjelovit program opreme s propisanim sportskim terenima, koja trebaju poslužiti ne samo nastavi već i sportskim, kulturnim i sličnim priredbama naselja.
- b. **ZDRAVSTVENE** funkcije smještene su u naselju Livade (ambulanta) te specijalistička bolnica – toplice u naselju Gradinje (Istarske toplice) u kojoj se nalazi i ambulanta opće medicine. Planira se otvaranje ambulante opće prakse u Oprtlju te stomatološke ambulante u Istarskim toplicama, a po mogućnostima i u samom Oprtlju.
- c. **SOCIJALNE FUNKCIJE** zastupljene su kroz dječji vrtić (postoji jedan u Oprtlju), a moguća je izgradnja novih (vrtića i/ili jaslica) prema stvarnim potrebama u Livadama.
- d. **KULTURNE FUNKCIJE** ne postoje ni u jednom naselju Općine, međutim ovim Planom pokušali su se stvoriti temeljni prostorni uvjeti za otvaranje pojedinih sadržaja sa nazivnikom kulturne djelatnosti (biblioteka, dom kulture i sl.). Lokacije za ove sadržaje su svakako u Oprtlju i Livadama.
- e. **UPRAVNE FUNKCIJE** su u naselju Oprtalj gdje su smještene općinske funkcije lokalne samouprave i one se planiraju zadržati na razini funkcija općinskoga središta.
- f. **FUNKCIJE VEZE** smještene su u naseljima Oprtalj i Livade u vidu poštanskog ureda. Planiraju se zadržati na današnjoj razini usluga.
- g. **TRGOVAČKE I USLUŽNE** funkcije (minimalna ponuda) smještene su u Oprtlju i Livadama. U sklopu građevnih područja naselja i u predjelima mješovite namjene (tamo gdje su takve namjene predviđene) moguće su u svim naseljima.
- h. **ŠPORTSKO-REKREACIJSKE FUNKCIJE** u Općini smještene su u Oprtlju i Livadama. One po predviđenim površinama zadovoljavaju potrebe Općine, te se predviđa njihovo dovršenje i izgradnja na planiranim površinama. Rekreativni sadržaji mogući su u sklopu ugostiteljsko-turističkih predjela "Armanja" i "Škeri" te u Istarskim Toplicama (penjalište) i Gradinjam.

#### SUSTAV NASELJA

Uvažavajući zemljopisne datosti, PLANOM JE PREUZET STVARNI POSTOJEĆI SUSTAV HIJERARHIJE SREDIŠNJIH NASELJA, koji je samo detaljnije teorijski definiran i kategoriziran uz PREPORUKU nadopune funkcijama središnjega značaja pojedinih naselja Općine, a u skladu s procjenama potreba s terena i u skladu s ciljevima razvoja Općinskoga prostora. Ovim Planom određen je sljedeći sustav središnjih naselja:

- a) **NASELJE PRVOG STUPNJA CENTRALITETA<sup>1</sup>** je OPRTALJ. Naselju nedostaje ambulanta da bi imalo sve potrebne minimalne sadržaje neophodne za naselja prvoga stupnja centraliteta. U Oprtlju se već nalazi središnja osnovna škola, organ uprave (sjedište općine i mjesni ured), pošta i trgovine općega tipa.
- b) **NASELJA BEZ CENTRALNOG ZNAČAJA.** Naselja bez centralnog značaja su sva OSTALA NASELJA Općine. Među njima se ističu Livade i Gradinje kao naselja s nekim centralnim funkcijama, koja imaju mogućnosti za daljnji razvoj zbog smještaja u nizini i u blizini državnih i županijskih cesta. Iako je trgovina neosporno funkcija središnjega značaja, ona sama po sebi danas jedva da odražava neki centralitet budući je to funkcija koju ima skoro svako naselje. Naselja ili dijelovi naselja, koja uopće nemaju trgovinu doprinose vrlo nepovoljan položaj. Zato treba omogućiti otvaranje trgovina i uslužnih i obrtničkih djelatnosti u svim naseljima gdje se pokaže potrebnim i mogućim.

<sup>1</sup> Naselje prvog stupnja centraliteta je naselje koje ima pet središnjih funkcija: školu, vrtić, poštu, neku ured državne uprave koji može izdati neki službeni dokument i trgovinu općeg tipa - "samoposlugu". Naselja kojima nedostaje jedna ili dvije navedene funkcije spadaju u naselja nepotpunog centraliteta. Naselja sa sve višim stupnjevima centraliteta, odnosno rangovima su sve važnija središnja ili centralna naselja.

### 3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA (KARTOGRAM 2-1)

Općina nema raznoliku i složenu namjenu prostora. Temeljna podjela prostora Općine je trojaka: Prostor namijenjen za GRAĐEVNA PODRUČJA, Prostor IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA, te Prostor PROMETNIH I INFRASTRUKTURNIH POJASEVA. Podrobnijom raščlambom prostora utvrđuje se sljedeća namjena:

1. **POVRŠINE ZA GRAĐEVNA PODRUČJA**
  - \* građevna područja naselja (stambena i mješovita namjena, javni i društveni sadržaji);
  - \* građevna područja za gospodarsku izgradnju;
  - \* građevna područja za ugostiteljsko-turističku namjenu;
  - \* građevna područja (parcele) za sportsku i rekreacijsku namjenu;
2. **POVRŠINE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA**
  - \* šumske površine;
  - \* poljodjelske površine i livade.
3. **PROMETNI I INFRASTRUKTURNI POVRŠINE I POJASEVI (KORIDORI)**
  - \* prometni pojasi cesta;
  - \* pojasi i parcele infrastrukturnih sustava.
  - \* groblja.

Sve navedene površine prikazane su na grafičkom listu br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" - 1. "*PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE*" u mj. 1:25.000.

#### 1. POVRŠINE ZA GRAĐEVNA PODRUČJA

##### GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

U sklopu ovih prostora predviđaju se građevna područja naselja za PRETEŽITO JEDNOSTAMBENU IZGRADNJU sa svim pratećim sadržajima, prihvatljivim u građevnim područjima naselja. Osim stambene namjene predviđena je i mješovita namjena u naseljima Gradinje, Krajići (Pavletići), Livade, Oprtalj, Sv. Lucija i Sv. Lucija (Krastići) javna i društvena namjena u Livadama. Iako su zauzete nove površine, koje nisu bile u građevnome području dosadašnjih prostornih planova bivših općina Buje i Buzet, predviđene površine građevnih područja su ukupno manje od dosadašnjih.

##### GRAĐEVNA PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

U sklopu građevnih predjela za gospodarsku djelatnost predviđa se izgradnja različitih pogona potrebnih komunalnom servisiranju Općine, te građevina za proizvodne, servisne i prerađivačke gospodarske djelatnosti, koje zbog svoje namjene i veličine ne mogu biti smještene uz obiteljske zgrade i na obiteljskim građevnim parcelama. Prije izgradnje građevina, planirana područja potrebno je opremiti potrebnom komunalnom infrastrukturom. Planirana su slijedeći gospodarski predjeli (zone):

- Gospodarski predio "Vale gorenje" u naselju Gradinje, koji se sastoji od dva odvojena dijela - veći planirani (jugozapadno od Gradinja donjega) i manji postojeći (južno od Gradinja donjeg);
- Gospodarski predio "Madonna" u Oprtliju (postojeće) uz županijsku cestu prema Sv. Luciji.
- Gospodarski predio Livade.

##### GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

U Općini Oprtalj predviđena su ugostiteljsko-turistički predjeli: Benčani, "Škeri" u naselju Benčani, Golubići, Gradinje, "Armanja" u naselju Vižintini Vrhi te najveće područje u Istarskim toplicama (naselje Gradinje). U ovim predjelima su mogući turističko-ugostiteljsko-rekreacijski sadržaji s pratećim uslugama i trgovinama, a pojedini imaju i mogućnost stanovanja, primjereno ambijentu i krajoliku.

##### GRAĐEVNA PODRUČJA ZA SPORTSKU I REKREACIJSKU NAMJENU

U naseljima Oprtalj i Livade postoje već parcele namijenjene sportu i rekreaciji. Predviđene površine su dovoljno velike za sadašnje i predvidive buduće potrebe pa se ne planira proširenje. Planira se dovršenje i izgradnja potrebnih sadržaja na parcelama zauzetim za sportsko-rekreacijsku namjenu. Na području Istarskih toplica, u sklopu lječilišta moguće je planirati uređenje manjih sportsko-rekreativnih sadržaja.

## 2. POVRŠINE IZVAN GRAĐEVNIH PODRUČJA)

### ŠUMSKE POVRŠINE (PRIVATNE I DRŽAVNE GOSPODARSKE ŠUME)

Šumske površine i površine šumskoga zemljišta su visoke šume, te površine branjevina i šibljaka. Takve površine obuhvaćaju **40,62%** površine Općine. Velike su površine u privatnom vlasništvu. Slabo su korištene. Ostaju i nadalje u svojoj namjeni. Važan su sastavni dio krajolika. Izraz su lokalnog vizualnog identiteta i sudjeluju u oblikovanju njegove "slike". Važno ih je čuvati u predjelima gdje su osobito uočljive, stoga i vizualno vrijedne. Kao posebno vrijednu i cjelovitu šumsku površinu vrijedno je izdvojiti Motovunsku šumu.

### POLJODJELSKJE POVRŠINE

Poljodjelske površine dvojako su razvrstane i to kao: poljodjelske površine na osobito vrijednom tlu u širim predjelima naselja (pretežito jugozapadni dio Općine) koje se koriste za intenzivno poljodjelstvo i poljodjelske i šumske površine preostalog dijela Općine (vrijedno poljodjelsko, ostala obradiva tla i ostalo poljodjelsko tlo - pretežito krajolici koji tvore svojstven *mozaik šumskih i poljodjelskih* površina).

## 3. PROMETNI I I INFRASTRUKTURNI POVRŠINE I POJASEVI (KORIDORI)

Ove površine zauzimaju razmjerno malenu površinu Općine, a odnose se na:

- Površine cestovnih pojasa (koridora),
- Pojas uskotračne turističke pruge na trasi Parenzane
- Površine groblja u naseljima Oprtalj i Zrenj
- Površine pojaseva elektroenergetskih prijenosnih sustava dalekovoda,
- Trase i pojasevi za ostale infrastrukturne sustave.



### 3.2.1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

**TABLICA 21a** Građevno područje za stambenu i mješovitu izgradnju te turističku namjene sa mogućnošću stanovanja

NASELJE	BROJ STANOVNIKA 2010.	ZASELAK/NAMJENA	POVRŠINA G.P. PPU (bivše) OPĆINE	IZGRAĐENO GRAĐEVNO PODRUČJE	PLANIRANO GRAĐEVNO PODRUČJE	UKUPNA POVRŠINA PREMA PPUO
<b>NASELJA DO 100 STANOVNIKA</b>						
BENČANI	7	stambena namjena	0,0000	1,6586	0,0000	1,6586
		ugost-turistička sa mog.stanovanja		0,0000	1,2160	1,2160
ČEPIĆ	47		8,5510	4,3456	3,0237	7,3693
GOLUBIČI	29	stambena namjena	4,8762	4,0999	1,5738	5,6737
		ugost-turistička sa mog.stanovanja		0,4839	0,0000	0,4839
IPŠI	18		5,7098	1,0733	0,9127	1,9860
KRAJIČI	13	stambena namjena	0,0000	1,7071	0,3237	2,0308
		mješovita namjena		0,0000	0,0881	0,0881
PIRELIČI	37		0,0000	4,8804	4,4426	9,3230
SV. IVAN	29		6,1673	2,9841	2,1395	5,1236
SV. LUCIJA	34	stambena namjena	12,2121	5,4596	4,3035	9,7631
		mješovita namjena		0,5220	2,3841	2,9061
ŠORGI	43		8,2021	3,8334	2,0070	5,8404
VIŽINTINI	27		3,9440	2,4536	1,7775	4,2311
VIŽINTINI VRHI	24		1,9649	2,0877	1,4116	3,4993
ZRENJ	47		7,8717	5,7145	2,1760	7,8905
ŽNJIDARIČI	32		6,1223	3,4640	0,8874	4,3514
<b>UKUPNO:</b>	<b>387</b>		<b>65,6214</b>	<b>44,7677</b>	<b>28,6672</b>	<b>73,4349</b>
ukupno: stambena namjena				<b>43,7618</b>	<b>24,9790</b>	<b>68,7408</b>
ukupno: mješovita namjena, ugost-turistička sa mog. stanovanja				<b>1,0059</b>	<b>3,6882</b>	<b>4,6941</b>
<b>NASELJA VEĆA OD 100 STANOVNIKA</b>						
GRADINJE	220	mješovita namjena	34,5648	2,9458	4,1433	7,0891
		stambena namjena		9,1492	7,4268	16,5760
LIVADE	248	Livade - mješovita namjena	37,9561	2,6124	3,0229	5,6353
		Livade - stambena namjena		5,6443	5,4902	11,1345
OPRTALJ	145	Oprtalj - mješovita namjena	16,0003	2,3715	0,0000	2,3715
		Oprtalj - stambena namjena		2,8278	1,7114	4,5392
<b>UKUPNO:</b>	<b>613</b>		<b>72,5209</b>	<b>25,5510</b>	<b>21,7946</b>	<b>47,3456</b>
ukupno: stambena namjena				<b>17,6213</b>	<b>14,6284</b>	<b>32,2497</b>
ukupno: mješovita namjena, ugost-turistička sa mog. stanovanja				<b>7,9297</b>	<b>7,1662</b>	<b>15,0959</b>
<b>UKUPNO OPĆINA OPRTALJ</b>	<b>1000</b>	stambena namjena	<b>138,1423</b>	<b>61,3831</b>	<b>39,6074</b>	<b>100,9905</b>
		mješovita namjena, ugost-turistička sa mog.stanovanja		<b>8,9356</b>	<b>10,8544</b>	<b>19,7900</b>

**TABLICA 21b**                      **Građevno područje za gospodarsku izgradnju**

NASELJE	radni kontigent 2010.	NAMJENA	IZGRAĐENO GRAĐEVNO PODRUČJE	PLANIRANO GRAĐEVNO PODRUČJE	UKUPNA POVRŠINA PREMA PPUO
BENCANI		Škeri - turistička namjena	0,0000	0,5331	0,5331
		proizvodna namjena	0,8982	0,0000	0,8982
GRADINJE		Vale gorenje 1 - proizvodna namjena	0,0000	2,6219	2,6219
		Vale gorenje 2 - proizvodna namjena	0,0000	3,4877	3,4877
		turistička namjena	0,0000	2,9760	2,9760
		Istarske Toplice turistička namjena	3,0867	0,8815	3,9682
LIVADE		proizvodna namjena	0,0000	2,7761	2,7761
OPRTALJ		proizvodna namjena	0,4011	0,0000	0,4011
VIŽINTINI VRHI		turistička namjena	0,0777	2,2369	2,3146
UKUPNO:		turistička namjena	3,1644	6,6275	9,7919
UKUPNO:		proizvodna namjena	1,2993	8,8857	10,1850
<b>UKUPNO:</b>	<b>557</b>		<b>4,4637</b>	<b>15,5132</b>	<b>19,9769</b>

**TABLICA 22**    **ODNOS POVRŠINA U PPUO OPRTALJ**

NAMJENA	HA	%
Građevno područje naselja – stambena i ugostiteljsko – turistička namjena sa mog. stanovanja	120,75	2,00%
Građevno područje naselja – javna i društvena namjena	2,96	0,05%
Građevno područje za gospodarsku izgradnju – proizvodna namjena	10,19	0,17%
Građevno područje za ugostiteljsko-turističku izgradnju	9,79	0,16%
Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina	31,00	0,51%
Građevno područje za sport i rekreaciju	3,23	0,05%
Građevno područje za groblja i grobne građevine	0,96	0,02%
Infrastrukturne građevine	0,78	0,01%
Šumske površine	2856,51	47,22%
Poljodjelske i ostale površine	3013,61	49,81%
<b>UKUPNO</b>	<b>6049,79</b>	<b>100,00%</b>

**TABLICA 23 ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**

Red. broj	Naziv županije/općine/grada	OPĆINA	Oznaka	Ukupno ha	% od površine županije	stan/ha ha/stan*
1.0.	<b>ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA</b>					
1.1.	Građevinska područja	ukupno	GP	123,7450	0,04	8,96
	izgrađeni dio GP	ukupno		70,3187		
	neizgrađeni dio (planirano proširenje)			50,4618		
	javna i društvena namjena			2,9645		
1.2.	Izgrađene strukture van građevinskog područja	ukupno		54,2036	0,02	20,46
	proizvodna namjena	I		10,1850		
	površine za iskorištavanje mineralnih sirovina	E		31,0000		
	ugostiteljsko turistička namjena	T		9,7919		
	športsko - rekreacijska namjena	R		3,2267		
1.3.	Poljoprivredne površine	ukupno	P	1275,7429	0,45	1,15
	osobito vrijedno obradivo tlo	P1		43,0380		
	vrijedno obradivo tlo	P2		831,4639		
	ostala obradiva tla	P3		401,2410		
1.4.	Šumske površine	ukupno	Š	2856,5104	1,01	2,58
	- gospodarske privatne šume	Š1		1985,2885		
	- gospodarske državne šume	Š2		715,6598		
	- zaštitne	Š3		155,5622		
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine	ukupno	PŠ	1689,8638	0,60	1,52
1.6.	Vodene površine	ukupno	V	47,9785	0,02	0,04
	- vodotoci					
	- akumulacije za navodnjavanje			47,9785		
1.7.	Ostale površine	ukupno		1,7458	0,00	0,00
	- površine infrastrukturnih sustava	IS		0,7818		
	- groblje	G		0,9640		
	<b>općina/grad</b>	<b>ukupno</b>		<b>6049,79</b>	<b>2,14</b>	<b>5,46</b>
2.0.	<b>ZAŠTIĆENE CJELINE</b>					
2.1.	Zaštićena prirodna baština			969,5081	0,34	0,87
	- park šuma	PŠ		23,3655		
	- rezervat šumske vegetacije - registrirani	ŠV		176,0754		
	- rezervat šumske vegetacije - prijedlog	ŠV		173,9518		
	- botanički rezervat	B		237,2383		
	- zaštićeni krajolik	ZK		358,8771		
2.2.	Zaštićena graditeljska baština			71,5168	0,03	0,06
	- povijesne graditeljske cjeline A zona zaštite			3,0451		
	- povijesne graditeljske cjeline B zona zaštite			23,6281		
	- povijesne graditeljske cjeline K zona zaštite			47,8887		
	<b>općina/grad</b>	<b>ukupno</b>		<b>1041,0249</b>	<b>0,37</b>	<b>0,94</b>
3.0.	<b>KORIŠTENJE RESURSA</b>					
3.2.	Energija			MW MWh	ne iskazuje se	
3.3.	Voda			u 1000m3 u 1000m3		
3.4.	Mineralne sirovine			jed. mjere za sirovinu		

### 3.2.2. PRIKAZ PROŠIRENJA GRAĐEVNIH PODRUČJA NA NOVE POVRŠINE

Građevna područja naselja u Općini Oprtalj SMANJENA SU ZA 6,26 ha, odnosno 4,06% u odnosu na važeće prostorne planove bivših općina Buje i Buzet. Dio građevnoga zemljišta proširio se na nove površine, koje nisu bile planirane kao građevna područja naselja prethodnim prostornim planom. Ova su područja uglavnom planirana kao proširenja postojećih predjela izgradnje, vrlo rijetko kao novoplanirane samostalne (izdvojene) površine. Velika većina zaselaka nije prema prostornim planovima (bivših) Općina imala definirano građevno područje. Promjena se odnosi i na građevna područja za gospodarsku izgradnju.

### 3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Gospodarski razvoj temeljit će se na: Jačanju poljodjelstva, Industrijsko-servisnim uslugama te seljačkom, seoskom i rekreacijsko-lječilišnom turizmu.

#### POLJODJELSTVO

Klimatske prilike i svojstvena kakvoća tla utječu na mogućnosti razvoja poljodjelstva, posebice vinogradarskih i povrtlarskih kultura te maslinarstva i voćarstva.

#### INDUSTRIJA I SERVISI

Za industrijski i servisni razvoj Općine planiraju se tri gospodarska predjela, koja treba komunalno opremiti. To su: Gospodarski predio "Madonna" u naselju Oprtalj (postojeći radni predjel), Gospodarski predio "Vale gorenje" u naselju Gradinje (kao izdvojen postojeći maleni gospodarski predjel nalazi se jugoistočno od "Vale gorenje") te Gospodarski predio Livade.

Jačina rasta i razvoja gospodarstva sigurno će biti u odnosu s razvojem potrebne infrastrukture i s demografskim mogućnostima, ali i obrnuto.

#### SELJAČKI, SEOSKI, TURIZAM

U skladu s već opisanim mogućnostima i ograničenjima prostornoga razvoja Općine, prirodne mogućnosti Općine su razmjerno oskudne sa sirovinским resursima. Međutim, prirodna i krajobrazna obilježja osiguravaju povoljne mogućnosti za seljački, seoski, izletničko-rekreacijski i lječilišni turizam. Lječilišni turizam treba jačati i unaprjeđivati u Istarskim Toplicama, za što su ovim Planom stvoreni preduvjeti (predviđene su površine za proširenje). U povijesnoj jezgri mjesta Oprtalj mogući je manji turistički smještaj gostiju (prenamjena postojećih napuštenih zgrada u funkciji kulturnog turizma). Zapadno od Oprtlja (formalno u zaselku Armanja) planiran je veći turistički predio na lokalitetu "Armanja" (kao znatno proširenje postojeće turističke namjene). U zaselku Škeri predviđen je manji turistički predio "Škeri". U funkciji seoskog i kulturnog turizma mogući su manji turistički smještaji u sklopu građevnoga područja naselja.

Svu novu izgradnju u planiranim turističkim predjelima treba uskladiti s krajolikom, tradicijskom izgradnjom i mjerilom prostora.

#### DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Planom nisu predviđene parcele (kao posebne površine) za možebitnu izgradnju novih ili prenamjenu postojećih zgrada iz skupine društvenih djelatnosti. Izgradnja novih ili prilagodba postojećih zgrada planira se u sklopu građevnih područja naselja.

### 3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Uređivanje prostora unutar obuhvata ovoga Plana kao što su izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje može se obavljati isključivo u suglasju s ovim Planom, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze. Načelno, uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora mogu se shvatiti kao SUSTAV SLOŽEN OD:

- područja POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA dijelova Općine,
- područja POSEBNIH MJERA UREĐIVANJA dijelova Općine,
- PODRUČJA OSOBITE ZAŠTITE dijelova Općine.

**PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA** DIJELOVA OPĆINE, obuhvaćaju predjele predviđene za donošenja prostornih planova užih prostornih cjelina, odnosno detaljnijih (detaljnijih) planova. Planira se donošenje sljedećih planova:

- Urbanistički plan uređenja (UPU) povijesne urbanističke cjeline Oprtalj;
- Urbanistički plan uređenja (UPU) ugostiteljsko – turističkog predjela Istarske Toplice;
- Detaljni plan uređenja (DPU) naselja Livade;
- Detaljni plan uređenja (DPU) ugostiteljsko – turističkog predjela "Armanja";
- Detaljni plan uređenja (DPU) ugostiteljsko – turističkog predjela "Škeri";
- Detaljni plan uređenja (DPU) radnog predjela Gradinje.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih detaljnijih planova uređenja.

**PODRUČJA POSEBNIH MJERA UREĐIVANJA** DIJELOVA OPĆINE odnose se na mjere uređivanja pojasa cestovnih prometnica i dalekovoda, te ostalih infrastrukturnih pojaseva.

**PODRUČJA OSOBITE ZAŠTITE** DIJELOVA OPĆINE odnose se na UVJETE ZAŠTITE PRIRODNOGA I KULTURNOGA NASLIJEĐA.

UVJETI ZAŠTITE PODRUČJA PRIRODNOGA NASLIJEĐA obuhvaćaju sve vrijedne šumske, poljodjelske i parkovne prostore, te zaštitu krajolika: *prirodnoga* i *kultiviranog*, odnosno područja izrazitih prirodnih i ruralnih pejzažnih vrijednosti. Uvjeti zaštite obuhvaćaju i već zaštićene spomenike i predjele prirode, što je sve prikazano u poglavlju 3.3.3.

UVJETI ZAŠTITE PODRUČJA KULTURNOGA NASLIJEĐA obuhvaćaju: naselja i dijelova naselja kulturno-povijesnih, spomeničkih i ambijentalnih vrijednosti te arheoloških predjela (pojedinih arheoloških nalazišta, sakralnih, civilnih i sličnih građevina).

Zaštita kulturnoga naslijeđa obuhvaća:

- REŽIM ZAŠTITE PROSTORNOGA SKLOPA - kao SLOŽENOG oblika zaštite. Sklop predstavlja jedinstvenu oblikovnu cjelinu građevine ili građevina naselja te izvornog ili izmijenjenog neposrednog okolnog prirodnog prostora (dodirnoga prostora) u kojemu je neka građevina (ili građevine naselja) tijekom vremena nastala. Smatra se jako važnim zaštititi i građevinu (građevine) i prostor u kojemu je ona nastala.
- REŽIM ZAŠTITE KULTURNOG KRAJOLIKA - područja tradicijskih ruralnih i urbanih struktura, te krajobraznih vrijednosti posebno u pogledu iz određenih smjerova.

Za elemente kulturnoga naslijeđa vidjeti tablicu u poglavlju 3.4.3.2.

Prostori posebnih uvjeta korištenja, uređivanja i zaštite prostorno su određeni na grafičkom listu br. 3. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" - 3.A. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i 3.B. "Područja posebnih ograničenja u korištenju", 3.C. "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" sve u mjerilu 1:25.000 te na grafičkom listu br. 4. "Građevna područja naselja" na katastarskim kartama u mjerilu 1:5.000.

Ovim Planom prikazano je vrednovanje s prijedlogom razine zaštite, uređivanja i korištenja popisanih spomenika kulturno-povijesne i graditeljske baštine. Naselja i građevine inventarizirane ovim Planom prikazani su na grafičkom listu br. 3.A. "Područja posebnih uvjeta korištenja".

Važan dio stroge zaštite kulturno-povijesnih građevina i ansambala tradicijskih ruralnih cjelina predstavlja zaštita neposrednog *dodirnog (kontaktnog) prostora* oko kulturno-povijesnih građevina i njihovih sklopova, koji s njima tvori vrijedne krajobrazne cjeline izrazitih lokalnih ambijentalnih obilježja. Granice i površine određene su na katastarskim kartama - 3.A. "Područja posebnih uvjeta korištenja" i 3.B. "Područja posebnih ograničenja u korištenju", obje u mjerilu 1:25000 te mjerilu 1:5.000 na grafičkom listu br. 4. "Građevna područja naselja"

### 3.4.1. ZAŠTITA PRIRODNIH RESURSA

#### 3.4.1.1. Šume

Šume i šumska zemljišta su prirodno naslijeđe i prirodno bogatstvo te kao dobro od opće vrijednosti uživaju posebnu zaštitu. Zato ih valja čuvati, unaprjeđivati i povećavati. Značaj šuma nije samo u izravnoj koristi (tehničko i ogrjevno drvo, sporedni šumski proizvodi i dr.), već i u posrednim koristima u smislu općekorisnih funkcija šume kao što su: stvaranje čistoga i pročišćavanje onečišćenoga zraka; usklađivanje režima i stanja voda; zaštita od erozija, bujica i poplava; zaštita naselja od pretjerane buke; djelotvornost u liječenju i oporavku; pogodnost za rekreaciju; usklađivanje plodnosti zemljišta; zaštita u obrani i dr. Ekološka vrijednost šume danas višestruko premašuje njezinu sirovinsku vrijednost. Nekad su šume zauzimale 80-

90% tla, a danas pokrivaju 30-40%. Šume se besprekidno uništavaju na različite načine, ponajprije vremenskim nepogodama, kiselim kišama, nesvrsishodnim krčenjem i sječom. Cilj bi trebao biti sačuvati barem sadašnju površinu šuma, po mogućnosti pošumljavanjem povećati površinu te degradirane oblike šuma pravilnim gospodarenjem prevesti u stanje veće kakvoće. Osim o gospodarskom uređenju šuma, valja skrbiti i o estetskom i rekreacijskom uređenju. Ne treba zaboraviti ni na inženjersku i zaštitnu ulogu šuma, primjerice: vizualna i druga zaštita naselja (od buke, od neugodnoga mirisa, od snijega i vjetrova itd.), zaštita erozivnih i devastiranih površina<sup>2</sup>.

Gospodarenje šumama mora se obavljati na temelju važećih zakona i drugih dokumenata, među kojima ponajprije valja istaknuti *Zakon o šumama* (NN 52/1990.), *Zakon o prostornom uređenju* (NN 30/1994.) i *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju* (NN 68/1998.) te nova Šumsko-gospodarska osnova za Republiku Hrvatsku, sastavljena u skladu s Helsinškom konferencijom o zaštiti i uporabi europskih šuma (1993.).

U Šumsko-gospodarskoj osnovi načelo o trajnosti gospodarenja šumama je utvrđeno kao upravljanje i uporaba šuma i šumskoga zemljišta na način i u takvoj mjeri da se održava u šumi biološka raznolikost, sposobnost obnavljanja i vitalnost kako bi šume ispunile bitne gospodarske, ekološke i socijalne svrhe. Osnova gospodarenja predviđa da se godišnji *etat*, a to znači ukupna godišnja sječa, temelji na načelu trajnosti i obnovljivosti šumskoga resursa.

Treba jačati ekološke činitelje održivoga gospodarenja šumama i pridržavati se sljedećih naputaka:

- Svaku uništenu šumsku površinu obnoviti pošumljavanjem. Izbjegavati gole sječe šuma na velikim površinama. Ne pretjerano pošumljivati postojeće livade i oranice jer one u kompoziciji sa šumama čine prepoznatljivu sliku krajolika.
- Neprekidno pratiti stanje šuma te ih kartirati.
- Šumama gospodariti na principu održavanja trajnosti, prirodnosti i neprekidnog povećanja vrijednosti šuma.
- Prerađivanje drva razvijati kao čistu industriju.
- Prilikom prenamjene šume za potrebe neke druge namjene, naručitelj snosi podizanje nove šume koja se mora osnivati na zemljištu na kojem nije bilo šume.
- S osobitom skrbi i stručnom opravdanošću treba pristupiti možebitnoj promjeni svojta drveća, poglavito zamjeni listopadnih šuma s kulturama četinjača. Takva zamjena mora biti iznimna i opravdana.
- Poticati razvoj urbanoga šumarstva s ciljem uređenja gradskih gajeva i šuma u svrhu rekreacije, šetnje i odmora.

Trebalo bi izraditi studiju o šumama na području Općine s ciljem da se ustanove i kartiraju stvarne šumske površine, da se napravi vrednovanje postojećih šuma, da se odrede smjernice za unapređenje šumskih površina u budućnosti, te da se odrede zemljišta povoljna i nužna za pošumljavanje.

Izgradnja na šumskim zemljištima nije moguća, osim gradnje građevina tehničke infrastrukture i to u skladu s važećim zakonima i propisima, s ostalom važećom prostorno-planskom dokumentacijom i s odredbama ovoga Plana.

Prilikom obilaska terena za potrebe izrade ovoga Plana primijećeno je nepodudaranje stvarnoga stanja i obilježenih šuma na kartama. Nerijetko se može zamijetiti povećanje šuma što je često posljedak zapuštenosti poljodjelskih površina (oranica i livada). Češće su to šikare i početni stupnjevi razvoja šume nego li stvarne šume.

#### 3.4.1.2. Poljodjelsko zemljište

Poljodjelsko zemljište je dobro od općega (državnoga) značenja pa je stoga osobito zaštićeno. Poljodjelskim zemljištem smatra se: 1) obradivo zemljište (oranice, vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci); 2) neizgrađeno građevno zemljište; 3) ribnjaci, trstici i močvare koji nisu posebno vrijedni biotopi i 4) drugo zemljište koje se koristi ili ne koristi, a može se privesti poljodjelskoj proizvodnji.

Prema *Programu prostornoga uređenja Republike Hrvatske* temeljni je cilj poticanje razvoja suvremenog, djelotvornog i konkurentnog poljodjelstva, te učinkovitije proizvodnje poljodjelskih proizvoda, na

<sup>2</sup> Izvor: Tomić, I. (1998.) Šume - zelena pluća našega planeta, "Hrvatske šume" (Zagreb), god. 2, br. 18, str. 5.

način koji štiti prirodne mogućnosti zemlje. Osobito valja koristiti prednosti nezagađenoga tla i mogućnosti proizvodnje ekološki čistih poljodjelskih proizvoda.

Poljodjelsko zemljište treba štiti od onečišćenja bilo koje vrste, poglavito radi proizvodnje zdrave hrane i mogućega turističkoga razvitka. Korištenje, zaštita i raspolaganje poljodjelskim zemljištem određeno je *Zakonom o poljoprivrednom zemljištu - pročišćeni tekst* (NN 54/1994.) i *Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednom zemljištu* (NN 48/1995.).

Trebalo bi djelotvornim poticajima i promidžbom potaknuti veću skrb za poljodjelstvo, osobito u svrhu razvitka turizma i boljega gospodarskoga napretka kraja. Vrijedilo bi razvijati: proizvodnju tzv. zdrave hrane za što postoje svi preduvjeti, uzgoj tradicijskih sorta voća, vinogradarstvo s uzgojem vrsnih sorta grožđa i sl.

Poželjno bi bilo što prije izraditi studiju o poljodjelskom zemljištu na prostoru Općine s namjerom da se stručno i znanstveno utemeljeno potanko utvrde vrijednosti, obilježja i mogućnosti pojedinih tala te da se ustanove pojedini predjeli koji omogućuju vrstan razvitak poljodjelstva. Vrijedno bi bilo utvrditi i zemljišta povoljna za određene tipove poljodjelskih djelatnosti i kultura (vinogradarstvo, voćarstvo, povrćarstvo i dr.). Tijekom izrade ovoga Plana korišteni su stari podatci o tlima. Potrebno je uvesti novi princip u utvrđivanju kakvoće (boniteta) tla uz uvažavanje svih čimbenika vezanih uz plodnost i zaštitu tla i pri tom postojeću pedološku podlogu novelirati.

Zaštitu i očuvanje poljodjelskoga zemljišta treba provoditi dosljedno u sklopu svih sustava, uvažavajući sljedeće naputke:

- Zbog rastuće potražnje za tlom moraju se pronaći učinkovitiji načini korištenja i zaštite tla;
- S gledišta zaštite tala cilj je omogućiti korištenje tala na "održiv" način;
- Poljodjelsko zemljište treba koristiti razborito smanjujući korištenje vrsnoga zemljišta za nepoljodjelske svrhe;
- Površinske kopove mineralnih sirovina nakon korištenja treba urediti, privesti ih novoj namjeni i krajobrazno ih oblikovati;
- Pojačati mjere u području šumarstva, vodnoga gospodarstva, energetike i dr., koje posredno utječu na oštećenje zemljišta;
- Usmjeravati i poticati proizvodnju "zdrave" hrane;
- Sprječavati povećanje izloženosti eroziji i sanirati (stvarna i moguća) klizišta na poljodjelskom zemljištu;
- Zaustaviti zapuštanje malih seoskih gospodarstava i poticati povećanje zemljišnoga posjeda;
- Bolje iskorištavati postojeće te privoditi svrsi do sada neobrađena i zapuštena poljodjelska zemljišta.

#### 3.4.1.3. Mineralne sirovine KARTOGRAM 1-6D

Za sve postojeće ili možebitno planirane kamenolome nastavak korištenja i buduća zatvaranja sa sanacijom moraju se planirati i izvoditi u suglasju sa posebnim uvjetima *Hrvatskih voda* jer se nalaze u vodozaštitnom području.

#### 3.4.2. ZAŠTITA PRIRODNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI KARTOGRAM 4-1

Područje Općine zahvaćeno je snažnim procesom sekundarne urbanizacije, koja je ostavila vidni trag na preobrazbi prirodnoga prostora, poglavito u dijelu duž važnijih prometnica. Vrijedne površine prirodnoga naslijeđa nalaze se gotovo u potpunosti izvan neposrednoga domašaja primarne i sekundarne urbanizacije.

Vrednovanje prirodnoga naslijeđa provodi se na temelju nekoliko zakona: Zakon o zaštiti prirode, Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakon o šumama, Zakon o zaštiti tla i dr. Svi oni određuju i uvjetuju prostorne planske mjere namjene i korištenja prostora.

Na temelju *Zakona o zaštiti prirode* zaštićuju se pojedini dijelovi prirode koji su sačuvali izvorne osobitosti, ili su kao dio prirode rijetki, ili pridonose krajobraznoj i biološkoj raznolikosti kraja. Na temelju toga Zakona i prethodno provedenoga vrednovanja zaštićuju se dijelovi prirode u pojedine zakonske kategorije: 1) zaštićeno prirodno naslijeđe (naslijeđe koje je već ranije zaštićeno) i 2) zaštita prirodnog i krajobraznog naslijeđa ovim Planom.

### 3.4.2.1. Zaštićeno prirodno naslijeđe (na temelju Zakona o zaštiti prirode)

Ovim Planom potvrđuje se postojeća zaštita MOTOVUNSKJE ŠUME kao *posebnoga rezervata šumske vegetacije*. Motovunska šuma zaštićena je 1964. godine rješenjem tadašnjega Republičkoga zavoda za zaštitu prirode na površini od 274,91 ha. Vrlo malen dio zaštićene Motovunske šume pripada Općini Oprtalj, i to na dijelu utoka Butonige u Mirnu.

Motovunska šuma pruža se u središnjem dijelu istarskoga poluotoka, na nanosima rijeke Mirne i njene pritoke Butonige. Po ekološkom i vegetacijskom značenju Motovunska šuma odudara od ostalih šumskih površina Istre i pokazuje obilježja hrastovih šuma u kontinentalnome dijelu Hrvatske. Vrijednost Motovunske šume je u očuvanoj izvornoj zajednici hrasta lužnjaka i bijeloga jasena (*Querceto-Fraxinetum angustifoliae*).

### 3.4.2.2. Prijedlog za zaštitu prirodnoga naslijeđa (na temelju Zakona o zaštiti prirode)

S gledišta zaštite prirode, a u smislu važećega Zakona o zaštiti prirode (NN 30/1994.) ovim Planom predlaže se proširenje POSEBNOG REZERVATA ŠUMSKE VEGETACIJE – MOTOVUNSKA ŠUMA, ZAŠTITA DOLINE RIJEKE MIRNE u kategoriji ZAŠTIĆENOG KRAJOLIKA, obuhvaćajući i predio Istarskih Toplica te ZAŠTITA FLIŠNOG DIJELA OD KAŠTELA DO ČEPIĆA također u kategoriji ZAŠTIĆENOG KRAJOLIKA.

Dolina rijeke Mirne je cijelom duljinom svoga toka predložena za zaštitu u Prostornom planu Istarske županije, a posebno i područje Istarskih Toplica. Istarske Toplice bi trebalo obuhvatiti zaštitom doline Mirne, a park oko lječilišnih zgrada obuhvatiti u prirodnoga krajolika. Za donošenje rješenja o proglašenju zaštite doline rijeke Mirne i upisa u popisnik (registar) zaštićenih dijelova prirode temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 30/1994.) nužno je prethodno izraditi izradak (elaborat) o postojećim prirodnim i kulturno-povijesnim vrijednostima. U tom izratku, kojega mora potvrditi Ministarstvo zaštite okoliša i prostornoga uređenja, potrebno je prikazati postojeće stanje vegetacije (kartografski i opisno), dati ocjenu stanja, te granice zaštite usklađene s katastrom.

U vrijeme izrade ovoga Plana Istarske Toplice nisu bile zaštićene. U konzervatorskoj studiji prirodnih vrijednosti poluotoka Istre, koju je izradio Republički zavod za zaštitu prirode 1971. godine, navodi se da su Istarske Toplice s okolicom zaštićene 29. listopada 1962. u kategoriji *rezervata prirodnoga predjela* na površini od 50 ha, temeljem tadašnjega Zakona o zaštiti prirode. Zaštita je skinuta 1980-tih godina, ali pisani trag o tome nije nađen u vrijeme izrade ovoga Plana. Navedenom zaštitom bilo je obuhvaćeno područje "između stare ceste za Buzet, livade s južne strane i grebena sa sjeverne strane, s prosječnom širinom od 311 m te dužinom od 1400 m. Zaštitom lječilišnoga sklopa toplica bio je obuhvaćen i uzvodni tok Mirne sa sutjeskom u dužini od 6 km i dubini od 200 m. Istarske Toplice bile su zaštićene i prije 1962. godine rješenjem Ministarstva narodnoga zdravlja Narodne Republike Hrvatske. Sve to potvrđuje značaj i vrijednost krajolika Istarskih Toplica i upućuje na nužnu zaštitu.

Prostornim planom Istarske županije za zaštitu je također predložen: REZERVAT ŠUMSKE VEGETACIJE – ŠEGALINI, to su sastojine bukovih šuma na flišu te dva BOTANIČKA REZERVATA – PODRUČJE SV. LUCIJA – OPRTALJ – ŠORGI i područje u blizini GRADINJA.

### 3.4.2.3. Zaštita prirodnog i krajobraznog naslijeđa Prostornim planom

Uvažavajući načela Akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti treba štiti mjerama i odredbama ovoga plana sljedeće OSOBITO VRIJEDNE PREDJELE - PRIRODNE KRAJOBRAZE u Općini Oprtalj:

- Potočne doline vodotoka Pregon i Mlaka s vlažnim livadama;
- Mozaik šumskih i poljodjelskih površina; te

Zaštićeni prostori predstavljaju vrijedne i prepoznatljive krajobrazne prostorne cjeline u Općini. U svrhu očuvanja ekosustava i prepoznatljive fizionomije krajobraza, nužno je očuvati sadašnji prostorni odnos i veličine šuma, šikara, livada i obradivih površina te spriječiti moguće izgradnje u okolini crkvenih građevina. Danas se krajolik s biološkoga stanovišta ne vrednuje samo s estetskoga gledišta, već i s prirodno-ekološkog, u nastojanju očuvanja biološke različitosti i prirodnih vrijednosti. To znači da pojedini krajolik i ne mora biti estetski dopadljiv, ali može biti jedinstven po zastupljenosti rijetke ili ugrožene flore i faune, osobito na prirodno vlažnim i vodenim staništima (izvori, potočne doline i sl.) primjereno Ramsejskoj konvenciji o očuvanju takvih staništa (dokazano je da su u seoskim područjima znatno više zastupljene različite biljne vrste i pojedina fauna u odnosu na visoko kultivirana područja u istom prostoru).



### 3.4.3. ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI KARTOGRAM 4-2

S obzirom na uvodno izložena načela i ciljeve zaštite kulturno-povijesne baštine na području Općine, te na temelju provedene evidencije i vrednovanja utvrđuju se obavezujuće smjernice korištenja, uređenja i ZAŠTITE PROSTORA.

Iz uvida u stanja predložena u prethodnim poglavljima svrstana u Tablici razabire se nužda strože zaštite pojedinih povijesnih građevina i građevnih sklopova koji neprijeporno imaju viša ili niža spomenička svojstva. To podrazumijeva bezuvjetno očuvanje njihova kulturno-sadržajnog identiteta kao i oblikovnog integriteta u zatečenim cjelinama. Osobita se pažnja pritom posvećuje njihovim prostornim okruženjima s naglaskom na očuvanju bitnih karakteristika.

Pri odlučivanju o zaštitnim odredbama poglavito su se uzimale u obzir objektivne vrijednosti građevine ili sklopa, ali se također sagledavala njihova očuvanost i mogućnosti revitalizacije (privođenja u suvremeni život).

Za potrebe izrade ovoga plana izrađena je *Konzervatorska podloga* kojom su popisana (inventarizirana) i vrednovana nepokretna kulturna dobra Općine Oprtalj. Nepokretna kulturna dobra poredana su prema vrstama i podvrstama na sljedeći način:

- 1.0. Povijesna naselja i dijelovi povijesnih naselja,
- 2.0. Povijesne građevine i sklopovi,
- 3.0. Elementi povijesne opreme prostora, tehničke građevine niskogradnje s uređajima,
- 4.0. Područje, mjesto, spomenik ili obilježje vezano uz povijesne događaje i osobe,
- 5.0. Arheološka nalazišta i lokaliteti,
- 6.0. Krajolik ili njegov dio.

Nepokretna kulturna dobra, navedena u Popisu koji slijedi, imaju svojstva kulturnoga dobra i PODLIJEŽU PRAVIMA I OBVEZAMA ZAKONA O ZAŠTITI KULTURNIH DOBARA, BEZ OBZIRA NA NJIHOVO TRENUTNO PRAVNO STANJE ZAŠTITE. Pravno stanje zaštite obuhvaćeno je sljedećim kategorijama:

- R Kulturno dobro upisano u Registar (Popisnik) nepokretnih kulturnih dobara,
- P Kulturno dobro zaštićeno rješenjem o preventivnoj zaštiti,
- PR Prijedlog za upis u Registar,
- ZPP Zaštita prostornim planom.

#### 3.4.3.1. Stanje evidencije i pravne zaštite kulturnih dobara Općine

Na području općine Oprtalj od povijesnih naselja dosad je Rješenjem o upisu u Registar nepokretnih spomenika kulture bila zaštićena samo povijesna urbanistička cjelina Oprtalj, a evidentirane su bile još ruralne cjeline: Bencani, Čepić, Golubići, Gradnje, Ipši, Krajići, Livade, Pirelići, Sveta Lucija, Sveti Ivan, Šorgi, Vižintini vrhi i Zrenj. Obradom terena ustanovljeno je da na području obuhvata ovoga Plana, osim navedenih naselja, ima još veliki broj naselja seoskih obilježja koji sadrže elemente kulturnoga dobra. U skladu s njihovim kulturno-povijesnim obilježjima, stupnju očuvanosti pripadajućih povijesnih prostornih i graditeljskih tvorevina, ali i vrsnoći neposrednoga pejzažnog okruženja, vrednovana su sljedećim kategorijama: 1. (nacionalnog), 2. (regionalnog) i 3. (lokalnog) značenja. U sklopu izrade ove dokumentacije nije bilo predviđeno detaljnije istraživanje i obrada naselja, te su predložene kategorije uvjetne. Potankom obradom svakoga pojedinoga naselja od strane interdisciplinarne stručne grupe (sastavljene od arhitekta, etnologa, arheologa, povjesničara i povjesničara umjetnosti), a prema usvojenoj konzervatorskoj metodologiji, bit će moguće odgovarajuće stručno vrednovanje, koje će dati elemente za buduće zahvate u obliku smjernica i uvjeta za zaštitu i obnovu.

Povijesne građevine i sklopovi, koji imaju pravni status registriranoga kulturnoga dobra, pripadaju vrsti sakralnih, vojnih i civilnih građevina. Evidencijom i vrednovanjem zatečenih kulturno-povijesnih vrijednosti u prostoru, u skladu sa suvremenim europskim načelima i standardima zaštite, predložene su za zaštitu i sljedeće vrste kulturnih dobara: gospodarske građevine, industrijske građevine, tehničke građevine s postrojenjima, te grobne - memorijalne građevine i sklopovi. Pojedinačne građevine i sklopovi također su

vrednovani kategorijama: 1. (nacionalnog), 2. (regionalnog) i 3. (lokalnog) značaja. Na području Općine Oprtalj nema kulturnih dobara vrednovanih kao nulta kategorija (međunarodnoga) značaja.

Kulturni krajolik podrazumijeva područja oblikovana ljudskom rukom tijekom povijesti, očuvana do danas, a svjedoče o čovjekovoj nazočnosti u prostoru. Razlikujemo sljedeće vrste:

- NAMJERNO UOBLIČEN KRAJOLIK, stvoren čovjekovim djelovanjem, a podrazumijeva parkove, perivoje i vrtove - stvorene iz estetskih razloga, vezani uz crkvene ili druge monumentalne građevine i
- KRAJOLIK NASTAO ORGANSKIM PUTEM, višestoljetnim djelovanjem društvenoga, gospodarskog, administrativnog ili religijskog poticaja na svoj prirodni okoliš.

Na području općine Oprtalj izdvajaju se veće prostorne cjeline zajedničkih svojstava u kojima je izražena koncentracija i veliki stupanj očuvanosti pojedinačnih kulturno-povijesnih vrijednosti, a koje imaju kvalitetna estetska, morfološka i prirodno-pejzažna svojstva, s kojih se pružaju karakteristične panoramske slike. Ta područja imaju obilježja kulturnoga dobra, kao dio karakterističnoga krajolika središnje Istre. To je prije svega okolica i krajolik Optrlja, krajolik Zrenja, krajolik Čepića i okoliš crkve sv. Marije od Snijega, padine prema dolini Mirne, nekad kultivirane maslinicima i vinogradima.

### 3.4.3.2. Pregled kulturnih dobara Općine Oprtalj

#### 1.0. Povijesna naselja i dijelovi naselja

1.1.	NASELJA GRADSKIH OBILJEŽJA	Status zaštite	Prijedlog kategorije
1.1.1.	Povijesna cjelina Oprtalj	R 43	1
1.2.	NASELJA SEOSKIH OBILJEŽJA	Status zaštite	Prijedlog kategorije
1.2.1	Povijesna cjelina Balini	PR	2
1.2.2	Povijesna cjelina Benčani	PR	2
1.2.3	Povijesna cjelina Bazjaki	PR	2
1.2.4	Povijesna cjelina Čepić	PR	2
1.2.5	Povijesna cjelina Fakini	ZPP	3
1.2.6	Povijesna cjelina Golubići	PR	2
1.2.7	Povijesna cjelina Gradinje	ZPP	3
1.2.8	Povijesna cjelina Krastići	PR	2
1.2.9	Povijesna cjelina Ipši	ZPP	3
1.2.10	Povijesna cjelina Jakci	PR	2
1.2.11	Povijesna cjelina Klarići	PR	2
1.2.12	Povijesna cjelina Kluni	ZPP	3
1.2.13	Povijesna cjelina Krajići	PR	2
1.2.14	Povijesna cjelina Laganiši	PR	2
1.2.15	Povijesna cjelina Livade	PR	2
1.2.16	Povijesna cjelina Lubjani	PR	2
1.2.17	Povijesna cjelina Pašini	PR	2
1.2.18	Povijesna cjelina Pigini	ZPP	3
1.2.19	Povijesna cjelina Sveti Ivan	PR	2
1.2.20	Povijesna cjelina Sveta Lucija	PR	2

1.2.21	Povijesna cjelina Šauleti	PR	2
1.2.22	Povijesna cjelina Šorgi	PR	2
1.2.23	Povijesna cjelina Škeri	PR	2
1.2.24	Povijesna cjelina Vižintini	PR	2
1.2.25	Povijesna cjelina Vižintini Vrhi	PR	2
1.2.26	Povijesna cjelina Zrenj	PR	2
1.2.27	Povijesna cjelina Zubini	PR	1

## 2.0. Povijesne građevine i sklopovi

2.1.	SAKRALNE GRAĐEVINE Crkve i kapele	Status zaštite	Prijedlog kategorije
2.1.1	Župna crkva sv. Marije, Oprtalj	R 73	1
2.1.2	Crkva sv. Roka, Oprtalj	R 72	1
2.1.3	Kapela sv. Jelene, Oprtalj	R 71	1
2.1.4	Kapela sv. Cecilije, groblje, Oprtalj	PR	3
2.1.5	Župna crkva sv. Jurja, Oprtalj	PR	2
2.1.6	Kapela sv. Leonarda, Vižintini Vrhi	ZPP	3
2.1.7	Kapela sv. Antuna, Gradinje	ZPP	3
2.1.8	Kapela sv. Silvestra, Krajići	PR	2
2.1.9	Kapela sv. Ivana, Livade	ZPP	3
2.1.10	Crkva sv. Lucije, Sveta Lucija	ZPP	3
2.1.11	Kapela sv. Petra, Laganiši	ZPP	3
2.1.12	Kapela sv. Justa, Čepić, groblje	PR	2
2.1.13	Crkva Sv. Marije od Snijega, Čepić	R 235	1
2.1.14	Župna crkva sv. Jurja, Zrenj	PR	2
2.1.15	Crkva sv. Jeronima, Zrenj	ZPP	3
2.1.16	Crkva sv. Stjepana, Istarske Toplice	PR	2

2.2.	KAPELE POKLONCI	Status zaštite	Prijedlog kategorije
2.2.1	Kapelica poklonac, Balini	ZPP	3
2.2.2	Poklonac Čabrnica	ZPP	3
2.2.3	Kapelica poklonac sv. Antona, Jakusi	ZPP	3
2.2.4	Kapelica poklonac Šavleti	ZPP	3
2.2.5	Poklonac, Šorgi	ZPP	3
2.2.6	Kapelica poklonac, Vižintini	ZPP	3
2.2.7	Kapelica poklonac, Livade	ZPP	3

2.5.	GRAĐEVINE JAVNE NAMJENE	Status zaštite	Prijedlog kategorije
2.5.1	Stara škola, Oprtalj	ZPP	3
2.5.2	Stara škola, Livade	ZPP	3
2.5.4	Zgrada vodovoda, Istarske Toplice	ZPP	3

2.6.	GRADITELJSKI SKLOP	Status zaštite	Prijedlog kategorije
2.6.1	Istarske Toplice	ZPP	3

### 3.0. Elementi povijesne opreme prostora

3.1.	GRAĐEVINE NISKOGRADNJE S UREĐAJIMA	Status zaštite	Prijedlog kategorije
3.1.1	Ostaci trase i opreme željezničke pruge Parenzane	PR	2
3.1.2	Postrojenje, građevine i oprema Istarskog vodovoda	ZPP	3

### 4.0. Memorijalno područje

4.1.	Groblja i grobne građevine	Status zaštite	Prijedlog kategorije
4.1.1	Groblje, Čepić	PR	2
4.1.2	Groblje, Oprtalj	PR	2
4.1.3	Groblje, Zrenj	PR	2

### 5.0. Arheološki lokaliteti i nalazišta

5.1.	ARHEOLOŠKI LOKALITETI	Status zaštite	Prijedlog kategorije
5.1.1	Oprtalj, urbana arheologija	ZPP	2
5.1.2	Groblje i okoliš crkve Presvetog Trojstva, Čepić	ZPP	2
5.1.4	Gradinje	ZPP	3
5.1.6	Zrenj, urbana arheologija	ZPP	3

### 6.0. Krajolik

6.1.	PODRUČJA KULTURNOG KRAJOLIKA	Status zaštite	Prijedlog kategorije
6.1.1	Padine prema dolini Mirne	PR	1
6.1.2	Okoliš povijesne cjeline Oprtalj	PR	1
6.1.3	Okoliš povijesne cjeline Zrenj	PR	2

## 1.0 POVIJESNA NASELJA I DIJELOVI NASELJA

### 1.1 Povijesna urbanistička cjelina Oprtalj

Povijesna urbanistička cjelina mjesta Oprtalj pripada tipu gradinskih naselja, koje je u svojoj ustrojbi očuvalo oblik prapovijesne gradine iz koje se tijekom povijesti razvilo gradsko naselje. Naselje je bilo opasano fortifikacijama koje su dijelom i danas očuvane. Unutar tog prostora smješteno je nekoliko srednjovjekovnih građevina, ali i građevina iz kasnijih razdoblja koje imaju visoku arhitektonsku i kulturno-povijesnu vrijednost. Osobitu vrijednost imaju volumen i obris naselja, karakteristični za istarske gradiće smještene na brežuljcima u unutrašnjosti Istre. Time i neposredni okoliš ima značenje kulturnoga dobra.

*Vrednovanje:* povijesno naselje Oprtalj, zajedno s okolnim prostorom (padinama brežuljka) ima visoku arhitektonsku i urbanističku vrijednost od nacionalnoga značaja. Za Oprtalj je potrebno izraditi Urbanistički plan uređenja na temelju Konzervatorske podloge, kojom će se vrednovati svi elementi urbanističke i arhitektonske strukture

### 1.2 Povijesna naselja seoskih obilježja

Seoska naselja na području općine Oprtalj po tipu pripadaju: 1) samotnim gospodarstvima - *stancijama*, 2) zaselcima (manje skupine zgrada u nesamostalnim naseljima) i 3) selima. Sva navedena naselja u svojoj ustrojbici sadrže u većoj ili manjoj mjeri očuvane elemente povijesnih građevnih tvorevina, a time i elemente kulturnoga dobra. Ovisno o stupnju očuvanosti prostornog i građevnog ustrojstva vrednovana su kategorijama nacionalnog, regionalnog i lokalnoga značaja. Velik broj naselja je danas potpuno ili djelomično napušten, a kuće su izložene propadanju (osobito na padinama prema dolini Mirne i na sjevernom dijelu općine). U vitalnim naseljima novi graditeljski zahvati na starim zgradama u većini slučajeva ne poštuju tradicijska obilježja oblikovanja. Dogradnjama i građevnim preinakama (rekonstrukcijama) starih kuća mijenjanju se njihova izvorna arhitektonska obilježja, narušavajući im vrijednosti. Nove građevine uglavnom ne poštuju obrasce građenja povijesnih naselja. Uvode se arhitektonski oblici poput lukova i arkadnih trjemova, bijelo bojanih pročelja, koji nemaju uporište u regionalnoj arhitektonskoj tipologiji i tradiciji.

Za naselja navedena u Popisu povijesnih naselja s oznakom PR (prijedlog za registraciju);, potrebno je izraditi Urbanističke planove na temelju Konzervatorske podloge kojom će se valorizirati prostorna i građevna struktura, te odrediti smjernice i uvjete za sve zahvate u prostoru.

U ostalim naseljima u kojima je evidentirana tradicijska arhitektura u manjim ambijentalnim cjelinama i uličnim potezima, a nova gradnja uglavnom izaziva disharmonije u prostoru, štite se samo tradicionalne strukture. Na kartografskim prikazima zaokružena su područja koja sadrže tradicijsku arhitekturu u formi stambenih nizova s karakterističnim arhitektonskim elementima regionalne arhitekture, baladurama, šternama. Stambene kuće zidane su kamenom, najčešće vidljivim kao završnim slojem pročelja a jedine su im dekoracije jednostavno profilirani krovni vijenci i erte oko prozora.

## **2.0 POVIJESNE GRAĐEVINE I SKLOPOVI**

### **2.1. Sakralne građevine (crkve i kapele)**

#### **2.1.1. Crkva sv. Marije, Oprtali**

Smještena je uz cestu sjeverno od naselja. Sagrađena je u 15. stoljeću kao bratovštinska crkva, a prožena je u 17.-18. st. Jednobrodna građevina s preslicom i zvonom te lopicom sagrađenom je 1770. godine. Majstor Clerigin iz Kopra naslikao je 1471. u renesansnom stilu na trijumfalnom luku i na južnom zidu prizore iz Marijina života.

*Vrednovanje:* velika kulturno-povijesna vrijednost od nacionalnoga značaja.

#### **2.1.2. Crkva sv. Roka, Oprtali**

Smještena je u gradu u blizini škole. Sagrađena je u 14. st. kao jednobrodna građevina s preslicom. U crkvi se nalaze freske (niz svetačkih likova) koje je naslikao istaknuti majstor Anton iz Padove 1535. godine. Crkva je iz temelja obnovljena godine 1913.

*Vrednovanje:* velika arhitektonska i kulturno-umjetnička vrijednost od regionalnoga značaja.

#### **2.1.3. Crkva sv. Jelene, Oprtali**

Smještena je na vrhu brijega izvan naselja. Sagrađena je u 15. st. kao jednobrodna s upisanom apsidom, s preslicom i zvonom. U unutrašnjosti slike koparskoga majstora Clerigusa (oko 1400. godine) prikazuju *Majestas Domini*, svece i evanđeliste, a na trijumfalnom luku Navještenje. Sačuvani su glagoljski grafiti iz 1496. godine.

*Vrednovanje:* velika kulturno-povijesna, arhitektonska i ambijentalna vrijednost od nacionalnoga i regionalnoga značaja.

#### **2.1.4. Crkva sv. Cecilije, Oprtali**

Smještena na groblju, sagrađena je 1842. godine na mjestu ranije crkve kao jednobrodna građevina s preslicom. Obnavljana je 1913. godine.

*Vrednovanje:* arhitektonska i ambijentalna vrijednost lokalnoga značaja.

#### **2.1.5. Župna crkva sv. Jurja, Oprtali**

Smještena je u gradu, na trgu. Spominje se od 1202. godine. Crkva je sagrađena u 15. st. na mjestu starije, koja je ugrađena u današnju crkvu. Na stariji sloj, podijeljen kolonadama sa šiljastim lukovima, u 15. st. dograđen je prezbiterij s poligonalnim završetkom. Tada je na prvotnu građevinu izveden mrežasti gotički svod s rebrima i zaglavnim kamenima. U 17. st. crkva je produžena i oblikovano je novo kameno pročelje. U njoj se nalaze vrijedni oltari i slike iz 16., 17. i 18. st., te orgulje iz 18. stoljeća. Zvonik, odvojen od crkve, sagrađen je u 16. stoljeću.

*Vrednovanje:* crkva ima veliku arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost, regionalnoga značaja. Predlaže se za upis u Registar kulturnih dobara.

#### 2.1.6. Crkva sv. Leonarda, Oprtalj, Vižintini Vrh

Smještena na osami, izvan naselja, sagrađena je 1894. na mjestu starije crkve (ugrađene u građevno tkivo današnje). Jednobrodna je to građevina s preslicom i jednim zvonom. U crkvi se nalazi oltarna pala Zadrana Zoržija Venture iz 17. st.

*Vrednovanje:* lokalni značaj.

#### 2.1.7. Crkva sv. Antuna, Gradinje

Sagrađena je u 17. st. na mjestu starije crkve kao jednobrodna građevina s preslicom. U unutrašnjosti je oltar od kamena i drveta s drvenim kipovima sv. Antuna opata, sv. Agate i sv. Katarine.

*Vrednovanje:* lokalni značaj

#### 2.1.8. Kapela sv. Silvestera, Krajići

Smještena je na vrhu brijega iznad zaselka Krajići. Jednobrodna građevina, s glagoljskim grafitima iz 15.-16. st., sagrađena je u 15. stoljeću. U lošem je građevnom stanju.

*Vrednovanje:* velika ambijentalna i kulturno-povijesna vrijednost od regionalnoga značaja.

#### 2.1.9. Kapela sv. Ivana, Livade

Smještena u naselju, sagrađena je 1697. kao jednobrodna građevina s preslicom. U unutrašnjosti je kameni oltar s drvenim svetohraništem i palom sv. Ivana evanđelista.

*Vrednovanje:* lokalni/regionalni značaj.

#### 2.1.10. Crkva sv. Lucije, Sveta Lucija

Smještena u naselju, sagrađena je 1605. na mjestu starije crkve, koja se spominje godine 1500. Jednobrodna je to građevina s preslicom i lopicom, u unutrašnjosti s mramornim oltarom s drvenim svetohraništem i palom s likovima sv. Lucije, sv. Agate i sv. Barbare.

*Vrednovanje:* ambijentalna i arhitektonska vrijednost, lokalnoga/regionalnoga značaja.

#### 2.1.11. Crkva sv. Petra, Laganiši

Sagrađena je 1900., lokalnoga je značaja.

#### 2.1.12. Kapela sv. Justa, groblje, Čepić

Smještena na groblju, sagrađena je u 17. st. na mjestu ranije crkve (očuvana gotička apsida).

*Vrednovanje:* arhitektonska i ambijentalna vrijednost, lokalnoga/regionalnoga značaja.

#### 2.1.13 Crkva Blažene Djevice Marije od Snijega, Čepić

Prema nekim povjesničarima, na mjestu crkve BDM od Snijega stajao je benediktinski samostan iz 13. stoljeća. Kasnije je uz crkvu postojao pavlinski samostan, čiji su se ostaci vidjeli sve do 1849. Trobrodna je to građevina zaključena s poligonalnom apsidom. Nad svetištem je mrežasti svod, kruškolika rebra poduprta su figuralnim konzolama, a sastaju se s figuralnim zaglavnim kamenovima. Crkvu su prema latinskom natpisu gradili Matej iz Pule i Petar iz Ljubljane 1492. U unutrašnjosti je ploča s glagoljskim natpisom iz godine 1588.

*Vrednovanje:* kulturno-povijesna, arhitektonska i ambijentalna vrijednost od nacionalnoga značaja.

#### 2.1.14. Župna crkva sv. Jurja, Zrenj

Smještena je u naselju, spominje se prvi puta godine 1304. Bila je podčinjena izravno tršćanskom biskupu (do 1883. g. Buzetski dekanat). Zrenj se smatra rodnim mjestom sv. Jeronima (345.-420.) Župna crkva građena je u romaničkom slogu, dvobrodna je, sa svetištem i sakristijom, a proširena je 1582. godine o čemu svjedoči glagoljski natpis otkriven za vrijeme obnavljanja godine 1835. Zvonik je odvojen od crkve.

*Vrednovanje:* ambijentalna i kulturno-povijesna vrijednost regionalnoga/nacionalnoga značaja. Predlaže se upis u Registar kulturnih dobara.

#### 2.1.15. Crkva sv. Jeronima, Zrenji

Smještena u naselju, sagrađena je godine 1910. na mjestu starije crkve koja se spominje 1580. Crkva je jednobrodna sa sakristijom, preslicom i zvonom.

*Vrednovanje:* lokalna vrijednost.

#### 2.1.16. Crkva sv. Stjepana, Istarske Toplice

Smještena na brijegu, iznad Toplica, sagrađena je u 19. stoljeću na mjestu starije crkve, koja je tu stajala godine 1580. Crkva je jednobrodna s preslicom i zvonom.

*Vrednovanje:* visoka ambijentalna vrijednost u okviru uređenih vanjskih površina lječilišnog sklopa; lokalni/regionalni značaj.

### **2.2. Kapelice-poklonci**

Ovim nazivom imenuju se sva zdanja i sve tipološke skupine ove vrste kulturnih dobara, neovisno o načinu izvedbe, veličini i njihovu smještaju u prostoru. Osobito su brojno zastupljene u ambijentu, na raskrižjima (u krajoliku, ruralnim i poluurbanim sredinama); uz ceste, putove i staze; u ogradnim dvorišnim i poljskim suhozidima; na pročeljima stambenih i gospodarskih zgrada; dio su kulturnog identiteta prostora. Po svojim često rustičnim oblicima te jednostavnom i ujednačenom koncepcijom imaju veće kulturno-povijesno nego likovno značenje. Kapelice su djela domaćih priučenih majstora, koji su upravo ovim zdanjima ostvarili autohtone umjetničko-obrtničke tvorbe najtješnje povezane s težačkim sredinama. U širem značenju riječi, premda nisu vezane za obavljanje dnevnih liturgijskih obreda, kapelice pripadaju grupi sakralnih građevina. U nekim kapelicama jednom godišnje obavljaju se liturgijski obredi. Uobičajeno, blagoslov kapelica i mise održavale su se prigodom dovršetka njihove gradnje ili obnove, te prigodom svečanog inauguriranja kipova svetaca iz obližnjih crkvi u kapelice. Osnovnom arhitektonskom koncepcijom, komunikacijom simbolima, psihološkim i prostornim djelovanjem, kapelice ponavljaju cjelokupnost žrtvenika i crkve, a njihova posveta prepoznatljiva je po kipovima pohranjenim u njima. Kapelice su klesali ili zidali pojedinci, obitelji, te manje seoske zajednice koje su sudjelovale u radovima i u troškovima njihova izvođenja. Duboku i istinsku pobožnost, kao jedini motiv podizanja kapelica, ilustriraju mnogobrojni natpisi nad lučnim otvorima niša, na nadvratnicima i natpisnim pločama pročelja te na postamentima kipova.

*Vrednovanje:* kapelice-poklonci imaju značajnu ambijentalnu vrijednost, uglavnom lokalnoga značaja.

### **2.5. Građevine javne namjene**

Zgrade starih škola u Oprtlju i Livadama imaju kulturno-povijesno, ali i ambijentalno značenje, budući da zbog svojih velikih volumena dominiraju u širem prostoru.

*Vrednovanje:* ambijentalna vrijednost lokalnoga značaja.

Zgrada Istarskoga vodovoda u Istarskim Toplicama predstavnik je arhitekture 1930.-tih godina i kao takva ima arhitektonsku i ambijentalnu vrijednost, uključujući i neposredni okoliš.

*Vrednovanje:* lokalni značaj.

### 3.4.4. PREDJELI ZA KOJE JE OBVEZNA IZRADA DETALJNIJIH PROSTORNIH PLANOVA (kartogram 4-4)

Neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga Plana, detaljnijih planova uži prostornih cjelina Općine i to:

- a) Urbanistički plan uređenja (UPU) povijesne urbanističke cjeline Oprtalj;
- b) Urbanistički plan uređenja (UPU) ugostiteljsko – turističkog predjela Istarskih Toplica.
- c) Detaljnoga plana uređenja (DPU) za naselje Livade;
- d) Detaljnoga plana uređenja (DPU) ugostiteljsko-turističkih predjela "Armanja";
- e) Detaljnoga plana uređenja (DPU) ugostiteljsko-turističkih predjela "Škeri";
- f) Detaljnoga plana uređenja (DPU) radnog predjela Gradinje;

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih detaljnijih (detaljnijih) planova.

Područja detaljnijih planova urisana su na grafičkom listu br. 3.C. "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, te na grafičkom listu br. 4 "Građevna područja" u mjerilu 1:5000.

### 3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Prometni i elektroenergetski sustav dva su sustava koja su značajno fizički i vizualno prisutna u prostoru. Ostale sustave, u smislu prostornih posljedica, možemo smatrati manje važnim.

#### 3.5.1. PROMETNI SUSTAV (kartogram 3-1)

##### 3.5.1.1. Cestovni promet

Cestovni promet u Općini planiran je na tri razine: državnoj, županijskoj i lokalnoj (općinskoj) razini. Rubom Općine prolazi državna prometnica D44 (*Ponte portone /D21/ – Buzet – Lupoglav /D3/*). Područjem općine danas prolaze dvije županijske prometnice: Ž-5007 (*Buje /D21/ - Šterna-Motovun-Karolja-Škropeti – D48*) i Ž-5010 (*Istarske toplice – D44*).

Sustav prometnica NA LOKALNOJ RAZINI od presudne je važnosti za odvijanje života u Općini. On obuhvaća sedam lokalnih prometnica: L-50016 (*Šterna Ž-5007 – Čepić – L-50017*) koja je dalje veza prema Bujama, L-50017 (*vodi iz Sv. Lucije - od županijske ceste Ž-5007 na granični prijelaz prema Sloveniji, koji nije u funkciji*), L50018 (*Šorgi – L50019*), L5019 (*L50017 – Zrenj – Žnjidarići*), L50020 (*Vižintini Vrhovi – Oprtalj /Ž5007/*), L-50051 (*Kostanjica /L50047/ - Livade – Gradinje – Ž5010*) i L50053 (*Pirelići – L50051*) te više nerazvrstanih prometnica.

Ovim Planom predviđa se izgradnja dvije važnije prometnice (planirane su kao nerazvrstane). Prva povezuje naselja Oprtalj i Gradinje, te formira dalje vezu prema Istarskim toplicama, a druga povezuje zaselak Kluni sa ostatkom općine. Danas je do naselja Kluni moguće doći samo preko Republike Slovenije.

Postojeći i planirani cestovni promet prikazan je na grafičkom listu 2. *Infrastrukturni sustavi i mreže* – 2.A. "Promet".

##### 3.5.1.2. Željeznički promet

Na području Općine nema razvijenog željezničkog prometa niti mogućnosti za uspostavu nove željezničke trase. Krajnjim južnim dijelom Općine prolazi dio trase *Parenzane*. Prijedlogom PPIŽ na trasi željezničke pruge *Parenzane* predviđa se izgradnja magistralne željeznice II reda, no do eventualne izgradnje ove željeznice ovim Planom povijesna trasa *Parenzane* se štiti i predviđa za uređenje kao biciklistička staza koja bi tako postala još jedna od turističkih ponuda ovog prostora.

Prikaz trase *Parenzane* dan je na grafičkom listu br. 2a: "Promet".

##### 3.5.1.3. Poštanski i telekomunikacijski promet (kartogram 3-2)

U naseljima Oprtalj i Livade postoje poštanski uredi te telekomunikacijska infrastruktura u svom osnovnom vidu koja se sastoji od uređaja za komutaciju (centrala), prijenosnog puta (telekomunikacijska mreža) i krajnjih korisnika u smislu telefonskih priključaka. Proširivanje telekomunikacijske mreže planira se



u skladu sa širenjem građevinskog područja, odnosno povećanjem broja mogućih korisnika. Sadašnji mrežni kapaciteti daju dovoljne mogućnosti za povećanje broja krajnjih korisnika. Mjesna centrala planirana je u naselju Zrenj. U Istarskim toplicama, Oprtlju i Zrenju postoji GSM bazna stanica.

Potrebno proširenje postojećih kapaciteta, koje će zahtijevati funkcije u planiranim građevnim područjima kako naselja, tako gospodarstva i turizma, u svom kvantitativnom izrazu kroz kapacitete i trase odredit će se kad se budu odredili i stvarni planirani kapaciteti sukladno planovima investitora.

Poštanski i telekomunikacijski promet prikazan je na grafičkom listu 2. *"Infrastrukturni sustavi i mreže"* - 2.B. *"Pošta i telekomunikacije"*.

### 3.5.2. ENERGETSKI SUSTAV (kartogram 3-3)

#### 3.5.2.1. Plinoopskrba

U Općini danas ne postoji sustav distribucije plina. Međutim PPU Istarske županije predviđa plinifikaciju Županije, pa se tako može očekivati da će i Općina Oprtalj prići plinifikaciji, odnosno dostavi plina do svih krajnjih korisnika. Međutim smjer i količina dopremljenog plina do Općine još nisu poznati, tako da će se potrebni (mogući) kapaciteti za područje Općine utvrditi prilikom izrade idejne projektne dokumentacije, kako za magistralni (županijski) razvod tako i za lokalni razvod.

Po potrebi će se tada u Prostorni plan uređenja Općine uvrstiti i karta sa prikazom idejnog rješenja razvoda plinoopskrbne mreže i njenog spoja na magistralne vodove. Planirani magistralni plinovod prolazi jugoistočnim rubom Općine.

Prikaz je na grafičkom listu br. 2c: *"Plinoopskrba i elektroenergetika"*.

#### 3.5.2.2. Elektroenergetika

Kapacitete postojećih trafostanica (20/0,4 i 10(20)/0,4) u okviru prostora Općine, temeljem planiranih građevnih područja za novu stambenu, gospodarsku i turističku izgradnju bit će potrebno dodatno proširiti bilo pojačanjem postojećih, bilo izgradnjom novih. Planirano rješenje ovim Planom shematskog je karaktera. U svom kvantitativnom izrazu proširenje kapaciteta (kroz nove ili proširenje postojećih kapaciteta i trasa vodova) odredit će se kad se budu odredili i stvarni kapaciteti sukladno planovima investitora.

Elektroopskrba je prikazana na grafičkom listu 2. *"Infrastrukturni sustavi i mreže"* - 2.C. *"Energetski sustavi"*.

### 3.5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV (kartogram 3-4)

#### 3.5.3.1. Vodoopskrba

Vodovod skoro u cijelosti pokriva područje Općine osim naselja Vižintini Vrhi i Krajići te dio područja naselja Oprtalj, stoga se planira se izgradnja pojedinih ogranaka do svakog zaselka. Temeljom planiranih građevnih područja za novu stambenu, gospodarsku i turističku izgradnju bit će potrebno dodatno proširiti kapacitete bilo pojačanjem postojećih, bilo izgradnjom novih. Planirano rješenje ovim Planom shematskog je karaktera. U svom kvantitativnom izrazu proširenje kapaciteta (kroz nove ili proširenje postojećih kapaciteta i trasa vodova) odredit će se kad se budu odredili i stvarni kapaciteti sukladno planovima investitora.

Vodoopskrba je prikazana na grafičkom listu 2. *"Infrastrukturni sustavi i mreže"* - 2.D.1. *"Vodnogospodarski sustav - Korištenje voda"*.

#### 3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda (kartogram 3-5)

Planirano rješenje ovim Planom shematskog je karaktera. Kapacitet će se odrediti kada budu poznati stvarni pokazatelji, a u skladu s planovima naručitelja. Obavezno je u gospodarskim predjelima (zonama) izvesti njihove sustave otpadnih voda s BIO pročišćavanjem. Započeti su određeni radovi na izgradnji sustava odvodnje općine Oprtalj. Izrađeno je rješenje kojim je predviđeno objedinjavanje izgrađenog sustava odvodnje područja Općine Oprtalj u organizirani sustav sa transportom prikupljenih otpadnih voda sa područja općine do planirane lokacije središnjeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda pored naselja Pirelići (uz cestu Buzet – Portoportone).

Odvodnja otpadnih voda prikazana je na grafičkom listu 2. *Infrastrukturni sustavi i mreže* - 2.D.2. "Odvodnja otpadnih voda".

### 3.5.3.3. Vodno gospodarstvo

Izvor Bulaž, rijeka Mirna, regulacija korita rijeke Mirne i melioracija površina duž njenog toka najvažniji su vodoprivredni radovi u Općini. Nema planiranih akumulacija ili retencija za obranu od poplave, ali ih ima za navodnjavanje (tzv. akumulacije zrenjske visoravni – *list 3.b.*). Na ovom mjestu važno je naglasiti da postoji opasnost vodne erozije ispiranjem melioriranih površina duž rijeke Mirne, o čemu od korištenja poljodjelskih površina zahvaćenim ovim procesom treba voditi računa.

Od važnosti za Općinu je postojanje vodozaštitnog područja I, II i III razine zaštite izvorišta Bulaž. Područje zahvaća središnji i sjeverni dio Općine.

Vodno gospodarstvo je prikazano na grafičkome listu 3. *"Uvjeti korištenja i zaštite prostora"* - 3.B. *"Područja posebnih ograničenja u korištenju"*.

Zaštita voda, odnosno uređenje vodotoka i voda, provodi se na temelju *Zakona o vodama* (NN 107/1995.) i *Državnoga plana za zaštitu voda* (NN 8/1999.). Glavni je cilj zaštite voda očuvanje vrsnoće voda i zdravlja ljudi. Vodama se upravlja prema sljedećim načelima:

- \* Načelo jedinstvenoga vodnoga sustava;
- \* Načelo održivoga razvitka;
- \* Načelo sveobuhvatnoga planiranja i sveobuhvatnoga razvoja i upravljanja okolišem i prostorom;
- \* Načelo prevencije koje podrazumijeva planiranje i poduzimanje potrebnih mjera u zaštiti voda (preventivne mjere su mjere sprječavanja i ograničavanja u ispuštanju opasnih i drugih tvari, koje bi mogle uzrokovati onečišćenje ili zagađenje voda);
- \* Načelo "uporabe najbolje raspoložive tehnologije", koje podrazumijeva: štednju sirovina i energije, isključivanje opasnih tvari iz tehnološkoga procesa te smanjenje količina i štetnosti svih ispuštenih tvari;
- \* Načelo "onečišćivač plaća", što znači da svatko tko onečisti vodu ima obvezu platiti naknadu u skladu sa stupnjem izazvanoga onečišćenja;
- \* Načelo osiguranja stalnih informacija o stanju kakvoće voda, što je od osobite važnosti za upoznavanje javnosti i poduzimanje potrebnih mjera za zaštitu voda.

Zaštita voda se provodi iz sljedećih razloga: 1) da bi se sačuvala površinske i podzemne vode koje su još čiste, 2) da bi se zaustavilo pogoršanje kakvoće vode, 3) da bi se uklonili izvori onečišćenja i 4) da bi se provodio sustavni nadzor nad izvorima onečišćenja ili zagađenja voda.

Sustav javne odvodnje u Općini Oprtalj postoji samo u dijelu naselja Oprtalj, što znači da se otpadne vode i sanitarne otpadne vode ispuštaju u tlo te u rijeku Mirnu i ostale obližnje vodotoke. U budućnosti se očekuje veće onečišćenje, osobito kada započne jača izgradnja gospodarskih predjela. Svi možebitni onečišćivači morat će poduzeti sve mjere da se isključi svaka mogućnost onečišćenja ili zagađenja voda. Da bi kakvoća voda bila zadovoljavajuća potrebno je poduzeti sljedeće mjere za očuvanje kakvoće voda:

- \* Zabraniti izgradnju na područjima izvorišta pitke vode (bilo da se koriste ili bi se mogli koristiti u budućnosti za javnu vodoopskrbu);
- \* Zabraniti ili ograničiti izgradnju na predjelima zaštite prirode i krajolika;
- \* Ograničiti izgradnju i obavljanje djelatnosti na malim vodotocima gdje ispuštanje otpadnih voda može imati utjecaj na kakvoću voda i pored primjene potrebnih mjera zaštite;
- \* Zabraniti ispuštanje opasnih tvari iz stavka 2. članka 3. *Uredbe o opasnim tvarima u vodama*;
- \* Ograničiti ispuštanje opasnih tvari iz stavka 3. članka 3. *Uredbe o opasnim tvarima u vodama*.

Da bi se spriječilo ili smanjilo onečišćenje voda potrebno je poduzeti sljedeće mjere:

- \* Izgraditi sustav javne odvodnje;
- \* Ugraditi uređaj za pročišćavanje otpadnih voda iz sustava javne odvodnje;
- \* Spriječiti odlaganje krupnoga otpada, strвина, industrijskoga otpada i svih drugih vrsta otpada u vodotoke;
- \* Smanjiti opterećenje otpadnim vodama iz raznih tehnoloških procesa i prilagoditi sastav otpadnih voda dopuštenim vrijednostima opasnih i drugih tvari;
- \* Zamijeniti staru tehnologiju s boljim i čistijom tehnologijama u tehnološkim procesima kako opasne i druge tvari ne bi onečišćavale vode;
- \* Donijeti program mjera za smanjenje onečišćenja voda od agrotehničkih sredstava;

- \* Urediti erozijska područja i spriječiti ispiranja gradnjom regulacijskih vodnih građevina, pošumljavanjem, pravilnom obradom tla, i pravilnom uporabom agrotehničkih sredstava u proizvodnji bilja;
- \* Izgraditi i opremiti odlagališta svih vrsta otpada na način da zadovoljavaju tehničko-tehnološke uvjete, osobito iz *Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom* (NN 123/97.) i *Uredbe o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom* (NN 32/98.);
- \* Spriječiti "divlja" odlagališta otpada, odnosno urediti postojeća neuređena odlagališta, prvenstveno na onim mjestima gdje postoji opasnost od onečišćenja podzemnih voda i površinskih voda koje se zahvaćaju za piće.

U cilju ostvarenja mjera zaštite voda potrebno je izraditi *Plan provedbenih mjera*, koji treba sadržavati sljedeće:

1. Popis čimbenika onečišćenja voda, ocjenu stanja i određivanje prvovažnih postupaka;
2. Analizu mogućnosti uporabe boljih tehnologija u nekom tehnološkom procesu;
3. Utvrđivanje potrebnih mjera zaštite voda, kao i potrebnoga novca za njihovo provođenje;
4. Vremensku razradu provedbe utvrđenih mjera i odgovorne osobe za oživotvorenje plana provedbenih mjera.

### 3.6 POSTUPANJE S OTPADOM (kartogram 3-6)

Odnos prema zbrinjavanju otpada jedno je od mjerila kojim se može prosuđivati o civilizacijskoj razini i o gospodarskoj razvijenosti nekoga društva. Zbrinjavanje komunalnog otpada postalo je posljednjih godina jedan od prvovažnih zadataka u Hrvatskoj (godine 1995. u Hrvatskoj je zabilježeno 120 "službenih" odlagališta, a procjenjuje se da postoji još 800-1000 divljih odlagališta). Smanjenje količina i zbrinjavanje otpada treba postati jedna od neodgodivih zadaća u zaštiti i unapređenju stanja okoliša i zaštiti zdravlja ljudi. Zbrinjavanje otpada ima osobitu važnost s gledišta zaštite okoliša i prirodnih izvora, a također i s nedovoljno sagledanoga gospodarsko-razvojnoga gledišta<sup>3</sup>.

Zbrinjavanje otpada podrazumijeva skrb o postupanju s komunalnim i posebnim otpadom. Posebnim otpadom smatra se opasan otpad i nisko i srednje radioaktivan otpad. Na području Općine Oprtalj za sada nema opasnog otpada čije se zbrinjavanje ustrojava na razini Države. Postoji neopasan tehnološki otpad, čije zbrinjavanje treba rješavati na razini Županije. U budućnosti, s razvojem i izgradnjom proizvodnih pogona u gospodarskim predjelima, može se očekivati znatnije količine tehnološkoga otpada (krutog i tekućeg). Komunalni otpad je otpad iz kućanstava, s javnih površina i iz ustanova uslužnih djelatnosti.

Mjere za organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom obuhvaćaju: 1) smanjenje nastanka otpada, 2) mjere korištenja otpada i 3) sigurno odlaganje neiskoristivog otpada sa svim prethodnim i pratećim mjerama i postupcima osiguranja od bilo koje vrste štetnoga djelovanja.

#### 3.6.1. KRUTI OTPAD

Na području Općine Oprtalj ne postoji odlagalište KRUTOG OTPADA, već se on odvozi na odlagalište koje se nalazi Umagu, dok se reciklažni otpad u ovom slučaju staklo odvozi u Rovinj. Ovim Planom ne predviđa se općinsko odlagalište jer je cijela Općina u vodozaštitnom području. Prostornim planom uređenja Županije određeno je još jedno mjesto u neposrednoj blizini na području Grada Buzeta.

U svrhu poboljšanja stanja s komunalnim i očekivanim industrijskim otpadom predlaže se sljedeće:

- \* Redovito utvrđivanje količina i vrste komunalnog i tehničkog otpada;
- \* Izrada liste najvećih proizvođača otpada;
- \* S osobitom pozornosti prići evidentiranju mogućeg opasnog otpada i njegovom zbrinjavanju (NN 32/1998.);
- \* Obraditi otpad prije njegova trajnog odlaganja;
- \* Poduzeti djelotvorne mjere za smanjenje otpada, njegovo prikupljanje i odvoz;
- \* Odvojeno prikupljanje iskoristivog i neiskoristivog otpada, obrada i iskorištavanje otpada (postaviti kontejnere za sakupljanje iskoristivog otpada: staklo, papir, metal, plastika);

<sup>3</sup> Fundurulja, D.; Mužinić, M.; Pletikapić, Z. Odlagališta komunalnog otpada na području Hrvatske, "Građevinar" (Zagreb), vol. 52, 2000., br. 12, str. 727-734.; *Izješće o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj, NN 88/1998.*

- \* Prilikom izdavanja lokacijskih i građevnih dozvola za proizvodne građevine (zgrade u svrhu obrta, maloga poduzetništva i čiste prerađivačke industrije) potrebno je odrediti uvjete za postupanje s otpadom;
- \* Osiguravati i zatvarati divlja odlagališta otpada;
- \* U sklopu *Programa zaštite okoliša* potrebno je potanko odrediti mjere postupanja s otpadom (Zakon o otpadu, NN 34/1995.). Valja osobito obraditi sljedeće:
  - Mjere izbjegavanja i smanjenja nastajanja otpada;
  - Mjere iskorištavanja vrijednih osobina otpada, odnosno program odvojenoga skupljanja;
  - Gradnja građevina namijenjenih skladištenju, obrađivanju ili odlaganju otpada;
  - Mjere poboljšanja odlagališta otpada i otpadom onečišćenoga tla;
  - Mjere nadzora i praćenja postupanja s otpadom;
  - Izvori i visina potrebitoga novca za provođenje pojedinih mjera;
  - Rokovi za izvršenje utvrđenih mjera.

### 3.6.2. TEKUĆI OTPAD

Za tekući otpad predviđena je izgradnja sustava javne odvodnje (kanalizacije) koji za sada postoji samo i vrlo malom segmentu. Tekućim otpadom smatraju se: 1) *sanitarne otpadne vode*, koje se ispuštaju nakon uporabe iz domaćinstava, ugostiteljstva, ustanova i drugih građevina neproizvodnih djelatnosti i 2) *tehnološke otpadne vode*, koje su korištene u proizvodnom procesu (od farmi, industrijskih postrojenja i druge proizvodnje).

U cilju smanjenja onečišćenja od tekućeg otpada propisuje se sljedeće:

- \* Kada se u nekom građevnom području izvede odvodni kanal (javna kanalizacijska mreža), postojeće stambene i ostale zgrade i građevine moraju se priključiti na sustav javne kanalizacije;
- \* Ako u građevnom području postoji javni sustav odvodnje, stambena ili druga zgrada ili građevina koja se planira izgraditi mora se priključiti na javnu kanalizacijsku mrežu;
- \* Otpadne vode iz domaćinstava moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati metodom samočišćenja u septičkim jamama;
- \* Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvima s izvorom onečišćenja, kao i otpadne vode gospodarskih građevina (obrt, industrija i dr.) moraju se (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s BIO pročišćavanjem) prije ispuštanja u recipijent (vodotok) pročistiti tako da se ne poveća stupanj onečišćenja, odnosno do stupnja i na način predviđen odlukom Općinskoga vijeća.

#### ZBRINJAVANJE BIOLOŠKOG OTPADA

Potrebno je napraviti studiju o količini biološkoga otpada na području Općine i mogućnostima zbrinjavanja takvoga otpada. U biološki otpad svrstavamo uginule životinje na domaćinstvima te na farmama. Studijom je potrebno ustanoviti prosječnu godišnju količinu biološkoga otpada i predložiti način zbrinjavanja i u izvanrednim slučajevima većega pomora životinja.

Kao prvovažni zadatak nameće se potreba kompostiranja biljnih ostataka u domaćinstvima. Kompostiranje u vlastitom vrtu ili dvorištu smanjit će količinu krutoga otpada koji se odlaže u odlagalištima, smanjit će cijenu komunalnoga otpada (zbog smanjene količine otpada), smanjit će osobne troškove za umjetna gnojiva, pridonijet će zdravijem i ekološki primjerenijem življenju. Kompostiranje u vlastitom vrtu treba poticati raznim mjerama.

### 3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

U *Ustavu Republike Hrvatske* izričito se navodi da je zaštita okoliša "ustavna kategorija", a dijelovi ekosustava su proglašeni kao "dobra od državnog interesa i imaju osobitu zaštitu Države". *Izjavom o zaštiti okoliša u Republici Hrvatskoj* iz 1992. godine prihvaćena je zamisao uravnoteženoga (održivoga) gospodarskoga razvitka uz štovanje vrijednosti okoliša. Potpisivanjem *Sporazuma o biološkoj i krajobraznoj raznolikosti* 1997. godine Hrvatska se pridružila većini zemalja u svijetu koje su to isto učinile. Zakonima - o zaštiti okoliša (NN 82/1994.), o otpadu (NN 34/1995.), o zaštiti zraka (NN 48/1995.), o vodama (NN 107/1995.), o prostornom uređenju (NN 30/1994. i NN 68/1998.) i drugim zakonima, pravilnicima i uredbama stvorene su pravne pretpostavke za uspostavu cjelovitoga sustava upravljanja okolišem i prostorom.

Prema Zakonu o zaštiti okoliša (NN 82/1994.) okoliš je *prirodno okruženje (zrak, voda, tlo, biljni i životinjski svijet, itd.) kao i okruženje koje je stvorio čovjek (gradovi, naselja, prometnice, kultura, itd.)*. Uređenje, korištenje i zaštitu okoliša ovaj zakon shvaća kao *skup isprepletenih mjera i akcija uključivo planiranje, valoriziranje i upotrebu svih resursa okoliša, određivanje stupnja njihovog opterećenja, bilanciranje, utvrđivanje učinkovitih mjera zaštite, itd.*

Prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 30/1994.) prostor je *cjelokupna fizička, prirodna i po čovjeku stvorena osnova koja se u skladu s gospodarskim i drugim potrebama obnavlja, razvija i zaštićuje u trajnom procesu prostornog uređenja*.

U Strategiji prostornoga uređenja Republike Hrvatske iz 1997. godine navedeno je da *prostor Republike Hrvatske treba razvijati uvažavanjem i svrhovitim korištenjem prirodnih izvora, prirode i kulturnih dobara u planiranju gospodarskoga razvitka i potreba stanovništva*.

Od iznimne važnosti za Republiku Hrvatsku je učinkovito ustrojavanje sustava zaštite okoliša na razini državne uprave te lokalne samouprave i uprave. U *Deklaraciji o zaštiti okoliša u Hrvatskoj*, koju je Sabor donio 1992. godine, sadržano je čvrsto opredjeljenje za izgradnju pravnog sustava u skladu s međunarodnim ugovorima te europskim i svjetskim standardima kojima će se u cijelosti osigurati trajna, sustavna i učinkovita zaštita okoliša. Nadležna državna institucija za poslove zaštite okoliša u vrijeme izrade ovoga Plana bilo je *Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja* (ranije je to bila *Državna uprava za zaštitu prirode i okoliša*, ustrojena 1994. godine). U županijama su ustrojene uredi za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Razvitak svijesti građana o zaštiti okoliša vidljiv je u brojnim udruženjima građana u kojima se njeguje skrb za okoliš na različitim razinama i s ciljem rješavanja općih, ali i konkretnih problema. Procjenjuje se da u Hrvatskoj postoji od 120 do 200 nevladinih udruga koje se bave zaštitom okoliša. Najveći broj udruga djeluje na lokalnoj razini. Vrijedno je istaknuti projekt "Zdravi grad" kojega provodi veći broj gradova u Republici Hrvatskoj. Smisao projekta "Zdravi grad" je bolje i uspješnije povezivanje postojećih struktura koje se bave unapređenjem zdravlja pojedinca i zajednice. U projektu se pojavljuju gradske uprave, domovi zdravlja i zavodi za javno zdravstvo, lokalne udruge koje se bave zaštitom okoliša ili grupe građana koji žele poljepšati svoj grad, dječji vrtići i domovi za starije građane, pojedinci koji se žele djelatnije uključiti u sve one djelatnosti koje pospješuju zdravi život u zdravome gradu. Cilj "Zdravoga grada" nije stvaranje vlastite operative, administracije i drugih oblika aktivnosti nego povezivanje postojećih, nije izmišljanje novih oblika rada nego unapređenje suradnje radi postizanja boljih rezultata<sup>4</sup>.

*Program prostornoga uređenja Republike Hrvatske* poslužio je kao polazište za utvrđivanje ponašanja u zaštiti okoliša, kako je to izloženo u ovom Planu. Zaštitu okoliša valja shvatiti kao neprekidnu i u svim područjima djelovanja čovjeka nazočan cilj koji se provodi kao opći svjetonazor. Hrvatska nema niti jedan od svjetski kapitalnih prirodnih izvora, ali neprocjenjivu vrijednost čini ukupan prostor sa cjelokupnim prirodnim i stvorenim prirodnim, krajobraznim i kulturnim naslijeđem.

Osnovni kriterij prostornoga planiranja treba biti kakvoća okoliša. U svrhu učinkovitoga planiranja utvrđene su na početku izrade Plana polazne okolnosti, primjerice:

- \* Opterećenost i dosadašnja ugroženost prostora, odnosno stupanj očuvane kakvoće te nosivi kapaciteti prostora;
- \* Stanje, nedostaci i potreba opremljenosti tehničkom infrastrukturom;

<sup>4</sup> Vrelo: Popović, Duško. Projekt "Zdravi grad" i lokalne zajednice, "The Bulletin" (Zagreb, glasilo Regionalnog centra zaštite okoliša za srednju i istočnu Europu), travanj/svibanj 1998., str. 6.

- \* Prirodne i stvorene vrijednosti koje treba zaštititi uvođenjem određene razine zaštite.

Ključna područja djelovanja u zaštiti okoliša su područja gospodarstva i korištenja prirodnih izvora. Prvovažni cilj u *industriji* treba biti modernizacija i uvođenje suvremenih tehnologija koje će smanjiti i odstraniti štetne utjecaje, odnosno takva tehnologija koja će osigurati gospodarske učinke u granicama dopustivih opterećenja okoliša. U području *infrastrukture i komunalnim djelatnostima* potrebno je provesti modernizaciju, ponajprije pročišćavanje otpadnih voda, izvedbu sustava odvodnje koji osigurava nepropusnost, te sustavno zbrinjavanje otpada (odvajanje i prikupljanje korisnoga otpada, posebna skrb za opasni otpad, štednja vode i energije). *Krajobraz* treba čuvati provođenjem mjera zaštite prirodne i kulturne baštine te očuvanjem kulturne i prirodne fizionomije krajolika u cjelini. U *poljodjelstvu* treba težiti smanjenju upotrebe štetnih kemijskih sredstava i očuvanju kakvoće poljodjelskoga zemljišta. U *vodnom gospodarstvu* potrebno je provoditi mjere zaštite voda i suvremenih načela korištenja voda s namjerom očuvanja prirodnoga ustroja. U *rudarstvu* treba provoditi sanaciju i rekultivaciju kopova nastalih uslijed korištenja mineralnih sirovina (primjerice boksitnih jama ili kamenoloma).

### 3.7.1. SUSTAV GOSPODARENJA OKOLIŠEM

Sustav gospodarenja okolišem uključuje: Društveni i gospodarski razvitak, Razborito korištenje prirodnih izvora i kulturnoga naslijeđa, Zaštitu okoliša, Provedbu i kontrolu sustava gospodarenja okolišem.<sup>5</sup>

Osim tradicijskih znanstvenih grana i načina istraživanja u posljednje vrijeme osobito se ističe važnost *ekonomske okoliša*. Ta nova znanstvena grana ekonomskih znanosti pokušava dati odgovore na pitanja: koji su razlozi doveli do oštećenja prostora i okoliša, kakva je isplativost korištenja prostora, koje postupke treba primijeniti za sprječavanje onečišćenja i uz koju cijenu, kako razborito i štedljivo koristiti prirodna bogatstva, kako gospodariti otpadom, itd.

Republika Hrvatska je donesenim zakonima, pravilnicima i uredbama prihvatila tri temeljna načela prava okoliša<sup>6</sup>:

- \* *Načelo predusretanja* podrazumijeva prethodnu zaštitu i sprječavanje ugrožavanja prirodnih izvora, odnosno uklanjanje ili svođenje opasnosti na najmanju moguću mjeru;
- \* *Načelo uzročnosti* podrazumijeva da svatko tko onečišćuje okoliš i prouzrokuje štete, snosi troškove oporavka ili naknadu štete;
- \* *Načelo suradnje* podrazumijeva zajedničko djelovanje svih zainteresiranih (države, gospodarstvenika, društva, pojedinaca).

Djelotvornost zaštite okoliša bit će veća ako ne izostane suradnja županija. Gradovi i općine su maleni i u pravilu s nedostatnim novcem za potrebite djelatnosti u svrhu zaštite okoliša. Kada se novac općina i gradova pod pokroviteljstvom županije promišljeno usmjeri, učinkovitost će biti zamjetna. Zato dogovor županijskih, gradskih i općinskih uprava mora biti na samom početku rješavanja poteškoća zaštite okoliša kako bi se problemi uočili, razmotrili, pratili i najdjelotvornije usklađeno rješavali. Usklađeno djelovanje u zaštiti okoliša znači međusobnu suradnju susjednih općina, gradova, županija i država. Ekološke poteškoće su često regionalnih obilježja: nastaju na jednom mjestu, očituju se na drugom mjestu. One ekološke probleme, koji nastaju na teritoriju općine ili grada morat će riješiti sama općina, odnosno grad. Probleme koji nastaju u susjednim gradovima (općinama) ili državama morat će se rješavati zajednički na obostranu korist. Mnoge ekološke probleme, primjerice: poboljšanje kakvoće zraka, vode i tla, zaštita biološke raznolikosti, kao i najveći dio najvažnijih pitanja zaštite okoliša - moguće je djelotvorno riješiti mjerama gospodarske politike na području energetike, prometa, industrije, graditeljstva, turizma, poljodjelstva i šumarstva. Tu je nužna pomoć županijskih i državnih tijela, ako se želi zaštititi okoliš, ali općine i gradovi moraju neprekidno poticati i upozoravati na nužnost rješavanja ekoloških problema.

### 3.7.2. UTVRĐIVANJE STANJA OKOLIŠA

Skrb o zaštiti i unapređenju mjesnoga okoliša je pravo i obveza lokalne samouprave, dakle općina i gradova. *Zakon o zaštiti okoliša* (NN 82/1994.) određuje općinama i gradovima obveze glede izrade dokumenata zaštite okoliša. Ponajprije se to odnosi na *Izješće o stanju okoliša* i na *Program zaštite okoliša*. Da bi se mogao napraviti program zaštite okoliša potrebno je dobro upoznati okoliš, dakle zabilježiti postojeće stanje. U sklopu ovoga Plana djelomično je istraženo stanje okoliša i dostupne spoznaje su ugrađene u Plan. Za izradu izvješća o stanju okoliša u velikoj mjeri će poslužiti ovaj Plan, osobito poglavlje o kulturnome i

<sup>5</sup> Črnjar, Mladen. 1997. *Integralno planiranje i upravljanje okolišem i prostorom*, str. 41-48, u: *Hrvatski prostor - temeljno nacionalno dobro*, zbornik radova okrugloga stola, Zagreb: Urbanistički institut Hrvatske).

<sup>6</sup> Črnjar, M. 1997., navedeno djelo.

prirodnome naslijeđu. Zbog nedostatka novca nije bilo moguće izraditi sveobuhvatnu studiju zaštite okoliša i tako osobito obraditi teme možebitnoga onečišćenja izvorišta pitke vode, vodotokova, tla i zraka. Te su teme u sklopu ovoga Plana samo načete i zato se očekuje da će slijedom *Zakona o zaštiti okoliša*, kao i u sklopu budućega Prostornoga plana Istarske županije, to biti učinjeno u skoroj budućnosti.

Gradovi i općine nemaju izravnu zakonsku obvezu izrade izvješća o stanju okoliša, ali su obvezni, primjerice, osigurati uvjete za vođenje očevidnika o stanju okoliša, mjerama zaštite okoliša i načinu obavješćivanja javnosti, te osigurati javnost podataka važnih za zaštitu okoliša. Gradovi i općine bi morali voditi cjeloviti pregled izvora podataka i spisa važnih za zaštitu okoliša. Prikupljanje i sređivanje raspoloživih izradaka i podataka prvi je korak u stjecanju uvida u stanje okoliša. U prvi trenutak izgledat će da ničega nema ili da su podatci vrlo skromni. Nakon potankoga istraživanja postojećih raznovrsnih izradaka (elaborata, planova, izvješća i sl.), utvrdit će se obimnost podataka o okolišu, ali oni su raspršeni na raznim mjestima. Potrebno ih je skupiti na jedno mjesto, svrstati po određenim mjerilima i utvrditi što nedostaje. Podatci o okolišu mogu se naći u sljedećim izradcima:

- \* Prostornim planovima,
- \* Studijama o utjecaju na okoliš,
- \* Zbirkama isprava o posebno zaštićenim područjima i građevinama,
- \* Osnovama, planovima i programima s područja vodnoga gospodarstva, gospodarenja šumama,
- \* Statističkoj dokumentaciji,
- \* Zdravstvenoj dokumentaciji,
- \* Bazama podataka o kakvoći, onečišćenosti i/ili ugroženosti dijelova okoliša koje vode za to specijalizirane ustanove,
- \* Podacima i popisima mjesnih onečišćavatelja, tvrtki koje obavljaju poslove zaštite okoliša,
- \* Katastru onečišćenja (još nije uspostavljen).

Ako se radi Izvješće o stanju okoliša grada ili općine, ono bi trebalo sadržavati sljedeće:

- \* Stanje dijelova okoliša,
- \* Stanje okoliša u prostorima posebnih obilježja,
- \* Podatke o utjecaju pojedinih zahvata na okoliš kao i o svim drugim nepovoljnim utjecajima,
- \* Djelatnosti i onečišćivači,
- \* Ocjena provedenih mjera i njihove učinkovitosti,
- \* Stanje u zaštiti okoliša - analiza ostvarivanja Programa zaštite okoliša,
- \* Ocjena provedenoga nadzora,
- \* Podatci o izrečenim kaznama i o korištenju novčanih sredstava za zaštitu okoliša,
- \* Procjena potrebe izrade novih ili izmjene i dopune postojećih izradaka,
- \* Ustrojenost samouprave i uprave,
- \* Stručne ustanove i pojedinci koji pridonose zaštiti okoliša,
- \* Gospodarska sredstva u zaštiti mjesnoga (lokalnoga) okoliša.

Gradovi i općine trebali bi što prije otpočeti rad na utvrđivanju stanja okoliša i to prvovažno polazeći od vlastitih potreba i interesa. Žurno bi valjalo pristupiti prikupljanju postojećih i dostupnih podataka i izradaka o okolišu i njihovom svrstavanju. Skupljanje podataka i izradaka o okolišu trebala bi biti neprekidna, a ne povremena djelatnost općina i gradova<sup>7</sup>.

Na području Općine Oprtalj ugroženi dijelovi okoliša su osobito:

- Neposredan i okolni prostor gospodarskih predjela,
- Kvalitetna poljodjelska tla,
- Kulturno-povijesni spomenici,
- Građevine pučkoga graditeljstva, te svojstvena tipologija i matrica naselja,
- Prostori mogući za divlja odlagališta otpada,
- Krajolici - prirodni, kultivirani i kulturni.

### 3.7.3. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

#### 3.7.3.1. Program zaštite okoliša

Prema *Zakonu o zaštiti okoliša* (NN 82/1994.), gradovi i općine dužni su izraditi *Program zaštite okoliša* za ona područja koja je potrebno posebno zaštititi radi očuvanja kulturno-povijesnih, estetskih i

<sup>7</sup> Bakarić, Branka i Jelić-Mück, Višnja. 1997. Utvrđivanje stanja okoliša na lokalnoj razini, *The Bulletin - glasilo Regionalnoga centra zaštite okoliša za srednju i istočnu Europu*, Zagreb, srpanj/kolovoz 1997., str. 4-8.

prirodnih vrijednosti. Izradi programa zaštite prethodi izrada *Izvešća o stanju okoliša*. Sastavni dio programa zaštite okoliša trebaju biti i Mjere postupanja s otpadom (podrobnije o njima pod naslovom: 3.6. Postupanje s otpadom). Program o zaštiti okoliša treba sadržavati sljedeće podatke:

- \* Osnovni ciljevi,
- \* Uvjeti i mjerila zaštite okoliša u cjelini,
- \* Stanje onečišćenja okoliša i prvovažne mjere zaštite okoliša po sastavnim dijelovima i pojedinačnim prostornim cjelinama,
- \* Razrada načela i smjernica zaštite okoliša sadržane u Strategiji zaštite okoliša,
- \* Mjere za predviđanje, sprječavanje i ograničavanje onečišćenja okoliša,
- \* Provođenje mjera i ovlaštenja u svezi s provođenjem mjera zaštite okoliša,
- \* Smjernice i mjere za očuvanje i unapređenje zaštite okoliša,
- \* Način provođenja žurnih mjera u izvanrednim slučajevima onečišćavanja okoliša,
- \* Rokovi za poduzimanje pojedinih mjera,
- \* Izvori novčanih potpora za provođenje pojedinih mjera i procjena visine potrebnih sredstava<sup>8</sup>.

### 3.7.3.2. Zaštita voda (izvorišta pitke vode)

Za uspješnu provedbu zaštite voda važna je izrada planova za zaštitu voda na razini lokalne uprave i samouprave, kao i utvrđivanje onečišćivača i sustavno praćenje kakvoće vode na svim vodotocima. Radi održavanja prihvatljivog ili postojećega stanja kakvoće voda, nameće se kao nužno neprekidno osiguranje nadzora nad djelatnostima, koje bi mogle izazvati povećana ili nepredviđena onečišćenja površinskih i podzemnih voda. Zaštitu voda potrebno je provoditi na temelju *Državnoga plana za zaštitu voda* (NN 8/1999.).

Zaštita voda od posebnog je značaja. Zaštita se mora neprekidno provoditi za sve površinske i podzemne vode, uključujući i vodu za piće, termalnu i mineralnu vodu. Potrebno je osigurati novac za istražne radove koji bi prethodili izradi vodnogospodarske osnove i vodnogospodarskim planovima za područje Općine. Osnovni ciljevi zaštite voda trebaju biti sljedeći:

- \* Sačuvati vode koje su još čiste;
- \* Poboljšati ili ukloniti onečišćenja zbog kojih dolazi ili bi moglo doći do ugrožavanja ili onečišćavanja vode za piće na postojećim ili planiranim izvorištima;
- \* Očuvati kakvoću voda u propisanim kategorijama provođenjem i održavanjem mjera zaštite, te djelotvornijom kontrolom rada izgrađenih građevina i uređaja za pročišćavanje onečišćenih voda;
- \* Zaustaviti pogoršanje kakvoće podzemnih i površinskih voda tamo gdje je ona ozbiljnije narušena;
- \* Poboljšati izgradnju potrebnih uređaja za pročišćavanje onečišćenih voda, bilo da se radi o središnjim uređajima za pročišćavanje otpadnih voda Općine ili većih industrijskih građevina;
- \* Gospodarskim razvojem predviđati "čiste tehnologije", kojima bi se bitno smanjilo ulaganje i izgradnja uređaja<sup>9</sup>.

#### ZAŠTITA IZVORIŠTA PITKE VODE

Vodne zalihe imaju prvovažni značaj za razvitak svake zemlje i njenih dijelova. Zbog toga je zaštitu vodnih zaliha neophodno svrstati u najznačajnije činitelje razvitka prostora i čvrsto ugraditi u sve dokumente prostornog uređenja i zaštite okoliša. Glavni vodonosnici u pravilu se nalaze u prostorima znatne ili velike urbanizacije pa se redovito postavlja kao problem očuvanje kakvoće vode (cijela Općina Oprtalj je vodonosno područje!). Važno je istaknuti potrebu prethodne zaštite vodnih zaliha na različite načine, a jedan od njih je ugradnja potrebnih mjera zaštite u prostorne planove uređenja. Zaštita prostornim planom se provodi na način da se u kartografskom dijelu plana urišu predjeli (područja, zone) zaštite i odrede mjere zaštite koje su osobito zamjetne u ograničenjima prilikom izgradnje zgrada i drugih građevina. Ograničenja uslijed zaštite izvorišta pitke vode postavljaju uvjete i poskupljuju izgradnju, ali osiguravaju zdravu pitku vodu za nas i čuvaju je za buduće naraštaje.

Na području Općine Oprtalj postoji nekoliko manjih izvorišta koja se ne koriste za vodoopskrbu te veća izvorišta. To su Izvorište termalnih voda u Istarskim toplicama te izvorište Bulaž koje se ne koristi u sustavu vodoopskrbe, ali služi kao rezervno izvorište. Bulaž je cjevovodom spojen sa izvorištem Gradole i punilo bi ga u ljetnim mjesecima ukoliko bi taj izvor presušio.

<sup>8</sup> Bakarić, B. i Jelić-Mück, V. 1997. navedeno djelo.

<sup>9</sup> Izvešće o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj (sažetak), NN 88/1998.



Osim iz vodovoda, domaćinstva se opskrbljuju vodom i iz bunara, koji se nalaze najčešće na samim građevnim parcelama seoskih domaćinstava. Sva izvorišta valja čuvati od onečišćenja bilo koje vrste. Zaštita izvorišta vode za piće precizno je utvrđena *Pravilnikom o zaštitnim mjerama i uvjetima za određivanje zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće* (NN 22/1986.).

### 3.7.3.3. Zaštita tla

Sve površine tala, sposobne za poljodjelsku proizvodnju, raspoređene su u Hrvatskoj prema plodnosti u osam bonitetnih klasa i dvije podklase u svakoj klasi, a slijedom obilježja tla, podneblja, oblička terena i drugih čimbenika (*Pravilnik o bonitiranju zemljišta*). U prvu (I) skupinu ubrajamo tla najbolje kakvoće. Šumska tla su u pravilu iznad prosječnog boniteta. Dostupni podatci ukazuju da poljodjelstvo nije do sada bilo ozbiljan onečišćivač tala. Posljedak je to ponajprije niske razine uporabe sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva.

*Zakon o poljodjelskom zemljištu* (NN 54/1994.) sadrži i članke o zaštiti tla, odnosno o zaštiti poljodjelskoga zemljišta od prenamjene i štetnih tvari i dr. *Pravilnik o zaštiti poljodjelskoga zemljišta od onečišćenja štetnim tvarima* (NN 15/1992.) određuje koje se tvari smatraju štetnim za poljodjelsko tlo, određuje dozvoljene količine štetnih tvari u tlu, mjere za sprječavanje onečišćenja, kontrolu onečišćavanja tla i dr.<sup>10</sup>

Područje općine Oprtalj vrlo je poznato po nalazištima tartufa stoga je zaštiti tla i okoliša u ovom Planu posvećena posebna pažnja. To se najviše ističe nedozvoljavanjem bilo koje gradnje na područjima koja predstavljaju moguća nalazišta tartufa. Istovrsna zaštita i način promišljanja primijenio se i na floru na tom području, odnosno šumama.

Zaštita tla, kao osnovnoga nacionalnoga dobra, je nužna kako bi se u što većoj mjeri sačuvalo tlo za proizvodnju zdrave hrane, danas toliko cijenjene u svijetu. To je od osobitoga značenja za gospodarski i turistički razvitak Općine i cijele županije. Da bi se tlo, u pravilu dobre kakvoće i pogodno za voćnjake, vinograde i ostale poljodjelske kulture, zaštitilo od onečišćenja, trebalo bi napraviti sljedeće:

- \* Napraviti pedološku studiju, odnosno studiju o mogućnosti razvitka poljodjelstva kako bi se kod izrade izmjena i dopuna ovoga Plana ili novoga Prostornoga plana uređenja mogli koristiti rezultati istraživanja s ciljem da se onemogući izgradnja na najvrsnijim tlima pogodnima za poljodjelstvo;
- \* Onemogućiti svaku bespravnu izgradnju, osobito na vrsnom poljodjelskom zemljištu;
- \* Smanjiti na najmanju moguću mjeru uporabu agrotehničkih sredstava, koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.);
- \* Djelotvornim zahvatima spriječiti eroziju tla;
- \* Spriječiti divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim zemljištima;
- \* Podukom i vrsnim turističkim planovima i zamislima poticati proizvodnju zdrave hrane na tradicijski način.

### 3.7.3.4. Zaštita kakvoće zraka i zaštita od buke

Zaštita zraka, odnosno smanjenje lokalnog onečišćenja zraka, jedan je od prvovažnih zadataka u provođenju zaštite i poboljšanja kakvoće zraka u Hrvatskoj. Zrak se smatra općim dobrom koje ima zaštitu u Republici Hrvatskoj. Svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka je očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet, kulturne i materijalne vrijednosti, postići najbolju moguću kakvoću zraka, spriječiti ili barem smanjivati onečišćenja koja utječu na promjenu klime te uspostaviti, održavati i unaprjeđivati cjeloviti sustav upravljanja kakvoćom zraka na teritoriju Hrvatske. *Zakon o zaštiti zraka* (NN 48/1995.) i *Pravilnik o katastru emisija u okoliš* (NN 36/1996.) su osnovni propisi za provedbu politike zaštite i poboljšanja kakvoće zraka u Republici Hrvatskoj.

Republika Hrvatska potpisnica je sljedećih međunarodnih ugovora: Bečke konvencije o zaštiti ozonskog omotača (od 1991.), Montrealskog protokola o tvarima koje oštećuju ozonski omotač (od 1991.), Londonske Dopune Montrealskog protokola o tvarima koje oštećuju ozonski omotač, Kopenhagenske Izmjene Montrealskog protokola o tvarima koje oštećuju ozonski omotač, Konvencije o dalekosežnom prekograničnom onečišćenju zraka (od 1991.), Protokola konvencije o dalekosežnom prekograničnom onečišćenju zraka, o dugoročnom financiranju programa suradnje za praćenje i procjenu dalekosežnog prekograničnog prijenosa onečišćujućih tvari u zraku u Europi (EMEP Protokol, od 1991.), Okvirne konvencije Ujedinjenih naroda o promjeni klime (od 1992.).

<sup>10</sup> *Izješće o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj (sažetak), NN 88/1998.*

Današnja kakvoća zraka uglavnom je I. kategorije, što znači da je zrak čist ili neznatno onečišćen ili II. kategorije, što znači da je zrak umjereno onečišćen. Prekomjerno onečišćenje zraka (III. kategorija) zabilježeno je u industrijskim gradovima (Zagreb, Rijeka, Split, Kutina). U svrhu zaštite zraka treba ponajprije učiniti sljedeće: 1) rješavati problem onečišćenja česticama i sumpor-dioksidom i 2) smanjenje onečišćenja iz prometa i specifičnih industrijskih postrojenja. Cilj svih gradova i mjesta u Hrvatskoj treba biti postizanje I. kategorije glede onečišćenja zraka. Sljedeći važan zadatak je zaštita šumskog ekosustava od "kiselih plinova" (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> i NH<sub>3</sub>). Taj problem valja rješavati na međunarodnoj razini, ali se može očekivati da će za pojedine županije biti propisane kvote emisije. Tamo gdje nema velikih izvora onečišćenja (primjerice u područjima izvan gospodarskih predjela s izvorima onečišćenja) očuvanje kakvoće zraka treba iznalaziti sporazumno s pojedinim izvorima omogućavajući da sami izvori predlože najpovoljnije mjere zaštite po načelu djelotvornost-trošak.

Utjecaj prometa na okoliš u neprestanom je porastu. Promet je zbog uporabe fosilnih goriva (nafta) odgovoran za 25% globalnih emisija ugljikova dioksida. Izgaranje fosilnih goriva proizvodi onečišćujuće tvari (ugljkov monoksid, dušikovi oksidi, benzen, krute čestice, olovo i dr.) koje se prenose na veće udaljenosti i koje škode ljudskom zdravlju, biljkama, životinjama, usjevima i šumama. Promet se smatra jednim od najvažnijih uzročnika zdravstvenih tegoba povezanih s otrovnim onečišćujućim tvarima u zraku. Štetne tvari dospijevaju u vodotokove te tako dalje onečišćuju ekosustav i ugrožavaju ljudsko zdravlje. Od drugih nepovoljnih utjecaja prometa za život u naseljima najozbiljnija je buka<sup>11</sup>.

Na području Općine moguće je u budućnosti očekivati znatnije izvore onečišćenja zraka i izvore veće buke. Poradi zaštite zraka od lokalnoga onečišćenja, kao i zaštite od pretjerane buke, treba učiniti sljedeće:

- \* Buduća izgradnja proizvodnih pogona mora biti uvjetovana čistoćom proizvodnoga postupka, koji ne smije narušiti ekološki uravnotežene odnose u krajoliku i koji ne smije stvarati buku iznad propisanih granica dopustivosti;
- \* Potrebno je ispitati i izmjeriti onečišćenje zraka i jačinu buke postojećih proizvodnih pogona. U slučaju da su vrijednosti iznad dozvoljenih za I. kategoriju kakvoće zraka, potrebno je poduzeti djelotvorne mjere za smanjenje onečišćenja ili smanjenje buke;
- \* Budući da se onečišćavanje zraka može spriječiti samo djelovanjem na izvore emisija, to je potrebno prijaviti svaki izvor onečišćavanja nadležnom županijskom uredu.

### 3.7.3.5. Vatrogasna zaštita

Prilikom izrade ovoga plana, autori su se pridržavali svih odredbi i mjera iz *Zakona o zaštiti od požara* (NN 58/93). Sustav planiranih prometnica je takav da zajedno s postojećim omogućava najkraću i najjednostavnije prometno povezivanje pojedinih naselja (građevnih područja). Građevno područje nije planirano uz rubove šuma, već je uvijek predviđen slobodni prostor koji bi trebao predstavljati sigurnosni pojas za sprječavanje širenja šumskog požara na naselje i obrnuto.

Prilikom provedbe konkretne zaštite od požara treba svakako voditi računa da se u svim većim naseljima organizira protupožarna postaja, vodeći računa o udaljenostima od susjednih postaja koje će osigurati što kraći izlazak vatrogasne ekipe na mjesto požarišta.

- U cilju što djelotvornije zaštite od požara na području Općine poželjno je poduzeti sljedeće mjere:
- \* Izraditi jedinstveni program protupožarne zaštite za područje Općine;
  - \* Unaprijediti protupožarnu preventivu, kao najjeftinijeg načina rješavanja problema požara;
  - \* U državnim šumama obvezno provoditi mjere zaštite od požara (izgradnja šumskih prosjeka, prorjeđivanje šumskih sastojina ugroženih požarom, kresanje grana uz javne prometnice i dr.);
  - \* Vlasnike privatnih šuma (u kojima se ne provode gospodarske mjere i nužne mjere zaštite od požara) i zapuštenih poljodjelskih površina potrebno je poticajnim mjerama privoliti na privođenje zemljišta svojoj namjeni, ali i vrlo jasno predvidjeti i kazne zbog neprovođenja zakonskih obveza;
  - \* Poticati osnivanje dobrovoljnih vatrogasnih društava i unapređivati uvjete za rad postojećih dobrovoljnih vatrogasnih društava;

<sup>11</sup> *Izvešće o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj, NN 88/1998.; Kanazir, Valburga i Brnada, Irena, Projekt Organizacije za gospodarsku suradnju i razvoj (OECD) - Promet održiv spram okoliša, "Okoliš" (Zagreb), god. 8, br. 78, 1998., str. 8-10.*

### 3.7.3.6. Zaštita okoliša mjerama krajobraznog oblikovanja (kartogram 4-3)

Na području Općine ovim Planom je predviđeno nekoliko načina zaštite okoliša mjerama krajobraznoga i graditeljskoga oblikovanja. To su: zahvati potrebne provedbe procjene utjecaja na okoliš, oblikovanje zemljišta uz veće infrastrukturne građevine i sanacija napuštenih kamenoloma.

#### OBLIKOVANJE ZEMLJIŠTA UZ VEĆE INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

Za zaštitne pojaseve većih infrastrukturnih građevina (u Općini Oprtalj to je postojeća trasa 110 Kv dalekovoda te možebitna trasa magistralnog plinovoda – ako to bude nužno) potrebno je izraditi Projekt krajobraznoga oblikovanja. Zaštitni pojas magistralnoga plinovoda trebao bi biti razmjerno širok. U tom pojasu nije dozvoljena izgradnja zgrada, ali nije onemogućeno korištenje toga zemljišta za neke prikladne namjene, primjerice za: parkirališta, rekreacijske svrhe (biciklističke staze, dječja igrališta i sl.), sadnju stabala i grmlja i za druge slične svrhe. Nije primjereno u mjestu odrediti razmjerno veliki zaštitni pojas, a ne urediti ga. Zato ga treba oblikovno i svrhovito uklopiti u sliku naselja.

#### UREĐENJE KAMENOLOMA

Za napuštene kamenolome valja pronaći prikladan način uređenja kroz izradu kvalitetnih projekata sanacije. Prije toga nužno je pribaviti posebne uvjete *Hrvatskih voda* jer se kamenolomi nalaze unutar II vodozaštitne zone zaštite. Za uređenje napuštenih kopova potrebno je napraviti odgovarajuću studiju i/ili projektnu dokumentaciju. U slučaju da se napušteni otvoreni kopovi ne privode nekoj namjeni za korištenje, potrebno je napraviti pejzažnu sanaciju na temelju projekta krajobraznog oblikovanja. Za sadnju se moraju koristiti samorodne (autohtone) biljke.

#### OBLICI UGROŽAVANJA VRIJEDNOSTI KRAJOLIKA

Smjernice za zaštitu okoliša obuhvaćaju razvoj infrastrukturnoga sustava na zbrinjavanju komunalnih i industrijskih otpadnih voda i zaštitu od incidentnih zagađenja. Potrebno je otpadne vode, koje se mogu pojaviti u gospodarskom predjelu, ali i na drugim mjestima prethodno pročititi na samim mjestima nastanka do razine komunalnih otpadnih voda prije upuštanja u kanalizaciju. Mjere za sprječavanje utjecaja od incidentnih zagađenja trebale bi biti obuhvaćene operativnim planovima svakoga pojedinoga zagađivača. Potrebno je pravodobno djelovati na suzbijanju takvih zagađenja.

Rješenje odvodnje otpadnih voda temelji se na uređaju za pročišćavanje, koji treba ispuštati otpadne vode II. razine.

Planom su, zbog zaštite i unapređenja okoliša, utvrđena osobito vrijedna područja prirode, koja se stavljaju pod poseban režim zaštite.

ZAŠTITA PROSTORA obrađena je u ovom tekstu Plana i prikazana je na grafičkim listovima označenim brojem 3. "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora*" - 3.B. "*Područja posebnih ograničenja u korištenju*". Ti uvjeti obrađuju, valoriziraju i kategoriziraju PRIRODNE I KULTURNE VRIJEDNOSTI područja Općine.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU I REVITALIZACIJU GRADITELJSKOGA NASLIJEĐA dane su u Odredbama za provođenje, a na grafičkim listovima br. 4 "*Građevna područja naselja i područja posebnih ograničenja za korištenje*" prostorno su određene zone zaštita.

ZAŠTITA ČOVJEKOVE OKOLINE uzima u obzir procese i oblike degradacije pejzaža:

- uništavanje i degradaciju vegetacijskoga pokrivača;
- zapuštanje antropogenoga krajolika;
- degradiranje krajolika eksploatacijom, odlagalištima, odlagalištima građevnoga materijala.

Postoje realne opasnosti da se svi navedeni oblici ugrožavanja vrijednosti krajobraza nastave. U problem zaštite čovjekove okoline ulazi i PROBLEMATIKA ZAŠTITE RURALNOGA KRAJOBRAZA. Problem se ispoljava u više razina:

- kao vizualno-estetski: siromašenje autohtonoga tradicijskog izgleda;
- kao ekološko-ekonomski: dovoljno neangažiranje prirodnih i stvorenih resursa društva;
- kao kulturološki: postepeno gubljenje materijalne kulture jednoga društva.

Stoga se predlaže, među ostalim, da se tradicionalni ruralni pejzaž izričito prizna kao posebna kulturološka, estetska, ekološka i ekonomska vrijednost:

- da se istraže specifičnosti,
- da se prostorno definiraju.

Sve navedeno uvelike nadilazi okvire ovoga Plana. Ipak, ovim Planom uspostavljen je sustav zaštite, a za najosjetljivije prostore i za prostore u kojima je buduća intenzivnija izgradnja najvjerojatnija propisano je donošenje detaljnijih (detaljnijih) planova nižega reda.

<b>3.</b>	<b>PLAN PROSTORNOG UREĐENJA .....</b>	<b>1</b>
3.1.	PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE .....	1
3.1.1.	RAZVOJ I URBANIZACIJA.....	1
3.1.2.	SUSTAV NASELJA I RAZMJEŠTAJ FUNKCIJA PO NASELJIMA .....	1
3.2.	ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA .....	3
3.2.1.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA .....	5
3.2.2.	PRIKAZ PROŠIRENJA GRAĐEVNIH PODRUČJA NA NOVE POVRŠINE.....	8
3.3.	PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI .....	8
3.4.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA.....	8
3.4.1.	ZAŠTITA PRIRODNIH RESURSA .....	9
3.4.1.1.	Šume .....	9
3.4.1.2.	Poljodjelsko zemljište .....	10
3.4.1.3.	Mineralne sirovine.....	11
3.4.2.	ZAŠTITA PRIRODNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI .....	11
3.4.2.1.	Zaštićeno prirodno naslijeđe (na temelju Zakona o zaštiti prirode) .....	12
3.4.2.2.	Prijedlog za zaštitu prirodnoga naslijeđa (na temelju Zakona o zaštiti prirode).....	12
3.4.2.3.	Zaštita prirodnog i krajobraznog naslijeđa Prostornim planom.....	12
3.4.3.	ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI .....	13
3.4.3.1.	Stanje evidencije i pravne zaštite kulturnih dobara Općine .....	13
3.4.3.2.	Pregled kulturnih dobara Općine Oprtalj .....	14
3.4.4.	PREDJELI ZA KOJE JE OBVEZNA IZRADA DETALJNIJIH PROSTORNIH PLANOVA .....	20
3.5.	RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA .....	20
3.5.1.	PROMETNI SUSTAV .....	20
3.5.1.1.	Cestovni promet.....	20
3.5.1.2.	Željeznički promet.....	20
3.5.1.3.	Poštanski i telekomunikacijski promet.....	20
3.5.2.	ENERGETSKI SUSTAV .....	21
3.5.2.1.	Plinoopskrba .....	21
3.5.2.2.	Elektroenergetika.....	21
3.5.3.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV .....	21
3.5.3.1.	Vodoopskrba.....	21
3.5.3.2.	Odvodnja otpadnih voda.....	21
3.5.3.3.	Vodno gospodarstvo.....	22
3.6.	POSTUPANJE S OTPADOM .....	23
3.6.1.	KRUTI OTPAD .....	23
3.6.2.	TEKUĆI OTPAD .....	24
3.7.	SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ .....	25
3.7.1.	SUSTAV GOSPODARENJA OKOLIŠEM .....	26
3.7.2.	UTVRĐIVANJE STANJA OKOLIŠA .....	26
3.7.3.	MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA.....	27
3.7.3.1.	Program zaštite okoliša .....	27
3.7.3.2.	Zaštita voda (izvorišta pitke vode) .....	28
3.7.3.3.	Zaštita tla .....	29
3.7.3.4.	Zaštita kakvoće zraka i zaštita od buke.....	29
3.7.3.5.	Vatrogasna zaštita .....	30
3.7.3.6.	Zaštita okoliša mjerama krajobraznog oblikovanja.....	31

## 4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 4.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

#### Članak 1

(1) Prostorni plan uređenja Općine Oprtalj (u daljnjem tekstu sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio sastoji se iz slijedećih poglavlja:

#### 1. POLAZIŠTA

- 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV ŽUPANIJE I DRŽAVE
  - 1.1.1. Osnovni podatci o stanju u prostoru
  - 1.1.2. Prostorno-razvojne i resursne značajke
  - 1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova
  - 1.1.4. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske, gospodarske i prostorne pokazatelje

#### 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOGA ZNAČAJA
  - 2.1.1. Razvoj gradova i naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava
  - 2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora
  - 2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša
  - 2.1.4. Vrijednosti i značenja prirodnih i antropogenih krajolika
- 2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOGA ZNAČAJA
  - 2.2.1. Demografski i gospodarski razvoj
  - 2.2.2. Odabir prostorno-razvojne strukture
  - 2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
  - 2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
  - 2.2.5. Razvoj turizma u ruralnom prostoru
- 2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE (KONCEPCIJA)
  - 2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora
  - 2.3.2. Utvrđivanje građevnih područja
  - 2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

#### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE
  - 3.1.1. Razvoj i urbanizacija
  - 3.1.2. Sustav naselja i razmjestaj funkcija po naseljima
- 3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA
  - 3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina
  - 3.2.2. Prikaz proširenja građevnih područja na nove površine
- 3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
  - 3.4.1. Zaštita prirodnih resursa
  - 3.4.2. Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti
  - 3.4.3. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti
  - 3.4.4. Predjeli za koje je obvezna izrada detaljnijih prostornih planova
- 3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
  - 3.5.1. Prometni sustav
  - 3.5.2. Energetski sustav
  - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav
- 3.6. POSTUPANJE S OTPADOM
  - 3.6.1. Kruti otpad
  - 3.6.2. Tekući otpad
- 3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
  - 3.7.1. Sustav gospodarenja okolišem
  - 3.7.2. Utvrđivanje stanja okoliša
  - 3.7.3. Mjere zaštite okoliša

## 4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 4.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

- 4.2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
  - 4.2.1. Građevine od važnosti za državu i županiju
  - 4.2.2. Građevna područja naselja
  - 4.2.3. Površine građevnih područja za gospodarsku izgradnju
  - 4.2.4. Područja za ugostiteljsko – turističku namjenu te sport i rekreaciju
  - 4.2.5. Izgradnja izvan naselja
- 4.3. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- 4.4. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
  - 4.4.1. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti
  - 4.4.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina
- 4.5. POSTUPANJE S OTPADOM
- 4.6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 4.7.1. Obveze izrade prostornih planova
- 4.7.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
- 4.7.3. Rekonstrukcija i gradnja građevina čija je namjena protivna planiranoj

(2) Grafički dio plana se sastoji iz slijedećih kartograma:

**1. POLAZIŠTA PLANIRANJA**

- 1.1. Zemljopisni položaj općine Oprtalj
- 1.2. Teritorijalno politički ustroj
- 1.3. Sustav naselja i administrativnih središta
- 1.4. Demografski podatci
- 1.5. Postojeći razvrstaj javnih cesta
- 1.6.A. Prirodni resursi – litostratigrafske jedinice
- 1.6.B. Prirodni resursi - kakvoća tala
- 1.6.C. Prirodni resursi - vegetacijski pokrov
- 1.6.D. Prirodni resursi - mineralne sirovine
- 1.6.E. Prirodni resursi – nalazišta tartufa
- 1.7. Prirodna baština
- 1.8. Kulturna baština
- 1.9. Područja posebnih ograničenja u korištenju

**2. OSNOVE PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA**

- 2.1. Osnovna namjena površina
- 2.2. Mreža gospodarskih djelatnosti
- 2.3. Mreža javnih i društvenih djelatnosti
- 2.4. Mreža turističkih sadržaja

**3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE**

- 3.1. Promet
- 3.2. Pošta i telekomunikacije
- 3.3. Plinoopskrba i elektroopskrba
- 3.4. Vodoopskrba
- 3.5. Odvodnja otpadnih voda
- 3.6. Postupanje s otpadom

**4. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU**

- 4.1. Zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti
- 4.2. Zaštita kulturno-povijesnih vrijednosti
- 4.3. Zaštita okoliša mjerama krajobraznog i graditeljskog oblikovanja
- 4.4. Predjeli za koje je obvezna izrada detaljnijih prostornih planova

i kartografskih prikaza

**1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

List 1: Prostori za razvoj i uređenje, 1:25.000

**2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE**

List 2a: Promet, 1:25.000

List 2b: Pošta i telekomunikacije, 1:25.000

List 2c: Energetski sustav, 1:25.000

List 2d1: Vodnogospodarski sustav – korištenje voda, 1:25.000

List 2d2: Vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda, 1:25.000

**3 UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA**

List 3a: Područja posebnih uvjeta korištenja, 1:25.000

List 3b: Područja posebnih ograničenja u korištenju, 1:25.000

List 3c: Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, 1:25.000

**4 GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA 1:5000**

### Članak 2

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

- načela održivoga razvoja,
- načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
- načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
- načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
- pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobrazoplanerske struke.

### Članak 3

(1) Uređivanje prostora unutar obuhvata PPU-a kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje može se obavljati isključivo u suglasju s ovim Planom, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze, kao i na temelju onih odredbi postojećih prostornih planova, koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

### Članak 4

#### NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

(1) Na grafičkom listu br. 1: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:25.000 prikazana je temeljna namjena prostora Općine:

**1. površine za građevna područja i to za:**

- građevna područja naselja za stambenu i mješovitu namjenu;
- građevno područje za javnu i društvenu namjenu
- građevna područja za gospodarsku izgradnju (radna područja);
- građevno područje za gospodarsku izgradnju (ugostiteljsko – turističku namjenu);
- građevno područje za gospodarsku izgradnju (ugostiteljsko – turističku namjenu sa mogućnošću stanovanja);
- građevno područje za sport i rekreaciju ;

**2. površine izvan građevnih područja i to za:**

- šumske površine (gospodarske privatne i državne šume);
- poljodjelske površine;
- površine za uređenje akumulacija za navodnjavanje.

**3. prometne i infrastrukturne površine i infrastrukturnim pojasevima i to za:**

- prometne pojaseve cesta;
- pojas uskotračne turističke pruge na trasi Parenčane
- površine groblja s mrtvačnicom u naseljima Oprtalj i Zrenj;
- površine pojaseva elektroenergetskih prijenosnih sustava – dalekovoda
- trase i pojasevi za ostale infrastrukturne sustave.

Sve to je prikazano na grafičkom listu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA U MJ 1:25000.

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli; prometni pojasevi; te gospodarski, izletnički, turistički, sportski i rekreacijski predjeli (zone). U predjelima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodnog gospodarstva.

(3) Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. U predjelima (zonama) s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti.

(4) Na građevnoj čestici za koju je PPU-om izričito navedena namjena, ne može se obavljati nikakva druga djelatnost ili izgradnja umjesto predviđene.

(5) Postojeći zakoniti korisnik prostora nakon stupanja na snagu ovoga PPU-a može nastaviti koristiti taj prostor na isti način i nadalje sve do konačnoga privođenja zemljišta planiranoj namjeni, ukoliko to korištenje nema negativnih utjecaja na okoliš.

(6) Granice građevnih područja utvrđene su u granicama katastarskih čestica na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000.

(7) Ako kod utvrđivanja izgrađenog dijela građevnoga područja postoji dvojba o tome koji dio prostora ili veće parcele pripada izgrađenome dijelu građevnoga područja naselja, izgrađenim dijelom građevnoga



područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće parcele) smatrat će se dio područja ili parcele udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom tvori funkcionalnu cjelinu.

(8) Građevno područje ne može se širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
- e) plavljena zemljišta,
- f) šume i šumska zemljišta,
- g) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- h) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
- j) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34°),
- k) zemljište koje zbog njegova položaja gospodarsko nije opravdano komunalno opremiti.

## 4.2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 4.2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

#### Članak 5.

(1) Na području Općine (unutar obuhvata PPU-a) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- Državna cesta D-44 (Ponte Portone /D21/ - Buzet - Lupoglav /D3/);
- Poreč - Motovun - Buje - R.Slovenija ("Parenzana") - uskotračna turistička trasa nekadašnje pruge;
- radijski koridor Učka – Umag;
- međunarodni magistralni TK kabel: Rijeka - Pazin - Umag - (Italija);
- Vodozahvat termalne vode Istarske toplice (postojeći).

(2) Na području Općine (unutar obuhvata PPU-a) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju (osim navedenih građevina od važnosti za Državu u stavku 1. ovoga članka):

- Županijska cesta Ž-5007 (Buje/D21/ - Šterna - Oprtalj - Karojba - Škropeti - D-48);
- Županijska cesta Ž-5010 (Istarske Toplice - D-44)
- GR. Republika Slovenija - Sveta Lucija (Ž 5007)
- Vižintini Vrhi - Oprtalj (Ž 5007)
- Izvor Bulaž sa zonama zaštite
- Granični prijelaz Lucija – Brezovica za pogranični promet (nije u funkciji)
- Istarski vodovod Buzet – građevine za vodoopskrbu
- Dalekovod 110 kV

### 4.2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

#### 4.2.2.1. Opće odredbe

#### Članak 6.

(1) Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*".

(2) PPU-om su određena izgrađena građevna područja naselja i planirana građevna područja naselja.

(3) U građevnim područjima naselja nalaze se:

- a) predjeli za stanovanje mješovite namjene,
- b) predjeli za društvene i slične djelatnosti,
- c) predjeli za gospodarske, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- d) prometne građevine i pojasevi,
- e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- f) predjeli za parkovne površine, športsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične površine.

(4) U stambenim i višestambenim zgradama mogu se smještati: stambene, poslovne i gospodarske funkcije (ako zadovoljavaju posebne uvjete). Namjena zgrade određuje se prema po površini prevladavajućoj funkciji.

#### Članak 7.

(1) Pojedinačna građevna čestica sa zakonito izgrađenom stambenom zgradom, koja je ostala izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njen smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 4. stavak 6, smatrat će se izdvojenim dijelom građevnoga područja čija se površina ne može proširivati.

#### Članak 8.

(1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je

- a) isključivo unutar planiranih građevnih područja naselja,
- b) u skladu s odredbama ovoga PPU-a i
- c) isključivo u skladu s planiranom namjenom.

(2) Do donošenja ovim PPU-om predviđenih planova niže razine, primjenjuju se i za te prostore odredbe ovoga PPU-a, osim ako nije drugačije određeno.

(3) U građevnom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom (neposredno ili možebitno) ugrožavale život i rad ljudi u naselju ili ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

(4) U građevnom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene (dvojne), ugrađene (interpolirane) i u obliku niza.

#### Članak 9.

(1) Na području za koje nije planiran plan niže razine, akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora za zgrade društvenih djelatnosti može se utvrditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom slučaju preporuča se izrada detaljnog plana uređenja (DPU).

##### 4.2.2.1.1. *Građevna čestica*

#### Članak 10.

(1) Građevnom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga PPU-a utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javne prometne površine najmanje širine 4,0 metra (iznimno 3 m i to u već izgrađenim dijelovima naselja). Kad se takav pristup osigurava preko puta u vlasništvu građana (privatni put) put može biti najviše dug 40 metara. U aktu nadležnog tijela o uvjetima uređenja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne čestice. Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 metra.

(2) Kad je potrebno riješiti pristup s građevne čestice na državnu, odnosno županijsku cestu u području za koje nije ovim PPU-om planirana izrada prostornoga plana užeg područja i to u neizgrađenom dijelu građevnoga područja naselja te izvan građevnoga područja naselja za građevine koje su tamo zatečene, ili se ovim PPU-om mogu graditi, potrebno je pristup riješiti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

(3) U području za koji je ovim PPU-om planirana izrada prostornoga plana užega područja, ali on još nije donesen, za grupu građevnih čestica (dvije ili više) koje se već nalaze uz postojeće prometnice moguće je ishođenje akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora. Pri tome se mora voditi računa o najmanjim udaljenostima regulacijske linije od osi prometnice.

(4) U području za koji nije ovim PPU-om planirana izrada detaljnoga plana uređenja, oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s ovim odredbama. Oblik građevne čestice mora omogućiti racionalno korištenje i izgradnju.

##### 4.2.2.1.2. *Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda*

#### Članak 11.

(1) Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Građevna linija određuje mjesto na kojemu se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,0 m, osim kod već postojećih građevnih parcela i izgrađenim zgradama u već izgrađenim dijelovima naselja.

(2) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka može se odustati ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja ili ako se

radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja.

#### Članak 12.

- (1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od međe susjedne građevne čestice, ako se na tom zidu planiraju otvori. Ako na bočnom zidu nema otvora, tada udaljenost tog zida od bočne međe ne smije biti manja od 3,00 metra. Izuzetno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina.
- (2) Udaljenost od bočnih međa mjeri se od tlocrtne projekcije zgrade na tlo.
- (3) Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim česticama ne smije biti manja od 8,00 metara u planiranim, odnosno 6,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.
- (4) Zgrada se može graditi na međi:
  - a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
  - b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću susjednu građevinu na međi ili u slučaju izgradnje dvojne građevine,
  - c) u slučaju izgradnje niza od tri ili više građevina u planiranom građevnom području naselja,
  - d) U slučaju nadogradnje građevine u nizu.
- (5) U slučaju kad se zgrada gradi na bočnoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugađenom i moguće je na susjednoj međi izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i bez krovnoa vijenca.

#### 4.2.2.1.3. Visina

#### Članak 13.

- (1) Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom nižem dijelu uz zgradu do vijenca krova.
- (2) Visina do vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do vijenca. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnje etaže, ako postoji nadozid.

#### Članak 14.

- (1) Visina zgrade, odnosno broj razina (etaža) određuje se ovim PPU-om obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su: broj razina (etaža) zgrade i visina do vijenca zgrade.
- (2) Razine (etaže) zgrade su:
  - a) Podrum koji se označava skraćeno s "P<sub>0</sub>", (podrumom se smatra razina koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove pročelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade, u načelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu. Podrumom se smatra najniža razina građevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 1,00 metra od kote konačno uređenog terena na najnižem dijelu građevne parcele neposredno uz samu građevinu.).
  - b) Prizemlje (razizemlje) koje se označava skraćeno s "P",
  - c) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("1": jedan kat, "2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja,
  - d) Potkrovlje koje se označava oznakom "Pks",
- (3) Najveća dozvoljena visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,00 metara mjereno na višljnoj strani zgrade, odnosno na nižem dijelu terena kod pročelja zgrade odnosno 12,00 metara za višestambene zgrade.
- (4) Ako se PPU-om planira potkrovlje s nadozidom, ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:
  - a) ako je nadozid do propisane visine (1,20 m),
  - b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanoga nagiba,
  - c) ako su krovni prozori izvedeni kao 1) nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), 2) jednovodni - pokriveni plohom krova smanjenoga nagiba krovne plohe, a koji dio takve krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjega nagiba od krovišta), 3) dvovodni istoga nagiba krovni ploha kao krovišta i okomiti na sljeme krovišta,
  - d) ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovišta i
  - e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.

(5) Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time potkrovlje (Pks) postaje puni kat (etaža) usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.

(6) Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti stavaka 4 i 5 ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom PPU-u, bez obzira na moguću poštovanu visinu zgrade do vijenca.

(7) U izgrađenom građevnom području, koje je pod zaštitom, moguće je izvesti potkrovlje (Pks) ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, s izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga PPU-a i s odredbama nižega prostornoga plana.

(8) Ako se zgrada nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine ispod nje smatraju etažama podruma ( $P_0$ ) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina (etaža) zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

(9) Zadržava se postojeća izgradnja veće katnosti i visine, dok postojeća izgradnja niže katnosti ili visine ima mogućnost dogradnje do visine propisane ovim PPU-om.

#### 4.2.2.1.4. Oblikovanje

##### Članak 15. OBLIK NASELJA

(1) Gustoća naseljenosti u naseljima ne bi trebala biti veća od 40 stanovnika po hektaru.

(2) Da bi se očuvala tradicijska slika naselja ne smije se spajati nekoliko naseobinskih grupacija u jedno površinom veliko naselje. Osobito se moraju izbjegavati neprekinuta građevna područja duž cesta i putova. Stvaranje velikih linearnih stambenih naselja neprekinute izgradnje mora se onemogućiti prekidima građevnih područja poljodjelskim ili šumskim površinama (voćnjacima, vrtovima, gajevima i slično).

##### Članak 16. OBLIKOVANJE ZGRADA

(1) Arhitektonsko oblikovanje zgrada mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Zgrade treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja:

- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
- b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
- c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovniha prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovniha oblika;
- d) Preporuča se da se sljeme krovništa postavi po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
- e) Preporuča se da se dulja strana zgrade na nagnutom terenu preko 15% postavi usporedno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
- f) Krovništa moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 18° i 22° stupnja.
- g) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovniha prozora može biti od 13° do 18°;
- h) Krovnište mora biti pokriveno valovitim crijepom. Preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama u tradicijskim sredinama gdje se takav pokrov zadržao do danas, ako se radi o zatečenim građevinama kojima je to izvorni pokrov, i to ako se utvrdi konzervatorskim uvjetima.
- i) Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.

(2) U iznimnim slučajevima moguće su zgrade s ravnim krovom ili drugačijim pokrovom od propisanog. Ravan krov je moguć na pomoćnim zgradama, kada su one prislonjene uz glavnu građevinu, te se ravno krovnište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini.

##### Članak 17. KROVIŠTE

(1) Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,40 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,3 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.

#### **Članak 18.**

(1) Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnoga nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemeni krova ili prije njega.

(2) Nadogradnja krovne kućice ("luminal", "belvedere") smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

#### **Članak 19.**

##### **UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te zimzeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m.

(3) Kod izgradnje potpornoga zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti kamenom u maniri suhozida ili sl.

(4) U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene, zgrada turističke namjene ili zgrada obiteljskoga pansiona u građevnom području naselja, odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice.

(5) Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

#### **Članak 20.**

##### **OGRADJE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI**

(1) U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana drugoga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

(2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.

(3) U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u gradovima, a koje je strano istarskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne svoje drveća, grmlja i cvijeća.

(4) U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja uresnoga grmlja.

(5) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi duž cesta i putova, i sl.

(6) Ograda se postavlja na lijevu među, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj parceli. Kod uglovnih parcela ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.

#### **Članak 21.**

##### **KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

(1) Unutar granice obuhvata PPU-a, unutar i izvan građevnih područja, na javnim površinama i privatnim parcelama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovoga članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, odredbama detaljnih planova ili drugih idejnih rješenja (na temelju Studije mogućih lokacija i namjena kioska i ostalih pokretnih naprava).

(3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, automati za prodaju napitaka i slične robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slični zabavni sadržaji, prijenosni WC-i i sl. Pokretne naprave se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Grada, odredaba ove Odluke i drugih odgovarajućih odluka.

(5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne parcele javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa. Iznimno se kiosci mogu postavljati i na privatnu građevnu parcelu, ako je prostor između regulacione i građevne linije osnovne građevine veći od 8,00 metara. Postavljaju se tako da prednja strana kioska (tamo gdje je prodaja), zajedno sa prodajnim pultom bude najmanje 60 cm uvučena od javne površine (regulacione linije). Prostor ispred kioska, kao i dio prostora kojim se dolazi do ulaska u kiosk mora se popločiti. Pored kioska, vlasnik kioska, je dužan postaviti koš za otpatke i voditi brigu o pravovremenom pražnjenju istoga.

(6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

(7) Kiosk se mora moći priključiti na NNM. U slučaju da će se u kiosku pripremati neki prehrambeni proizvodi tada kiosk mora biti priključen na vodoopskrbnu mrežu i odvodnju.

#### **4.2.2.1.5. Prometni uvjeti**

### **Članak 22.**

#### **PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI**

(1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

(2) Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).

(3) Na građevnoj čestici stambene ili višestambene građevine obvezno treba osigurati jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

(4) U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko-ugostiteljsko-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibaldište. Nikako se ne dozvoljava rješavanje ovakvog slučaja "bez rješenja", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom traku ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti:

- a) nije moguće dati akt nadležnog tijela o uvjetima uređenja prostora za izgradnju zgrade navedene namjene i prometnog rješenja,
- b) niti je moguće dati uporabnu dozvolu za korištenje navedene namjene u već postojećoj zakonski izgrađenoj zgradi iz ovoga stavka, koja se privodi korištenju, ili je već u korištenju. Ova se alineja ne odnosi na prostore tradicijskih, odnosno starih središta naselja.

### **Članak 23.**

#### **GARAŽE**

(1) Na građevnim česticama garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice.

- (2) Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razzemlja), ili podruma stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine.
- (3) Izgradnja garaža za osobna vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacijskoj liniji, ako je građevna parcela već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma, pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini parcele. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.
- (4) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.
- (5) Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, 6,00 x 6,00 m (neto) za dvostruku garažu, odnosno 3,00 m (neto) u širinu za svaku daljnju garažu.
- (6) Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

#### **4.2.2.1.6. Komunalno opremanje**

### **Članak 24.**

#### **ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA**

- (1) Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.
- (2) Kod višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na građevnoj čestici i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.
- (3) Ukoliko nije organiziran odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim parcelama i sl.
- (4) Odlaganje otpada je moguće i van građevnih parcela, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Spremnici se nikako ne smiju postavljati na javne zelene ili parkovne površine, kao niti na uređena parkirališta. Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

#### **Članak 25.**

##### **PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

- (1) Priklučci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
- (2) Zgrade (građevine) na građevnim česticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.
- (3) Vodovodna okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenog zaravnatog terena.

#### **Članak 26.**

##### **PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU**

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.
- (2) U povijesnim dijelovima pojedinih naselja (koja su registrirani, predloženi za zaštitu ili se štite ovim PPU-om). priključak na NNM treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim naseljima, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Općina u skladu sa posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.

#### **Članak 27.**

##### **PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU**

- (1) Kada se izvede razvodna plinska mreža na području Općine zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.
- (2) Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje vizualno uočljivom mjestu.

#### **Članak 28.**

##### **ODVODNJA**

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju.
- (2) Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj čestici treba izgraditi nepropusne sabirne jamu bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne jame od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.
- (3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti koje zagađuju okoliš, u određivanju uvjeta uređenja prostora treba odrediti posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.
- (4) Moguća je i izgradnja sabirne jame s ispustom, ali tada treba izvesti biopročištač prije konačnog ispusta u teren, odnosno neki od vodotoka, ili ugradnja uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda, ali isključivo za otpadne sanitarne vode. U projektnoj dokumentaciji za građevnu dozvolu mora se prikazati način pročišćavanja otpadnih voda i način njihovog ispusta u okolno tlo. Takvi biopročištači podliježe stalnim kontrolama u skladu sa sanitarnim propisima za ovakvu vrstu uređaja.
- (5) Oborinsku vodu sa javnih prometnih i ostalih izgrađenih površina naselja treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje sa obaveznim prečišćavanjem prije ispusta u okolnu površinu ili vodotoke. Trebaju se koristiti biopročištači, prihvaćeni kemijski pročištači ili slični zakonom odobreni uređaji.



#### **Članak 29.** **VODOOPSKRBA**

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.
- (2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

#### **Članak 30.** **CISTERNE (ŠTERNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM**

- (1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojšta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (2) Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

#### **Članak 31** **VODNO GOSPODARSTVO**

- (1) Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke (ili bujice) gradit će se u skladu s vodoprivrednim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite je 15,0 m od međe čestice vodotoka, ili na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.
- (2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.
- (3) Za zgrade koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.
- (4) U cilju sprječavanja od poplava postojeći vodotoci i kanali trebaju se redovito čistiti od izraslog biljnog materijala i održavati.

#### **Članak 32.** **ZAŠTITA OD POŽARA**

- (1) Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način (niz) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom.
- (2) Sve zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakona, pravilnika i normi zaštite od požara.
- (3) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta, a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

#### **4.2.2.2. Stambene zgrade**

#### **Članak 33.**

- (1) Primjenjuju se članci od 6. do 32. poglavlja 4.2.2.1. (*Opće odredbe*).
- (2) Pod stambenom zgradom podrazumijeva se stambena zgrada koja ima do dvije stambene jedinice. Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene (niz). Ukupna bruto razvijena površina stambenog dijela zgrade može iznositi najviše 400 m<sup>2</sup>. U smislu namjene zgrade, najmanje 51% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.
- (3) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
  - b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
  - c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.
- (4) Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:
- a) jedna osnovna građevina stambene namjene, ili jedna građevina mješovite (stambeno-poslovne) namjene (kod koje je preko 51% bruto površine namijenjeno stambenom prostoru),
  - b) pomoćna i (ili) gospodarska građevina.
- (5) Za obavljanje djelatnosti iz stavka 4. ovoga članka mogu se koristiti i prostorije ili zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenoga prostora.
- (6) Preparcelaciju građevne čestice zakonito izgrađene stambene građevine može se izvesti u slučaju ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija.

#### Članak 34.

##### OBLIK STAMBENE ZGRADE

- (1) Preporučaju se tradicijski tlorisi stambenih zgrada u obliku pravokutnika i jednostavnoga volumena. Ti oblici imaju ishodište u tradicijskom graditeljstvu istarskoga kraja. Obvezan je smještaj dulje strane zgrade usporedno sa slojnicama (osobito kod tlorisno izduženih zgrada).
- (2) Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik jednostambene zgrade. Međusobni odnos stranica tlocrta trebao bi biti između 1 : 1,5 do 2,5.

##### 4.2.2.2.1. Visina (etažnost) i katnost zgrade

#### Članak 35.

- (1) Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao  $P_0 + P + 1 + P_{ks}$  odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, razizemlje i kat te potkrovlje ( $P_{ks}$ ), ako ima nadozid do propisane visine od 1,20 m. Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca iznosi 9,00 metara od konačno zaravnatog terena izuzev postojećih građevina.
- (2) U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.
- (3) Pod stambenim katom (etažom) stambene zgrade smatra se prizemlje (P) i kat iznad prizemlja (+1), ili potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine ( $P_{ks}$ ).

#### Članak 36

- (1) Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti da li je nešto podrumsko ili neka druga etaža.

##### 4.2.2.2.2. Veličina i izgrađenost građevne čestice

#### Članak 37.

- (1) Veličina građevne čestice za građenje stambene zgrade ne može biti manja od:
- a) za građenje zgrade na slobodnostojeći način: 600 m<sup>2</sup> u planiranim, a 300 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja,
  - b) za građenje zgrade na poluotvoren način: 450 m<sup>2</sup> u planiranim, a 200 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja,
  - c) za građenje zgrade u nizu: 300 m<sup>2</sup> u planiranim, a 150 m<sup>2</sup> u izgrađenim dijelovima naselja.
- (2) Najmanja površina građevne čestice namijenjene stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenoga stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.
- (3) Preporuča se odnos širine prema dubini građevne čestice otprilike 1:2, ili više.

#### Članak 38.

- (1) Najveća površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup>. Za građevine u funkciji seoskog turizma utvrđuje se maksimalna površina parcele od 2000 m<sup>2</sup>, uz uvjet da u neposrednoj blizini imaju određenu površinu poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi neposredno uz glavnu parcelu ili povezano putem, a na kojem se omogućuje izgradnja pomoćnih gospodarskih građevina u funkciji seoskog turizma. Te parcele moraju biti na najmanjoj udaljenosti od 100 m od ostalih građevina.

(2) U naseljima s pretežito poljoprivrednim gospodarstvima, parcela na kojoj se omogućuje izgradnja stambeno-gospodarskih i gospodarskih objekata (mljekarske farme, farme svinja ili ovaca) kapaciteta 10 uvjetnih grla i više treba biti minimalne površine od 2000 m<sup>2</sup>, a maksimalna izgrađenost parcele 25%.

(3) Stambeno-gospodarski (stancije) i gospodarski objekti iz stavka (2) mogu se graditi unutar granica građevinskog područja naselja na poljoprivrednom zemljištu kategorije "ostalo obradivo tlo". Za izgradnju navedenih građevina u izvan granica građevinskog područja primjenjuju se uvjeti utvrđeni člankom 64 ovih Odredbi.

#### Članak 39.

(1) Stambena zgrada ne može biti manja od 60,0 m<sup>2</sup> bruto tlocrtne površine.

#### Članak 40.

(1) U već izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja" označena tamnožutom bojom, mogu se:

a) graditi nove stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne čestice:

- za zgrade izgrađene na otvoren način na parcelama do 2000 m<sup>2</sup> do 35%,
- za dvojne zgrade do 50 %,
- za zgrade u nizu do 60 %.

b) sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi postojeće stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki i ne povećati bruto razvijenu površinu stambenog dijela građevine preko 400 m<sup>2</sup>.

(2) Kod već izgrađenih čestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

(3) Iznimno je moguća izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o postojećim parcelama veličine do 200 m<sup>2</sup> sa već izgrađenom glavnom građevinom unutar povijesnih izgrađenih dijelova naselja. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju vanjskog stubišta, sanitarnog čvora te garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar uličnog pojasa.

(4) U već formiranim predjelima sa slobodnostojećom izgradnjom nije dozvoljena izgradnja zgrada u nizu ili dvojnih zgrada. Također u predjelima sa zgradama u nizu ili dvojnim zgradama nije dozvoljena izgradnja slobodnostojećih zgrada.

#### Članak 41.

(1) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju samostojećih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od 35% površine građevne parcele do 2000 m<sup>2</sup>.

(2) Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju poluugrađenih (dvojnih) zgrada i ugrađenih zgrada (u nizu) u novoplaniranim građevnim predjelima može biti do 35% za poluugrađene i do 40% za ugrađene zgrade, ali bruto razvijena površina stambenog dijela građevine ne smije biti veća od 400 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2.3. Višestambene zgrade

#### Članak 42.

(1) Primjenjuju se članci od 6. do 32. poglavlja 2.2.1. (Opće odredbe).

(2) Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada ukupne bruto razvijene površine stambenog dijela zgrade veće od 400 m<sup>2</sup> namijenjena turističkom poslovanju i (ili) stalnom stanovanju i (ili) radu, u kojoj su tri ili više samostalnih smještajnih (stambenih) jedinica.

(3) Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi najviše kao P<sub>0</sub>+P+2 odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum (P<sub>0</sub>), prizemlje (razizemlje) (P) i dva kata (+2). Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca iznosi 12,00 metara od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti.

(4) Pri izgradnji nove višestambene zgrade ili prilikom veće rekonstrukcije postojeće zgrade (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost višestambene zgrade i stambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovišta veće zgrade, ali ne manja od:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$

- gdje je  $D_{\min}$  najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;
- $H_1$  visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;
- $H_2$  visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

- (5) Ako su zgrade iz ovoga članka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnog sljemena.
- (6) Sve zgrade i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze od 8%, a u skladu s općinskom odlukom o odvozu smeća.
- (7) Potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup do svih smještajnih i (ili) stambenih jedinica barem s jedne strane.

#### 4.2.2.2.4. Poslovni prostori

##### Članak 43.

- (1) Na građevnim česticama u postojećim i planiranim stambenim zgradama potiče se otvaranje poslovnih prostora kako slijedi:
- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),
  - b) ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran i sl.). U slučaju da se u nekom ugostiteljskom sadržaju želi omogućiti izvođenje glazbe na otvorenom tada udaljenost do najbliže stambene zgrade ne smije biti manja od 150 m,
  - c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obučar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije), mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, mini uljare i sl.), prerada poljoprivrednih proizvoda (sušenje voća i povrća, proizvodnja mesnih prerađevina na tradicionalni način, proizvodnja meda i proizvoda od meda, prerada gljiva)
  - d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).
  - e) prerada poljoprivrednih proizvoda (sušenje voća i povrća, proizvodnja mesnih prerađevina na tradicionalni način, proizvodnja meda i proizvoda od meda, prerada gljiva
- (2) Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, ukoliko postoje tehnički i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevina na građevinskoj parceli ili na samoj građevinskoj parceli. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.
- (3) Bučne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka) ne smiju se smještavati u predjelima stambene izgradnje (kovačnice, limarije, ljevaonice metala, kamenoklesarske radionice, auto-mehaničke radione, ugostiteljski lokali, klaonice sitne i krupne stoke, veći skladišni prostori, trgovine koje zahtijevaju skladišta izvan osnovne građevine, betonare, bloketare, obrada drvene građe, proizvodnja namještaja, kemikalija i sl.).
- (4) U središtu naselja (stare jezgre) mogu se otvarati manji ugostiteljski sadržaji u prizemljima zgrada, a u cilju turističkog vrednovanja naselja. U tom slučaju je potrebno utvrditi posebne uvjete za sprječavanje širenja buke. U ostalim dijelovima naselja ugostiteljska djelatnost je moguća u vidu seoskog turizma (čl. 38, st. 1.). Manje radionice (stolar, bravar, autoelektričar i sl.) mogu se otvarati samo u rubnim dijelovima naselja, na minimalnoj udaljenosti 100 m od ostalih stambenih građevina.
- (5) Prostore u prizemlju i pojedinim etažama (najviše do 80% prizemlja, odnosno 50% etaže) postojećih stambenih zgrada moguće je prenamjenovati u neki od poslovno-trgovačkih sadržaja iz alineje (1) ovoga članka samo ako se ispune posebni uvjeti odgovarajućih propisa i Pravilnika za obavljanje određene djelatnosti, te se ispune uvjeti iz odgovarajućih odredbi ovoga PPU-a. Na katu se mogu urediti samo prostori za obavljanje uredskih i intelektualnih usluga, a ostale djelatnosti iz stavka (1) ovog članka mogu se obavljati samo u prizemljima stambenih građevina. Obiteljski pansioni mogu se organizirati samo na parcelama u sklopu seoskog turizma. Najviše 35% bruto razvijene površine građevine može biti namijenjeno za poslovno-trgovačku djelatnost na jednoj parceli.
- (6) Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i (ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi računa o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj udaljenosti. To iz razloga kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

(7) Građevinske parcele na kojima se zatraži građenje bilo kakve vrste gospodarske – proizvodne, servisne ili trgovačke građevine moraju imati priključak na prometnicu koja ne smije biti standarda manjeg od minimalno propisanog ovim PPU-om.

#### **4.2.2.2.5. Smještaj na građevnoj čestici**

##### **Članak 44.**

(1) Stambene građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.

(2) Ako se na bočnoj strani zgrade gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od susjedne građevne čestice. Izvedba terasa i balkona ne preporučuje se na zabatnom pročelju, a zabranjuje u potkrovlju.

(3) U slučaju izgradnje stambene zgrade, kod koje su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova stambena zgrada mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (niz). U zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, nadležni Konzervatorski odjel (u Puli).

##### **Članak 45.**

(1) Na građevnoj čestici stambene zgrade obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu. Parkiranje za potrebe poslovnih sadržaja treba riješiti sa 4-6 parkirališnih mjesta na 100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

#### **4.2.2.2.6. Pomoćne i gospodarske građevine**

##### **Članak 46.**

(1) U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim jednostambenoj izgradnji, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice do 400 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine, mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe
- c) gospodarske građevine za proizvodnju.

(2) Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare (površine do 50 m<sup>2</sup>), otvoreni bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi od građevne linije do regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani obličjem terena ili naslijeđenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade. Visina vijenca je najviše 4,00 m.

(3) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl. (prema članku 43 odredbi). Ove građevine mogu biti visine prizemlja sa najvećom dozvoljenom visinom krovnog vijenca od 4,00 m.

(4) Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju mogu biti:

- s izvorom onečišćenja: staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i sl. Moguća je izgradnja ovih građevina za uzgoj do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca, do ukupno 10 uvjetnih grla.
- bez izvora onečišćenja: krave muzare do 10 komada.

Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do vijenca 6,0 m.

(5) Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo unutar gospodarskih predjela predviđenim ovim PPU-om.

(6) U sklopu građevnih područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe mogu se i detaljnije odrediti.

(7) U naseljima koja imaju tradiciju bavljenja poljoprivredom dozvoljava se izgradnja vinarskih podruma, uljara za proizvodnju maslinovog ulja, građevina za proizvodnju biljnih, mliječnih i mesnih prerađevina iz vlastitog gospodarstva za agroturizam na istoj ili zasebnoj građevinskoj parceli unutar građevinskog područja naselja ili u blizini naselja izvan građevinskog područja, na zasebnim parcelama.

(8) U postojećim naseljima u kojima nije moguće omogućiti izgradnju gospodarske građevine na parceli stambene građevine zbog skučenosti prostora, odnosno male površine parcele, omogućuje se izgradnja gospodarske građevine na zasebnoj parceli posredno ili neposredno povezanoj s parcelom stambene građevine. Ove građevine mogu biti najveće površine 200 m<sup>2</sup>, visine prizemlja, odnosno visine do vijenca od najviše 6,00 m. Parcela na kojoj će se izgraditi takva građevina može imati najveću površinu od 1000 m<sup>2</sup>.

(9) Ako se građevina iz stavka 2, 3, 4 i 7 ovoga članka gradi u predjelu (zoni) posebnih ograničenja za korištenje, gdje se za sve gradnje (a ne samo za gospodarske), potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

**Članak 47.**

(1) Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže. Od drva se mogu graditi samo drvarnice, nadstrešnice, ostave sitnog alata i sušare (površine do 50 m<sup>2</sup>).

(2) Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom kako je navedeno u članku 46. Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnice etaže, ako postoji nadozid.

(3) Odnos prema susjednoj građevnoj čestici za pomoćne građevine u domaćinstvu kao i za gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jest:

- a) najmanja udaljenost je 4,0 m od međe građevne čestice susjedne jednostambene zgrade, a ako se građevina gradi od vatrostalnog materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici,
- b) najmanja udaljenost je 5,0 m od međe susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala,
- c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do iznad ravnine višega krova,
- d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu,
- e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 10,0 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
- f) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice može biti i manje od 4,00 metra, ali ne manje od 1,00 m, uz prethodnu suglasnost susjeda. Građevina mora biti od opeke ili betona,

(4) Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljeni od te građevne čestice, odnosno čestice najmanje 4,00 m.

(5) Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 1,00 m krov mora obavezno imati oluke.

#### Članak 48.

- (1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,0 metara od ruba parcele prema susjednoj građevinskoj parceli.
- (2) Postojeće pomoćne građevine u domaćinstvu, te gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštivanje protupožarnih propisa.

#### Članak 49.

- (1) Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih i manjih poslovnih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne /gustirne, šterne/ i sl.) najmanje 30,0 m vodeći računa o smjeru toka podzemnih voda, obliku terena i sastavu tla.
- (2) Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 10,0 m od susjedne građevne čestice ako su okrenuti toj građevnoj čestici, a najmanje 5,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

#### Članak 50.

##### CISTERNE (ŠTERNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM

- (1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne / šterne/ i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.
- (2) Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

#### Članak 51.

##### REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM NASELJIMA

- (1) U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*", radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada.

#### 4.2.2.3. Predjeli javne i društvene namjena

#### Članak 52.

- (1) U građevnom području naselja na području općine Oprtalj uz stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim namjenama:
- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
  - b) zdravstvu, socijalnoj zaštiti,
  - c) kulturi i fizičkoj kulturi,
  - d) upravi,
  - e) vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i sl.
- (2) Zgrade iz stavka 1 ovog članka mogu se graditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom preporuča se izrada detaljnog plana uređenja (DPU).
- (3) Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine od 1,5 m.

- (4) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obvezno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 45 %.
- (5) Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene, može biti najviše 40%. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).
- (6) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti:
- Po+P+1+Pk; ili 9,20 metara do ruba krovnog vijenca (pri čemu potkrovlje može imati nadozid na pročelju do 1,20 metra visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada), odnosno Po+P+2 ili 11,00 metara do ruba krovnog vijenca.
  - Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem katova (koncertna dvorana, športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina zgrade je 13,00 metara (uračunate su sve nužne konstrukterske i funkcionalne istake zgrade).
- (7) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 1,00 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.
- (8) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

#### 4.2.2.4. Predjeli mješovite namjena

##### Članak 53.

- (1) U predjelima mješovite namjene mogu se graditi građevine za stanovanje sa pomoćnim i gospodarskim građevinama, stambeno-poslovne građevine, građevine društvenih djelatnosti, te manje poslovne građevine na zasebnim građevinskim parcelama.
- (2) Opći uvjeti za izgradnju svih navedenih objekata isti su kao za izgradnju u stambenim predjelima, a navedeni su u člancima 6 do 24. ovih Odredbi.
- (3) Najveća izgrađenost parcele iznosi 35%.
- (4) Uvjeti izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina koji se odnose na površinu građevinske parcele, površinu i visinu glavne građevine, površinu i visinu pomoćnih građevina utvrđuju se na način kako je propisano za izgradnju stambenih građevina u predjelima za stanovanje.
- (5) Manje poslovne građevine, ukoliko se grade na zasebnim parcelama, mogu biti najveće tlocrtne površine od 800 m<sup>2</sup>, a površina parcele najviše 3000 m<sup>2</sup>, uz poštivanje najveće izgrađenosti od 35%. Visina tih građevina može biti najviše 7,20 m do sljemena.
- (6) U prizemlju stambenih, stambeno-poslovnih građevina, kao i u poslovnim građevinama, mogu se otvarati sve djelatnosti koje se mogu otvarati u stambenim zgradama unutar predjela za stanovanje, kao i neke od djelatnosti koje nije moguće obavljati u predjelima za stanovanje (kovačnice, limarije, manje kamenorezačke radione, mehaničke radione, ugostiteljski lokali, manji proizvodni pogoni i sl.). U ovim predjelima nikako nije dozvoljeno otvaranje klaonica krupne i sitne stoke, disko barova, pogona za proizvodnju kemikalija, betonare, bloketare, cementare i sl.
- (7) Na ostalim katovima stambenih i stambeno-poslovnih građevina moguće je urediti, uz stambeni prostor, i poslovni prostor za pružanje uredskih i intelektualnih usluga.
- (8) Kod stambenih i stambeno-poslovnih građevina najmanje 51% površine svih građevina na parceli mora biti u funkciji stambene namjene.
- (9) Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i (ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi računa o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj udaljenosti. To iz razloga, kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.



#### 4.2.2.5. Groblja i grobne građevine

##### Članak 54.

- (1) PPU-om su označena sva postojeća groblja te njihova možebitna proširenja.
- (2) Gradnja mrtvačnica moguća je i izvan površine groblja (mjesta ukopa), ali tada ona mora biti izvan građevnog područja naselja.

#### 4.2.3. POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

##### Članak 55.

- (1) Razmještaj i veličina građevnih područja za gospodarsku izgradnju, prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja".
- (2) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata PPU-a, predviđen je u sklopu gospodarskih predjela.
- (3) Na području obuhvata PPU-a predviđena su sljedeća područja za razvoj gospodarskih djelatnosti:
  - gospodarski predio "Vale gorenje" (planirano) i "Šegalini" (postojeće) u naselju Gradinje,
  - gospodarski predio u naselju Livade
  - gospodarski predio "Madona" (postojeće) u naselju Oprtalj.

Pogoni koji za izgradnju moraju imati studiju zaštite okoliša, mogu se graditi samo u navedenim gospodarskim predjelima.

##### Članak 56.

- (1) U gospodarskim predjelima planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:
  - a) Prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.),
  - b) Gospodarske građevine za proizvodnju s izvorom zagađenja većih površina koje nije moguće smjestiti unutar građevnog područja naselja. Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do vijenca 6,0 m.
  - c) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
  - d) ugostiteljskih i turističkih namjena.
- (2) Pogoni iz stavka 1. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.
- (3) Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:
  - a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
  - b) građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izdan akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja .

##### Članak 57.

#### OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m<sup>2</sup>. Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 50%.
- (2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.
- (3) Iznimno, granica obuhvata građevnoga područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji može biti određena međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

##### Članak 58.

#### USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, u pravilu, treba biti postavljeno tako da:
  - a) u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
  - b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijsko-uredski dio,
  - c) u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni dio.

#### **Članak 59.** **VISINA GRAĐEVINA**

- (1) Najveću dopuštenu visinu industrijskih (proizvodnih) građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.
- (2) Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,5 m.
- (3) Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 metara na strani više ukopanog pročelja, odnosno 10,00 metara na strani više otvorenog pročelja zgrade.
- (4) Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 1,00 m iznad konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

#### **Članak 60.** **OBLIKOVANJE**

- (1) Krovšte mora, u pravilu, biti koso, nagiba 6-18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.
- (2) Uređenje neizgrađenoga dijela gospodarske građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvore (iznimno visoku živicu).
- (3) Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograda prema susjednim građevnim česticama je metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najviše 2,00 m ako su providne odnosno 1,30 m ako su neprovidne. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvore.
- (4) Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama te vrsti prometnice. Potrebno je planirati dovoljnu širinu ulice u kojoj će se moći zasaditi jednostrani ili obostrani drvore te pješački pločnik. Odredbe o minimalnim širinama ulica treba primijeniti samo u slučajevima kada iz opravdanih razloga nije moguća veća širina.
- (5) Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,5 metara + 1,0 m za živicu ili manji drvore. To je iz razloga da se omogući kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde.

#### **Članak 61.** **PROMETNI UVJETI**

- (1) Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske.
- (2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u radnom predjelu predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na parceli zgrade.
- (3) Na gospodarskoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:
- |                          |   |                       |
|--------------------------|---|-----------------------|
| - industrija i skladišta | 3 | parkirališna mjesta,  |
| - trgovine               | 5 | parkirališnih mjesta, |

- ostale građevine za rad 5-10 parkirališnih mjesta.

#### 4.2.4 PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKU NAMJENU

##### Članak 62.

- (1) Građevna područja za ugostiteljsko-turističku izgradnju nalaze se izvan građevnih područja naselja, kao zasebne građevne površine, a prikazana su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja".
- (2) Smještaj i izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene u načelu je riješeno u građevnim područjima predviđenim za te namjene. Nove površine za turističku izgradnju maloga kapaciteta mogu se planirati i u građevnim područjima naselja. Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.
- (3) Građevna područja za ugostiteljsko-turističku namjenu smatraju se u načelu turističkim predjelom. Turističkim predjelom smatra se zemljište za kojega se ovim PPU-om planira izrada detaljnoga plana uređenja (DPU-a), a čija se granica obuhvata ne mora nužno poklapati s granicom građevnoga područja za ugostiteljsko-turističku, već može obuhvaćati i širi prostor za građevine prometne i komunalne infrastrukturne mreže. Turističkim predjelima za koje je obavezna izrada DPU-a smatraju se: "Istarske Toplice", "Armanja" i "Škeri". Izradi DPU za turistički predio može se pristupiti kad je u cjelini poznat program izgradnje. Uvjeti uređenja prostora mogu se utvrditi samo na temelju detaljnoga plana uređenja (DPU-a).
- (4) Turistički predjeli za koje nije obavezna izrada DPU-a su: "Gradinje", "Benčani" i "Golubići". Na području "Benčani" i "Golubići" moguća je izgradnja stambenih građevina u površini ne većoj od 30 % promatranog izgrađenog područja.
- (5) Ukupna izgrađenost građevnoga područja za ugostiteljsko-turističku namjenu smije biti najviše 25%.

#### 4.2.5. PODRUČJE ŠPORTA I REKREACIJE

##### Članak 63.

- (1) U granicama planiranih građevnih područja za šport u sklopu naselja moguća je izgradnja:
  - a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, športskih dvorana, bočališta i dr.),
  - b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
  - c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja).
- (2) Planira se izgrađenost građevnih parcela za ovu namjenu od najviše 15%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.
- (3) Visina građevina prateće i pomoćne namjene, kao i ostali detaljniji uvjeti izgradnje utvrdit će se planom nižeg reda, ukoliko je zahvat veći od 2,0 ha.
- (4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

#### 4.2.6. IZGRADNJA IZVAN NASELJA

##### Članak 64.

- (1) Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja (prema članku 42 *Zakona o prostornom uređenju*) su:
  - a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
  - b) građevine rekreacijskih i zdravstvenih namjena (osim zatvorenih sportskih građevina),
  - c) građevine namijenjene obrani, te
  - d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
  - e) stambeno-gospodarskih i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljodjelske proizvodnje i to:
    - 1/ staklenici i plastenici sa pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda
    - 2/ farme za uzgoj stoke
    - 3/ peradarske farme
    - 4/ vinogradarsko-vinarski podrumi
    - 5/ stambeno gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima
    - 6/ poljodjelske kućice

- 7/      lovački domovi
- 8/      vidikovci

#### Članak 65.

(1) STAKLENICI I PLASTENICI sa pratećim gospodarskim zgradama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. Provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Građevine mogu biti visine prizemlja, najviše 3,80 m, uz najveću dozvoljenu izgrađenost od 35%.

(2) FARME ZA UZGOJ STOKE smatraju se uzgojni pogoni sa 10 i više stočnih jedinica, sukladno čemu se određuju veličine za govedarske, ovčarske, kozarske i svinjogojske farme. Te se farme mogu graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije, uz poštivanje najveće dozvoljene izgrađenosti od 25%. Idealni odnos je jedna stočna jedinica (krava od 500 kg) po jednom hektaru obradivog zemljišta. Zgrade mogu biti visine P+1, odnosno najviše do 9,0 m visine vijenca. Udaljenost farme od granica građevinskih područja naselja treba biti najmanje 400 m.

(3) PERADARSKE FARME mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Zgrade mogu biti visine prizemlja, a najviše do 6,00 m do visine vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može biti 35%. Udaljenost farmi od granica građevinskog područja naselja mora biti najmanje 400 m.

(4) VINOGRADARSKO-VINARSKI POGONI mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Zgrade mogu biti visine Po+P ili najviše 3,8 m od konačno izravnatog terena do vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može iznositi 5%.

(5) Daje se mogućnost izgradnje STAMBENO-GOSPODARSKIH GRAĐEVINA (stancija) za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima na površinama ne manjim od 10.000 m<sup>2</sup> te na kompleksima određenim stavcima 1 – 4, a sve na tlima određenim člancima 40 – 42 te prema članku 90 Provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Omjer stambenog i gospodarskog dijela određuje se sa 1:2 u korist gospodarskog dijela građevine. Veličina područja računa se uz uvjet da najmanja površina bude od 2000 do 5000 m<sup>2</sup>/stanovniku, ovisno o morfologiji terena i veličini i strukturi poljoprivrednih površina.

(6) Za pretežito povrtlarski orijentirana domaćinstva utvrđuje se poljoprivredna površina najmanje površine od 8000 m<sup>2</sup>, a 20000 m<sup>2</sup> za pretežito stočarski usmjerena domaćinstva. Pored navedene površine, utvrđuje se potreba osiguranja najmanje 4 ha obradivih površina van samog područja (po formuli 1 stočna jedinica/stanovniku x 4 člana domaćinstva x 1ha) tj. najmanje 4 ha mješovitih poljoprivrednih površina (obradivog zemljišta, livada, pašnjaka).

(7) Za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim gospodarstvima (AGROTURIZMOM), potrebno je minimalne prostorne normative za utvrđivanje samostalnog kompleksa utvrditi na slijedeći način:

- najmanje 1000 m<sup>2</sup> obradivog zemljišta po prijavljenoj smještajnoj jedinici (postelji),
- najmanje 1 stočna jedinica + 1 ha zemljišta van samostalnih stambeno-gospodarskih zgrada i područja na 10 prijavljenih jedinica (postelji).

Stambene jedinice unutar predmetnih površina van građevinskih područja, kao i smještajne jedinice agroturizma smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih površina. Najveća visina svih navedenih građevina utvrđuje se sa Po+P+1 bez mogućnosti izgradnje potkrovlja kao posebne etaže, odnosno maksimalno 9,00 m od konačno izravnatog terena na najnižem dijelu do vijenca.

(8) Na poljoprivrednim površinama većim od 5000 m<sup>2</sup> može se graditi POLJODJELSKA KUĆICA čija površina smije biti do 30 m<sup>2</sup>. U vinogradima i maslinicima s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

(9) Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine, obvezno usporedno sa slojnicama terena. Poljodjelska kućica može se graditi samo kao prizemnica uz slijedeće uvjete:

- a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
- b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
- c) krov mora biti dvostrešan, nagiba od 16° do 22°,
- d) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida.

(10) LOVAČKI DOMOVI mogu se graditi ili obnavljati postojeći na temelju članka 37 PPIŽ, posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu šuma te zaštite prirode i okoliša, ako se grade u zaštićenim dijelovima krajobraza. Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga PPU-a te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade. Mogu ih isključivo podizati šumarije, te planinarska i lovačka društva.

(11) Na istaknutim mjestima u krajoliku mogu se izgrađivati VIDIKOVCI u obliku uređenih odmorista. Uređenje vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajolika.

#### **4.3. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**

##### **Članak 66.**

##### **JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE**

(1) Na javnoj pješačkoj površini (pločniku ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje vanjskoga predprostora u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Gdje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvored prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili podužno parkiranje osobnih vozila u drvoredu.

(3) Da bi se uži središnji predio (središnja zona) naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu obvezatno je:

- a) izraditi u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,
- b) osigurati odvijanje prometnoga sustava najmanje na razini usluge kao prije zahvata,
- c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

##### **Članak 67.**

##### **INFRASTRUKTURNI PLANSKI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE**

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni planski koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevnog područja. Unutar infrastrukturnih planskih koridora nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor.

(2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(3) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i turističku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa investitora. Do tada, u ovom Planu oni su dani načelno i shematski.

(4) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja utvrđeni su člankom 21. PPIŽ.

(5) Preporuča se da nerazvrstane ceste (sabrne i gradske ulice) imaju isti pojas kao lokalne ceste, odnosno najmanje 15 metara (kolnik, jednostrano parkiranje osobnih automobila u drvoredu i obostrani nogostup). Iznimno je moguća manja širina samo na dijelovima ceste koja prolazi kroz područje već uređenog dijela naselja.

**Članak 68.**  
**CESTOVNI PROMET**

(1) Položaj cesta i cestovnih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1 "*Korištenje i namjerna površina*" i na grafičkom listu br. 2 "*Infrastrukturni sustavi i mreže*" - 2A: "*Promet*" u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

**Članak 69.**  
**CESTOVNI POJASEVI**

(1) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije drugačije rečeno, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnica sukladna je najmanjim udaljenostima koje određuju zakonski propisi, pravilnici i norme.

(2) U pojasu javnih cesta mogu se graditi samo građevine određene Zakonom o javnim cestama.

(3) Udaljenost građevina (građevne linije) od regulacijske linije, koji se u načelu poklapa s granicom zemljišnog pojasa ceste ili ulice, iznosi najmanje:

- |      |   |
|------|---|
| 5 m  | za stambenu zgradu (osim kod već postojećih zgrada unutar naselja kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji);  |
| 9 m  | za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, (osim kod već postojećih zgrada unutar naselja kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji) servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti, obiteljski pansion; |
| 9 m  | za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja;  |
| 20 m | za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja.  |

(4) Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar i to u već izgrađenim dijelovima naselja. Preporučljiva širina nogostupa je 2,25 metra.

(5) Iznimno od stavka 3. ovoga članka udaljenost može biti i manja kada je to neophodno u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja.

(6) Planski koridor zemljišnoga pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Zaštitni pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, ali i u skladu s prostorno-planerskom i urbanističkom zamisli. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka izgradnje prometnice moguće je utvrđivati uvjete uređenja prostora i unutar zaštitnog pojasa ceste u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(7) Kada županijska i lokalna cesta prolazi kroz planirano građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje:

- |    |                     |           |
|----|---------------------|-----------|
| a) | za županijske ceste | 9 metara, |
| b) | za lokalne ceste    | 5 metara. |

(8) Najmanje širine iz prethodnoga stavka (stavka 7.) mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje detaljnijim planom užeg područja.

(9) Udaljenost vanjskoga ruba ulične ograde od osi u ulicama čija duljina ne prelazi 100 m ne može biti manja od 3,00 metra.

(10) U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima, ali ne manje od 1,5 m od osi prometnice.

(11) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takova da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe ili jednosmjerne ulice može se odobriti izgradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,0 m.

(12) Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(13) Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to u već izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometnog rješenja. Tada je poželjno osigurati proširenje za mimoilaženje dva vozila na razmaku ne većem od 60,0 m na ravnom dijelu i 30,0 m na zavojitom dijelu prometnice.

(14) Građevnoj čestici izuzetno se može omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine najmanje širine 4,0 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 40 m.

- (15) Najmanja širina kolnika u građevnim područjima Općine je:
- 5,5 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup (u stambenim naseljima) te 6,0 m + 1,5 m (mješovitim naseljima i gospodarskim područjima),
  - u izgrađenim dijelovima naselja izuzetno se mogu planirati i kolno-pješački putovi najmanje širine od 4,0 m.

(16) Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama. Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj ili susjednoj građevnoj čestici obvezno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

#### Članak 70.

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajolika. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje.

#### Članak 71.

##### POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

(1) Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2 "*Infrastrukturni sustavi i mreže*" - 2B: "*Pošta i telekomunikacije*" u mjerilu 1:25.000. Podzemni kablovi telekomunikacijske mreže unutar građevnoga područja nekog naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnog pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

(2) Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure na zaštićene graditeljske cjeline, osobito tradicijske vizure krajolika. O tome svoj sud daju nadležne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Pulji i sl.).

(3) Najmanja udaljenost između antenskog stupa i najbliže postojeće/planirane građevine ne smije biti manja od 200 m.

#### Članak 72.

##### ENERGETSKI SUSTAV

(1) Položaj dalekovoda i magistralnog plinovoda s njihovim planskim pojasevima određen je na grafičkom listu br. 2c: "*Energetski sustav*" u mjerilu 1:25.000.

(2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine planskih pojaseva utvrđene su čl. 21 provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

(3) Pri odabiru mjesta za trafostanice treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

(4) Podzemne vodove niskonaponske mreže unutar građevnoga područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

**Članak 73.**  
**VODOOPSKRBA**

- (1) Položaj trasa cjevovoda određen je na grafičkom listu br. 2 *"Infrastrukturni sustavi i mreže"* - 2D1: *"Vodnogospodarski sustav – korištenje voda"* u mjerilu 1:25.000.
- (2) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPUO-om, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.
- (3) Ako na dijelu građevnoga područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama, a u protivnom obvezna je izgradnja cisterni.
- (4) Cjevovod unutar građevnoga područja nekoga naselja treba se postavljati što je više moguće unutar pejzažnih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.
- (5) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode, smještene uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

**Članak 74.**  
**ODVODNJA**

- (1) Odvodnja otpadnih voda prikazana je na grafičkom listu br. 2 *"Infrastrukturni sustavi i mreže"* - 2D2: *"Vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda"* u mjerilu 1:25.000.
- (2) Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno s prečištačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim PPU-om, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju.
- (3) Do izgradnje cjelokupnoga sustava odvodnje, na cijelom građevnom području Općine, moraju se graditi zatvoreni sustavi odvodnje – nepropusne sabirne jame ili višedjelne sabirne jame sa biopročištačem ili ugraditi uređaji za biološko pročišćavanje otpadnih voda, ali isključivo za otpadne sanitarne vode.

**Članak 75.**  
**LOKVE**

- (1) Sačuvane lokve u naselju Zrenj, Oršići, Vižintini-vrhi, Stelki i Krastići, trebalo bi štititi sukladno Ramsejskoj konvenciji. To znači da pojedini krajobraz i ne mora biti estetski zanimljiv, ali može biti jedinstven po zastupljenosti rijetke ili ugrožene flore i faune osobito na prirodno vlažnim i vodenim staništima (bare, lokve, izvori i sl. sukladno). Međutim sve lokve se ovim PPUO-om štite i zabranjuje se njihovo zatrpavanje, isušivanje ili bilo kakve radnje u blizini koje bi mogle ugroziti biljni i životinjski svijet unutar same lokve. Prije bilo kakvih radova u blizini neke lokve potrebno je zatražiti od Udruga *Zelena Istra* iz Pule da ju pregleda i predloži režim daljnjeg korištenja.
- (2) Položaj lokvi koje se štite PPUO-om, određen je na grafičkom listu br. 3b: "Područja posebnih ograničenja u korištenju" mjerilu 1:25.000.

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

**Članak 76.**  
**OPĆA NAČELA ZAŠTITE**

- (1) PPU-om su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,
  - a) krajobraznih vrijednosti,
  - b) prirodnih vrijednosti i
  - c) kulturno povijesnih cjelina
- (2) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno-memorijalni spomenici arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv



način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita i očuvanje kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
- c) Očuvanje povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza često obilježenih raspelima i pokloncima) te trase željezničke pruge "Parenzane" s elementima tehničke opreme;
- d) Očuvanje tradicijskih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava-stancija etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća i gospodarskih građevina), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike prostora, koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina, te vrijednosti krajolika kojim je okruženo;
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskog (ekološkog) načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz povijesne građevine i sklopove, kao što su obale vodotoka, bare, rukavci, šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i kulturnoj (stvorenj) baštini.

#### 4.4.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

##### Članak 77.

##### STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.) na području Općine Oprtalj zakonom su zaštićeni dijelovi prirode: U kategoriji *Poseban rezervat šumske vegetacije* - Motovunska šuma, koja se manjim dijelom nalazi na području Općine (na dijelu utoka Butonige u Mirnu).

(2) Ovim PPUO-om utvrđuje se, na temelju *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.), pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu: U kategoriji *Zaštićeni krajolik* - Dolina rijeke Mirne uključujući i Istarske Toplice.

(3) Utvrđenim mjerama ovoga PPU-a zaštićuju se osobito vrijedni i prepoznatljivi krajolici Općine Oprtalj:

- a) Krajolik oko povijesnoga naselja Oprtalj;
- b) Krajolik oko ostataka grada Zrenja;
- c) Flišni krajolik od Kaštela do Čepića.

(4) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i svi predjeli (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanome dijelu PPU-a. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3 "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora*" - 3A "*Područja posebnih uvjeta korištenja*", 3B "*Područja posebnih ograničenja u korištenju*" i 3C "*Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*" u mjerilu 1:25.000 i grafičkom listu br. 4 "*Građevna područja naselja*" u mjerilu 1:5000.

##### Članak 78.

##### MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (navedeni u prethodnom članku, stavak 3.), potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu okoliša i kulturne baštine. U tim predjelima zaštite nije moguća izgradnja koja se dozvoljava izvan građevnih područja ukoliko to nije propisano detaljnijim (detaljnijim) urbanističkim planom, izuzev infrastrukturnih građevina za koje je potrebna suglasnost nadležnih institucija zaštite.

(2) U okviru krajobraznih vrijednosti kultiviranoga krajolika Općine navedenih u prethodnom članku, stavak 3. moguća je izgradnja isključivo u granicama planiranih građevnih područja. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat.

(3) Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- c) pošumljavati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo.

(4) Izgrađivati šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.

(5) Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika* navedenog u prethodnom članku, mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga PPU-a o gradnji izvan građevnoga područja. Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

- a) popisati čestice i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga PPU-a,
- b) voditi popisnik neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
- c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
- d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

(6) Posebna pažnja se mora posvetiti zaštiti šumskih površina na području općine u smislu očuvanja velike prirodne vrijednosti ovog područja, a to su tartufi. Stoga su ovim PPU-om, pri utvrđivanju pojedinih vrsta namjena i načina korištenja određenih dijelova Općine (naročito onih na kojima se nalaze nalazišta tartufa), primijenjene sve stručne mjere u vezi zaštite prostora. Posebna pažnja se mora posvetiti da ne dođe do zagađenja prirodnog okoliša i staništa tartufa i to kroz mjere zaštite od svih vrsta zagađenja (zraka, vode i tla).

#### Članak 79. ČUVANJE SLIKE NASELJA

- (1) Mjere za očuvanje sluke naselja, odnosno kulturnoga krajolika, među ostalim obuhvaća i sljedeće:
- a) Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradića) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim gradnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);
  - b) Tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
  - c) Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području;
  - d) Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
  - e) Krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešno krovnište nagiba između 18° i 22°;
  - f) Krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama;
  - g) Ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde;
  - h) U vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje drveće, grmlja i cvijeća, primjerene kraju;
  - i) U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga bilja primjerenoga krajoliku;
  - j) Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
  - k) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

#### Članak 80. MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOGA ZEMLJIŠTA

(1) PPU-om su zaštićena vrijedna poljodjelska zemljišta u okviru *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika*. Poljodjelsko zemljište PPU-om uživa poseban položaj i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim PPU-om mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga PPU-a.

(2) Ovim PPU-om je određena obveza odgovarajuće državne službe:

- a) Da vodi popis površina i vrijednosti ukupnoga poljodjelskoga zemljišta na području obuhvata PPU-a, te da vodi popis neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
- b) Da obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu;
- c) Da provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

#### Članak 81.

##### MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA

(1) PPU-om su utvrđeni šumski predjeli. Prema namjeni i značaju šume se dijele na:

- a) Gospodarske šume čije se uređivanje i iskorišćivanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
- b) Ekološko-ambijentalne park-šume čije se uređivanje također obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi.

(2) Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevna područja ili u područja bliska namjeni stanovanja iz može bitnoga razloga što se nalaze uz samo građevno područje.

(3) Rub šume koja se nalazi uz građevno područje (planirano ili postojeće) ni iz kojeg razloga se ne smije sjeći (da se postigne "bolja osvijetljenost" ili "bolja osunčanost" građevne parcele.

#### Članak 82.

(1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajolika i drugih šuma odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(2) Za provođenje ovoga PPU-a bitne su sljedeće mjere:

- a) Pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unaprjeđenja ambijenta;
- b) Izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskoga zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- c) Pošumljivanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
- d) Vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

### 4.4.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

#### Članak 83.

##### OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune): Zakon o zaštiti kulturnih dobara (NN 69/1999.), Zakon o gradnji (NN 52/1999.), Zakon o prostornom uređenju (NN 30/1994., 68/1998.), Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995., 1998.).

(2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

- a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,
- b) građevnim sklopovima,
- c) arheološkim lokalitetima,
- d) građevnim česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
- e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: *popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova,*

*novogradnje na zaštićenim građevnim česticama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.*

(4) U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim PPU-om utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- a) *posebne uvjete* (u postupku izdavanja akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora)
- b) *prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevne dozvole)
- c) *nadzor* u svim fazama radova (na koje se odnose *posebni uvjeti* i *prethodna odobrenja*) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(5) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnoga dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom PPU-u popisane kao: *registrirani spomenici (R)*, *predloženi za registraciju (PR)*, i *zaštićeni ovim PPU-om (ZPP)*. Pri tome nije presudan trenutni formalno-pravni status građevine u dokumentaciji Službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi iz ovog PPU-a i Zakona.

(6) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga PPU-a, uz ranije registrirane (R) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su predloženi za zaštitu (PR). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

#### **Članak 84.**

##### **STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE**

(1) Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrijednih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (R, PR, ZPP) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama.

(2) Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine (a to znači moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi izrađenoj u sklopu izrade ovoga PPU-a.

(3) Pojedinačne građevine, sklopovi, čestice i predjeli zaštite, koji se ovim PPU-om smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim priložima i pojedinačno su iskazani u narednim tablicama.

#### **Članak 85.**

##### **MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH CJELINA**

(1) U cilju očuvanja graditeljske baštine i tradicijskih sela, te prepoznatljive slike prostora, određeni su predjeli (zone) zaštite koji se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i prostornome ustroju, kao predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te kao predjeli (zone) ekspozicije (vizualne izloženosti) naselja.

(2) Predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura utvrđene su kao predjeli zaštite povijesne cjeline (A i B zona, kao najstroža zona i zona stroge zaštite) te dodirni (kontaktni) predio. Zona zaštite uključuje povijesni prostor naselja u kojemu je sačuvana tradicijska matrica, mreža cesta i seoskih puteva, parcelacija, pripadajuća povijesna (tradicijska) arhitektura stambenih i pratećih gospodarskih zgrada, te urbana i komunalna oprema. Dodirni (kontaktni) predjeli obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja, u njima preteže nova gradnja, ali se nalaze pojedinačni primjeri povijesne arhitekture. Predio ekspozicije naselja čine pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo.

(3) Mjere zaštite kulturno-povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema predjelima (zonama) zaštite i klasifikaciji povijesnih građevina - kulturnih dobara, što se zaštićuje na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim predjelima ili za pojedine građevine.

(4) Zaštita užega zaštićenoga predjela naselja (zona A – potpuna zaštita ustroja naselja i zona B – djelomična zaštita ustroja naselja), predjela krajolika i vizualne izloženosti (ekspozicije) naselja, uspostaviti će se za povijesnu urbanističku cjelinu Oprtija, a mjere zaštite odredit će se u Odredbama za provođenje Urbanističkoga plana uređenja Oprtija. Za naselja seoskih obilježja, tj. za povijesne cjeline i za dijelove povijesnih cjelina seoskih obilježja: Balini, Benčani, Bazjaki, Čepić, Golubići, Gradinje, Krastići, Ipši, Jakci,

Klarići, Kluni, Krajići, Kras, Laganiši, Livade, Lubiani, Pašini, Pigini, Sveti Ivan, Sveta Lucija, Šavleti, Šorgi, Škeri, Vižintini, Vižintini Vrh, Zrenj i Zubini - određene su granice zaštite, unutar kojih se svi zahvati koji podliježu izdavanju akta nadležnog tijela o uvjetima uređenja prostora i građevnih dozvola moraju provoditi uz posebne uvjete i prethodnu dozvolu Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli. Osim obnove i revitalizacije postojeće građevne strukture, može biti nova izgradnja (interpolacija) svojim unutarnjim ustrojem prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom mora biti usklađena s postojećim okolnim povijesnim građevinama, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tijekove unutar povijesne jezgre. Ne preporučuje se izmjena ustrojbe (strukture) i tipologije postojećih građevina radi funkcionalnoga povezivanja u veće prostorne sklopove koji bi mogli dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina. Uređivanje svih vanjskih ploha građevina unutar povijesnih poluurbanih i ruralnih cjelina mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevnih materijala.

(5) Naselja obilježena na grafičkom prilogu 3a: *"Područja posebnih uvjeti korištenja"* u mjerilu 1:25.000 te sa zonama i granicama zaštite na karti građevnih područja (1:5000) predstavljaju najvrjednije ruralne ambijentalne sklopove. Unutar predjela zaštite povijesnih struktura nalaze se tradicijske građevine (stambene i gospodarske) za koje se podrazumijeva režim intervencija koji uključuje: održavanje, sanaciju, rekonstrukciju i prenamjenu. U slučaju lošega građevnoga stanja moguća je izgradnja zamjenske građevine u istim (sličnim) gabaritima i ponovljenim elementima i materijalima završnog oblikovanja, a sve prema konzervatorskim uvjetima i odobrenju.

(6) Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim stambenim funkcijama, uz očuvanje njihova vanjskog izgleda. U kontaktnoj zoni povijesne jezgre, u okviru granice naselja, moguća su manja proširenja građevnih područja naselja, uz uvjet da nova gradnja poštuje oblike tradicijske arhitekture. Prilikom izdavanja akta nadležnog tijela o uvjetima uređenja prostora za novu izgradnju u ovim zonama potrebno je od Uprave za zaštitu kulturne baštine ishoditi posebne uvjete građenja. Građevna dozvola za ove građevne zahvate u ovoj zoni ne može se izdati ukoliko nisu zadovoljeni posebni uvjeti. Isto se odnosi i na sve zahvate rekonstrukcije i sanacije prenamjene i dogradnje postojećih građevina.

(7) Predjeli označeni kao parkovne i pejzažne površine treba i nadalje održavati u toj namjeni, bez širenja građevnoga područja, budući da su značajni kao prostori ekspozicije povijesnoga naselja.

#### Članak 86.

##### MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH GRAĐEVINA I SKLOPOVA IZVAN POVIJESNIH JEZGRI

(1) Za područja zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti u izdvojenim predjelima (zonama) kulturnoga krajolika ne dozvoljava se izgradnja zgrada koje mogu zakloniti slikovite vidike, povijesne građevine vidljive u slici mjesta (dominante naselja) ili vrijedne i dobro uočljive graditeljske sklopove. Uvjete za izgradnju (osobito za gabarite, oblikovanje i materijale završne obrade) nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine utvrdit će za svaki pojedinačni slučaj, u ovisnosti o mikrolokaciji.

(2) Obvezno je očuvanje tradicijskoga parcelacijskog ustroja zemljišta, poticanje autohtonih poljodjelskih kultura i sadnja autohtonoga bilja, obnova napuštenih maslinika i vinograda. Izvan građevnoga područja moguća je izgradnja samo gospodarskih građevina (kažuna, suhozida) pod uvjetima propisanim odredbama ovoga PPU-a. U slučaju izgradnje drugih građevina pojedinačni postupak provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

(3) Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih građevina propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Posebne uvjete za zahvate na postojećem graditeljskom tkivu će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine. Ova odredba se poglavito odnosi na zaštićene predjele oko crkvi i kapela.

(4) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) koje su: registrirani (R), predložene za zaštitu (PR) ili su ovim Prostornim planom predviđeni za zaštitu (ZPP). Za građevine koje imaju svojstva kulturnoga dobra osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

- a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
- b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća;

- c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (R, PR) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.
- (5) Na jednoj građevnoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanje vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljski skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam).
- (6) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.
- (7) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostorije ili u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskoga graditeljstva.
- (8) Nove gospodarske i stambene zgrade mogu se graditi od kamena s pokrovom od crijepa ili kamenih ploča. Kod gradnje novih kuća u dodirnim područjima povijesne cjeline preporuča se oblikovanje kojim će se uspostaviti harmonični odnosi s postojećim građevnim tkivom, u pogledu veličine, nagiba krovova, uporabe materijala završnog oblikovanja i boje. Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje, već u oblikovanju građevine i njenoga neposrednog okruženja valja slijediti prepoznatljive tradicijske građevne tvorevine i nagib terena.

#### Članak 87.

#### REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM NASELJIMA

- (1) U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja i područja posebnih uvjeta za korištenje*", radi odvijanja normalnoga života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada, u skladu s člankom 40. ovih odredbi.

#### Članak 88.

- (1) Tlorisne i visinske veličine i vanjski izgled građevine koja se rekonstruira i uređuje, obvezno moraju ostati potpuno istovjetni stanju kao prije rekonstrukcije. Unutrašnjost građevina, ako je nužno iz statičkih, sanitarnih ili sigurnosnih razloga, može pretrpjeti bitne promjene. Sve to je moguće samo uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležne službe za zaštitu.
- (2) Mogu se obavljati sljedeći građevni zahvati:
- a) konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnoga gabarita građevine i čestice zgrade,
  - b) preinake unutrašnjega prostora bez povećanja volumena (promjena instalacija, promjena namjene prostora; izgradnja kuhinje, kupaonice i drugih sanitarnih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.),
  - c) popravak postojećega krovništva (ravnog i kosog) zadržavajući postojeća oblikovna obilježja,
  - d) izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo u svrhu poboljšanja zaštite zgrade,
  - e) preinaka postojećih prostora potkrovlja uz iznimnu mogućnost dogradnje nadozida do najviše 1,00 metar za prizemnice i katnice, ali samo u svrhu poboljšanja stabilnosti zgrade,
  - f) uređenje građevne čestice postojeće zgrade (ograde, potporni zidovi radi osiguranja terena),
  - g) preinaka i poboljšanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija u slučaju da nezadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara, higijensko tehničke mjere, a po nalogu nadležnih inspekcijskih službi,
  - h) izgradnja priključaka postojećih stambenih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu, izgradnja cisterni (*šterni*) za vodu, građevina za pročišćavanje otpadnih voda na pripadajućoj građevnoj čestici,
  - i) modernizacija elektroenergetskih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom i priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim građevinama i postrojenjima, popravak trafostanica, ugradnja novih elemenata radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, zaštite od požara, mjerenja i sl.),
  - j) radovi na rekonstrukciji postojećih građevina u cilju sanacije tih građevina od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

#### Članak 89.

#### MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

(1) Za arheološke lokalitete koji su evidentirani ovim PPU-om (ZPP) na temelju povremenih nalaza ili su pretpostavljeni i mogući nalazi, a ne postoje točno utvrđene granice zaštite, ne propisuju se direktivne mjere zaštite već je prije izvođenja zemljanih radova, koji prethode građevnim, potrebno provesti arheološka istraživanja te upozoriti naručitelje radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez. Preporuča se potanko istraživanje i konzervacija nalaza uz mogućnost korištenja metode anastiloze, a u ekstremnim i temeljito dokumentiranim slučajevima i parcijalne dislokacije.

(2) U predjelima u kojima se ovim PPU-om predviđa izgradnja građevina, a prostor nije izgrađen i priveden namjeni temeljem dosadašnjih prostornih planova, obvezuje se nositelj zahvata da tijekom izrade istražnih radova koji prethode procjeni utjecaja na okoliš osigura arheološko istraživanje, rezultat kojega mora biti potanko lociranje arheoloških nalaza u prostoru i njihovo vrednovanje. Naručitelj izgradnje na takovom prostoru ima obvezu obaviti arheološka istraživanja ili sondiranja prema uputama nadležnoga konzervatorskog odjela. U slučaju veoma važnog arheološkog nalaza može doći do izmjene projekta ili njegove prilagodbe radi prezentacije nalaza (ako se istraženi prostori obvezno prezentiraju *in situ*), a projektu konzervacije i prezentacije nalaza moraju se prilagoditi planovi i projekti izgradnje i uređivanja zemljišta.

(3) Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova, izvan predjela zaštite, naiđe na predmete ili nalaze arheološkoga značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti najbliži muzej ili Upravu za zaštitu kulturne baštine.

#### **Članak 90.** **UVJETI ZAŠTITE KRAJOLIKA**

(1) U područjima kulturnog i prirodnog krajolika (označenim na karti 3 "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora*" - 3.B. "*Područja posebnih ograničenja u korištenju*") gradnja je moguća prema uvjetima ovoga PPU-a i nadležnih institucija za zaštitu kulturne i prirodne baštine. U manje vrednovanim područjima izvan građevnih predjela (zona) može biti nova gradnja (farme ili prateće poljodjelske građevine) mora na prostorno prihvatljiv način biti uklopljena u krajolik.

(2) Kultivirani poljodjelski krajolik potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati od daljnje izgradnje, te usmjeravati izgradnju ugradnjom u postojeće graditeljsko tkivo naselja. Iznimno se dozvoljava izgradnja pojedinačnih stambeno-gospodarskih cjelina u poljodjelskom krajoliku seoskih naselja, ali na način da izgradnja ne izmijeni tradicijske osobitosti širega prostora (terase, suhozidovi, kašuni, vegetacija).

(3) Za svaku novu izgradnju izvan građevnih područja naselja, kao i za građevne zahvate na već postojećim građevinama, potrebno je ishoditi posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Puli.

#### **Članak 91.** **NAČELNI UVJETI ZA NOVU GRADNJU U SEOSKIM NASELJIMA**

(1) Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedan dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) koji su: registrirani (R), preventivno zaštićeni (P) ili ovim PPU-om predloženi za zaštitu (PR).

(2) Kod izdavanja uvjeta za izgradnju bilo koje vrste zgrade potrebno je paziti na mikroambijent naselja, tj. novogradnju uskladiti sa zatečenim tlorisnim i visinskim veličinama postojeće zgrade (ili postojećih zgrada) kako bi se ustrojio skladan graditeljsko-ambijentalni sklop.

(3) Vrijedne gospodarske zgrade izgrađene u naseljima moraju se očuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u poslovne prostore ili u svrhu predstavljanja i promičbe tradicijskoga graditeljstva.

(4) Svaka nova građevina (stambena i gospodarska) mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebom građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i kulturnoga krajolika. Osobito je potrebno:

- a) Kuću prilagoditi nagibu terena.
- b) Tlocrtni smještaj rješavati u pravokutnom (izduženom), nikako ne u kvadratičnom obliku.
- c) Krov projektirati kao dvostrešan pokriven kupama ili kamenom (izbjegavati salonit i tegolu). U iznimnim slučajevima moguć je ravni krov, uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine.
- d) Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, te drvenim kapcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca.

- e) U oblikovanju treba koristiti pojedinosti tradicijske arhitekture: motiv ograđene terase s vanjskim stubištem – *balidur*, kamene volte ispod njih i u sklopu glavnog ulaza u dvorište *portuna*. Ne dopušta se izgradnja izbačenih balkona, pretjerano velikih terasa i lukova, te korištenje grubih žbuka bijele boje.
- f) Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti: vidljiv kamen na pročelju ili žbuka zaglađene teksture, uglovni kamenovi, kameni okviri oko prozora i drvena stolarija.

#### Članak 92.

##### PRAVNA ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

- (1) Povijesna naselja i njihovi dijelovi, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranoga krajolika, navedeni u popisu i prikazani na kartografskim priložima te iskazani u tablicama, smatraju se zaštićenima i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (2) Na području općine Oprtalj upisom u Registar bila je zaštićena samo povijesna urbanistička cjelina Oprtalj, sakralne građevine: crkva sv. Marije od Snijega u Čepiću, te crkve sv. Marije, sv. Roka i sv. Jelene u sv. Jeleni, Oprtalj.
- (3) Ovim PPU-om predlažu se za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:
  - a) U grupi *povijesnih naselja* (i dijelova naselja) seoskih obilježja: Balini, Benčani, Bazjaki, Čepić, Golubići, Krastići, Jakci, Klarići, Krajići, Laganiši, Livade, Lubiani, Pašini, Sveti Ivan, Sveta Lucija, Šavleti, Šorgi, Škeri, Vižintini, Vižintini Vrh, Zrenj i Zubini.
  - b) U grupi *povijesnih građevina*: kapela sv. Cecilije na groblju u Oprtlju, župna crkva sv. Jurja u Oprtlju, sv. Antuna u Gradinju, sv. Silvestara u Krajićima, kapela sv. Justa na groblju u Čepiću, župna crkva sv. Jurja u Zrenju i sv. Stjepana u Istarskim Toplicama.
  - c) U grupi *građevina niskogradnje*: trasa i tehnička oprema željezničke puge "Parenzane".
  - d) U grupi *memorijalnih područja i obilježja*: groblja u Čepiću, Oprtlju i Zrenju.
  - e) U grupi *kulturnoga krajolika*: krajolik oko Oprtlja, padine prema dolini Mirne, krajolik sv. Marije od Snijega i Čepića, krajolik oko Zrenja.
- (4) Ovim PPU-om evidentirana su nepokretna kulturna dobra lokalnoga značaja koja se štite odredbama i mjerama ovoga PPU-a:
  - a) U grupi *povijesnih naselja*: dijelovi povijesnih seoskih cjelina - Fakini, Gradinje, Ipši, Kluni, Pigini.
  - b) U grupi *sakralnih građevina*: crkva sv. Leonarda u Vižintini Vrhima, kapela sv. Ivana Krstitelja u sv. Ivanu, kapela sv. Antuna u Gradinjama, kapela sv. Ivana u Livadama, sv. Petra u Laganišu i sv. Jeronima u Zrenju.
  - c) U grupi *kapela-poklonaca*: kapela-poklonac u Balinima, Čabrnici, Jakusima, Livadama, Šavletima, Šorgima i Vižintinima.
  - d) U grupi *građevine javne namjene*: stare škole u Oprtlju, Livadama i Petehima te zgrada Istarskog vodovoda.
  - e) U grupi *graditeljski sklop*: Istarske Toplice
  - f) U grupi *građevina niskogradnje*: Postrojenja, građevine i oprema Istarskog Vodovoda.
  - g) U grupi *arheoloških lokaliteta*: Oprtalj, Gradinje, Zrenj, groblje Čepić.

## 4.5. POSTUPANJE S OTPADOM

#### Članak 93.

- (1) PPU-om je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije.
- (2) U sklopu radnoga predjela (zone) predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada.
- (3) Odgovarajućim mjerama treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.



#### **Članak 94.** **OTPADNE VODE**

- (1) Planiraju se za sva naselja sustavi odvodnje otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u podzemlje ili čak njihovo korištenje u poljodjelstvu. Treći stupanj pročišćavanja bit će potrebno uspostaviti ako se pokvari kakvoća vode na izvorima. Planirano rješenje ovim PPU-om shematskog je obilježja. U svom kvantitativnom izrazu izgradnja kapaciteta odredit će se kada se budu odredili i stvarni kapaciteti u skladu s planovima investitora.
- (2) Obavezno je da ugostiteljsko-turistički i gospodarski predjeli budu priključeni na sustave otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem.
- (3) Vrijede sljedeće obaveze:
- a) Kada se na dijelu građevnoga područja izgradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.
  - b) Ako na dijelu građevnoga područja na kojemu će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
  - c) Tamo gdje neće biti moguće priključiti se na kanalizacijski sustav ili za vrijeme do njegove izgradnje otpadne vode iz domaćinstva moraju se pročititi prije ispuštanja u okoliš, provođenjem kroz biopročištač ili na neki drugi način (biljni uređaj, kemijskim putem, SBR uređaj).
  - d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s bio pročišćavanjem) prije upuštanja u recipijent pročititi do stupnja na kojem se nalazi recipijent, odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Općinskoga vijeća.

#### **4.6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**

##### **Članak 95.**

- (1) Na cijelom području obuhvata ovoga PPU-a, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

##### **Članak 96.**

##### **MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA:**

- (1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim i ugostiteljsko-turističkim predjelima (zonama) i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
  - b) Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
  - c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

##### **Članak 97.**

##### **MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA**

- (1) U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:
- a) Na djelotvorni način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
  - b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.);
  - c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.

##### **Članak 98.**

##### **MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA**

- (1) U cilju unapređenja okoliša potrebno je:
- a) Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;

- b) Kroz dobro osmišljene turističke programe unaprjeđivati zaštitu prostora;
- c) U svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

#### Članak 99.

##### MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:
  - a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
  - b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti sljedeće: 1) da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 metara; i 2) da završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 metar ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivoga materijala najmanje na dužini konzole.
  - c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
  - d) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.
  - e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishoda posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishoda suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
  - f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoda posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoda suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
  - g) Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.
- (2) Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Osim redovite provjere na terenu, potrebno je osigurati mjesta na kojima bi se, uz prethodnu objavu stanovništvu, privremeno sakupljao krupni ili reciklažni otpad. Vrijeme zadržavanja otpada na tim mjestima mora biti što je moguće kraće. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.
- (3) Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.
- (4) Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
- (5) Na šumskim i poljodjelskim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

#### Članak 100.

##### MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

- (1) Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Unutar zgrada javne i društvene namjene sa većim okupljanjem ljudi potrebno je planirati izgradnju i/ili uređenje odgovarajućih zakonom propisanih skloništa.
- (2) Do donošenja zakona i propisa o civilnoj zaštiti, zaštiti od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je uvjete namjene i korištenja prostora i građenja zaštitnih građevina odrediti na temelju smjernica nadležnih državnih tijela.

(3) Mjere zaštite stanovništva i materijalnih dobara temelje se na vrednovanju položaja, gustoće stanovništva, izgrađenoj strukturi naselja, gospodarskim, prometnim i infrastrukturnim građevinama, a vezano za mogući nastanak opasnosti u slučaju nastajanja prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća te povredivosti u slučaju nastanka ratnih opasnosti i razaranja.

(4) Mjere zaštite provode se kroz temeljne i posebne uvjete zaštite, uređenja i korištenja prostora. Temeljni uvjeti zaštite obuhvaćeni su načelima i općim uvjetima prostornog planiranja i zaštite prostora. Primjenjuju se kroz prostornu organizaciju u kojoj se primjenjuje načelo policentričnosti naselja, izgradnju naselja na zaštićenim položajima te izbjegavanju građenja gospodarskih sadržaja potencijalno opasnih za stanovništvo, planiranje i građenje infrastrukturnih pojaseva (koridora) i prometnica na zaštićenim prostorima, racionalno korištenje tla i očuvanje šuma i vodotoka te građenje građevina za zaštitu od visokih voda, ograničenja u građenju u seizmički aktivnijim područjima te omogućavanje korištenja alternativnih prometnih koridora za potrebe evakuacije stanovništva.

(5) Sustav prometa omogućuje kvalitetnu dostupnost prostoru i alternativne prilaze svim točkama u prostoru te time i visoku razinu prostorne povezanosti (sustav županijskih i lokalnih prometnica).

(6) Magistralni infrastrukturni sustavi postavljeni su na manje izloženom položaju ali dijelom prolaze kroz naselja. Građenje u zoni ovih sustava treba striktno poštovati, postojeće građevine osigurati sukladno propisima zaštite ili prenamijeniti. Infrastrukturne sustave (elektroopskrba i vodoopskrba) na razini općine modernizirati na način da se prstenastim vođenjem osigura napajanje mreža iz dva smjera.

(7) Posebni uvjeti i mjere zaštite obuhvaćaju :

- mjere građenja kojima se ograničava gustoća izgradnje, namjena i visina zgrada te njihova među udaljenost u naseljima,
- osigurati prohodnost prometnica u slučaju rušenja zgrada,
- načela provedbe sklanjanja (evakuacije) stanovništva i materijalnih dobara s diferenciranim pristupom u slučaju nastanka prirodnih nepogoda i u slučaju nastanka ratnih opasnosti,
- mjere zaštite u cilju osiguranja odgovarajućih građevina i prostora za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara te drugih oblika i potreba u zbrinjavanju stanovništva u slučaju nastanka opasnosti,
- mjere ograničavanja širenja i ublažavanja posljedica djelovanja opasnosti,
- mjere spašavanja, sanacije i ponovne uspostave funkcije zgrada, građevina i infrastrukturnih sustava, a posebice osiguranje mogućnosti organizacije prometa u jednoj razini dvovisinskih križanja,
- mjere organizacije i provedbe zaštite za vrijeme trajanja opasnosti.

(8) Sklanjanje stanovništva - Za sklanjanje stanovništva određuje se obveza izgradnje zaštitnih građevina zaklona u građevnim područjima naselja. Skloništa u područjima obvezne izgradnje ne treba graditi ako:

- sklanjanje stanovništva već je osigurano,
- hidro-geološki uvjeti nisu povoljni – visina podzemnih voda ugrožava sklonište,
- područje je u zoni plavljenja voda,
- lokacija skloništa narušava područje ili građevinu zaštićene prirode ili kulturnih dobara.

Područja obvezne izgradnje skloništa i njihov razmještaj utvrđuju se uz suglasnost nadležnog tijela uprave. PPU-om nisu planirane posebne lokacije za izgradnju skloništa. Ukoliko se unutar građevnih područja naselja planira namjena koje zahtjeva sklanjanje stanovništva, tada se sklonište mora osigurati na vlastitoj parceli.

(9) Područja ugroženosti - Ostala ugrožena područja obuhvaćaju prostore niže gustoće naseljenosti u kojima se izvan područja naselja nalaze pojedinačne građevine i prostori od interesa za Državu i Županiju.

(10) Zaštita od tehnoloških nesreća - Zaštita od tehnoloških (industrijskih) nesreća temeljem Konvencije o prekograničnim učincima industrijskih nesreća provodi se pri lokaciji opasnih namjena. Smještaj takvih sadržaja se ne planira na području Općine.

## 4.7. MJERE PROVEDBE PLANA

### 4.7.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 101.

(1) PPU-om su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora i to prostornim planovima užih područja te ovim PPU-om na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.

(2) U cilju provođenja ovoga PPU-a i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga PPU-a, detaljnijih planova užih prostornih cjelina Općine i to:

- a) Urbanističkog plana uređenja (UPU) povijesne urbanističke cjeline Oprtlja;
- b) Urbanistički plan uređenja (UPU) ugostiteljsko – turističkog predjela Istarske Toplice;
- c) Detaljnoga plana uređenja (DPU) za naselje Livade;
- d) Detaljnoga plana uređenja (DPU) ugostiteljsko-turističkih predjela "Armanja";
- e) Detaljnoga plana uređenja (DPU) ugostiteljsko-turističkih predjela "Škeri";
- f) Detaljnoga plana uređenja (DPU) radnog predjela Gradinje;
- g) Detaljnoga plana uređenja (DPU) sportsko – rekreacijskih područja, ukoliko je zahvat veći od 2,0 ha.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih detaljnijih (detaljnijih) planova.

(3) Za detaljnije planove stavka 2. ovog članka pod a) do e) (UPU, DPU) do njihovog donošenja u granicama planiranih obuhvata nije moguća nova izgradnja osim rekonstrukcije postojećih građevina prema članku 88. ovih odredbi za postojeće zgrade u zaštićenim naseljima, odnosno prema članku 103. za postojeće građevine izvan zaštićenih područja.

(4) Na području Detaljnog plana uređenja radnog predjela Gradinje (stavak 2. ovog članka točka f), moguća je gradnja samo na katastarskim (građevnim) česticama koje se nalaze unutar područja *Vale gorenje 1*, a čija površina i oblik zadovoljavaju uvjete iz odredbi ovoga Plana te se nalaze uz već uobličene prometne pojaseve s kojih će se moći ostvariti odredbama propisani kolni i pješački pristup.

(5) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. ovog članka, urisana su na grafičkom listu br. 3. "*Uvjeti korištenja i zaštite prostora*" - 3.C. "*Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*" u mjerilu 1:25.000.

(6) Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnoga korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno-planske dokumentacije.

#### 4.7.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

##### Članak 102.

(1) Način izgradnje u predjelima za koje se ne predviđaju planovi niže razine utvrđuje se ovim provedbenim odredbama, osim ako nije određeno drugačije.

#### 4.7.3. REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

##### Članak 103.

(1) Rekonstrukcija građevina koje su sagrađene na legalan način, ali je njihova namjena u suprotnosti sa odredbama ovog PPU-a moguća je na način da se građevina uskladi sa uvjetima koji su utvrđeni Odredbama za izgradnju na području planirane namjene. Ukoliko se građevina ne može uskladiti sa odgovarajućim odredbama, dozvoljava se njeno korištenje i možebitna rekonstrukcija isključivo unutar postojećih gabarita.

(2) Na prostorima Općine Oprtalj za koja je utvrđena obveza izrade detaljnijeg plana uređenja dozvoljava se rekonstrukcija postojećih legalno sagrađenih građevina radi poboljšanja uvjeta života i rada u njima na slijedeći način:

- Konstruktivna obnova na način zadržavanja oblika i veličine građevine,
- Dogradnja građevina tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> za najviše 30% postojeće površine,
- Dogradnja građevina tlocrtne površine preko 100 m<sup>2</sup> za najviše 20% postojeće površine,
- Nadogradnja građevine do visine okolnih najbližih susjednih građevina,
- Popravak krovista i izmjene konstrukcije ravnog krova u kosi krov,
- Prenamjena načina korištenja građevine prema Odredbama koje se odnose na predmetnu lokaciju.

##### Članak 104.

(1) Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započeta bez uredno pribavljene dokumentacije (akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora i građevne dozvole) po tada važećim

prostorno planskim dokumentima, smatraju se nedozvoljenom gradnjom ako je njihova namjena u suprotnosti sa ovim PPU-om.

(2) Iznimno iz prethodnog stavka, zgrada (građevina) izgrađena u predjelima gdje je ovim PPU-om dozvoljena izgradnja, može se legalizirati. Vlasnik građevine dužan je prema nadležnom Uredu podnijeti zahtjev za izdavanje potrebne dokumentacije, a taj će Ured sukladno ovome PPU-u, uvjetovati preinake kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi odredbama ovoga PPU-a, odnosno lokaciji na kojoj je zgrada sagrađena.

#### **4.8. ZAKLJUČNE ODREDBE**

##### **Članak 105.**

(1) Ove odredbe za provođenje stupaju na snagu osmog dana po objavi Odluke o donošenju PPU Općine Oprtalj u "Službenim novinama Općine Oprtalj".

<b>4.</b>	<b>ODREDBE ZA PROVOĐENJE .....</b>	<b>1</b>
4.1.	UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA .....	1
4.2.	UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA.....	4
4.2.1.	GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU .....	4
4.2.2.	GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA.....	4
4.2.2.1.	Opće odredbe .....	4
4.2.2.1.1.	Građevna čestica .....	5
4.2.2.1.2.	Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda .....	5
4.2.2.1.3.	Visina .....	6
4.2.2.1.4.	Oblikovanje .....	6
4.2.2.1.5.	Prometni uvjeti .....	9
4.2.2.1.6.	Komunalno opremanje .....	10
4.2.2.2.	Predjeli za stanovanje.....	12
4.2.2.2.1.	Visina (etažnost) i katnost zgrade.....	13
4.2.2.2.2.	Veličina i izgrađenost građevne čestice.....	13
4.2.2.2.3.	Poslovni prostori .....	14
4.2.2.2.4.	Smještaj na građevnoj čestici .....	16
4.2.2.2.5.	Pomoćne i gospodarske građevine .....	16
4.2.2.3.	Društvene djelatnosti .....	18
4.2.2.4.	Predjeli mješovite namjena.....	19
4.2.2.5.	Groblja i grobne građevine .....	20
4.2.3.	POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU .....	20
4.2.4.	PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKU NAMJENU TE SPORT I REKREACIJU .....	22
4.2.5.	IZGRADNJA IZVAN NASELJA.....	22
4.3.	UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA .....	24
4.4.	MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA .....	27
4.4.1.	MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI.....	28
4.4.2.	MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA .....	30
4.5.	POSTUPANJE S OTPADOM .....	35
4.6.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ .....	36
4.7.	MJERE PROVEDBE PLANA .....	38
4.7.1.	OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA .....	38
4.7.2.	PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA .....	39
4.7.3.	REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ .....	39

#### 4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 4.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA
- 4.2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
  - 4.2.1. *GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU*
  - 4.2.2. *GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA*
  - 4.2.3. *POVRŠINE GRAĐEVNIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU*
  - 4.2.4. *PODRUČJA ZA ugostiteljsko – turističku namjenu*
  - 4.2.5. *Područje športa i rekreacije*
  - 4.2.5. *IZGRADNJA IZVAN NASELJA*
- 4.3. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- 4.4. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
  - 4.4.1. *MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI*
  - 4.4.2. *MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA*
- 4.5. POSTUPANJE S OTPADOM
- 4.6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 4.7. MJERE PROVEDBE PLANA
  - 4.7.1. *OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA*
  - 4.7.2. *PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA*
  - 4.7.3. *REKONSTRUKCIJA I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ*
- 4.8. ZAKLJUČNE ODREDBE