

Na temelju čl. 26. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), čl. 26. Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Rovinj - Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinj - Rovigno“ 9A/05), Poglavlja III točke 2.12. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Rovinj - Rovigno za razdoblje od 2007. do 2010. godine („Službeni glasnik Grada Rovinj - Rovigno“ 8/06) i čl. 51. Statuta Grada Rovinj - Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinj - Rovigno“ br. 5/02 - pročišćeni tekst, 5/04) Gradsko vijeće Grada Rovinj - Rovigno na sjednici održanoj dana 18. prosinca 2008. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o kriterijima i uvjetima gradnje poljoprivredno - gospodarskih građevina**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom određuju se kriteriji i uvjeti koji moraju biti zadovoljeni u postupku ishođenja akata za građenje poljoprivredno - gospodarskih građevina na poljoprivrednom zemljištu na području Grada Rovinj - Rovigno.

#### **Članak 2.**

Poljoprivredno - gospodarske građevine u smislu ove Odluke su slijedeće građevine:

- vinogradarsko - vinarski i voćarski pogoni te uljare,
- građevine za obavljanje intenzivne ratarske i povrtlarske djelatnosti, (građevine za držanje alata, strojeva, poljoprivredne opreme, primarnu obradu, preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda uzgojenih na posjedu),
- staklenici i plastenici,
- građevine za uzgoj stoke i peradi.

Predmetni objekti se mogu koristiti isključivo u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti - stočarske i poljoprivredne proizvodnje i ne mogu se prenamijeniti ili koristiti kao stambeni objekt ili neki drugi gospodarski objekt.

#### **Članak 3.**

Građevine iz prethodnog članka mogu se graditi isključivo izvan građevinskog područja grada i turističkih zona, zona namijenjenih sportu i rekreaciji, komunalno-servisnih zona i površina namijenjenih iskorištavanju mineralnih sirovina, te izvan zaštitnog obalnog područja mora, odnosno građenje se može odvijati isključivo na poljoprivrednom zemljištu sukladno Planu namjene i korištenja površina Prostornog plana uređenja Grada Rovinj - Rovigno („Službeni glasnik Grada Rovinj - Rovigno“ br. 9a/05, u nastavku PPU).

U posebno zaštićenim predjelima (rezervatima) prirode i zonama zaštite izvorišta pitke vode, moguće je izuzetno odobriti gradnju samo pod posebnim uvjetima, a kojima se neće ugroziti Prostornim planom utvrđena zaštita prostora.

Granica naprijed navedenih zona kao i ostalih ograničenja u prostoru je definirana na grafičkom prilogu Plan mogućnosti i ograničenja gradnje na poljoprivrednom zemljištu izrađenom na osnovnoj državnoj karti u MJ 1:25000 i katastarskoj podlozi koja je sastavni dio ove Odluke.

#### **Članak 4.**

Utvrđuju se slijedeći uvjeti građenja poljoprivredno - gospodarskih građevina:

1. poljoprivredno zemljište se mora nalaziti na području teritorija Grada Rovinj - Rovigno (katastarske općine Rovinj i Rovinjsko Selo),
2. poljoprivredno zemljište mora biti obradivo poljoprivredno zemljište - kulture koja odgovara namjeni gospodarske građevine,
3. ukupna površina poljoprivrednog zemljišta mora zadovoljavati propisane kriterije za određenu vrstu gospodarske građevine, u ukupnu površinu uračunava se zemljište u vlasništvu podnositelja zahtjeva, državno, gradsko ili privatno zemljište u zakupu,
4. građevine iz ove Odluke mogu se graditi isključivo na zemljištu u privatnom vlasništvu podnositelja zahtjeva,
5. iznimno, građevine iz članka 10. ove Odluke moguće je graditi na državnom, gradskom ili privatnom poljoprivrednom zemljištu na temelju ugovora o zakupu, koji se ima smatrati ugovorom o osnivanju prava građenja, ili na temelju ugovora o osnivanju prava građenja,
6. mikro lokacija građevine mora biti tako odabrana da zauzima najmanje vrijedno obradivo tlo, da je neposredno vezana uz lokalnu cestu te da nije vizualno izložena, vodeći računa da se poštuje udaljenost iz čl. 140. PPU -a od državne, županijske i lokalne ceste kao i građevinskog područja stancija odnosno pojedinačnih postojećih legalnih građevina,
7. oko objekta potrebno je zasaditi zaštitno zelenilo,
8. za građenje poljoprivredno gospodarske građevine ne može se formirati građevna čestica jer se ista ne može izdvajati iz kompleksa poljoprivrednog zemljišta (kojeg čini ukupno zemljište na temelju kojeg se ostvaruju prava građenja iz ove Odluke) i isti se definira u aktima vezanim za gradnju,
9. idejnim projektom mora se obraditi tehnološki postupak, rješenje odvodnje svih otpadnih voda kao i deponiranje svog otpada iz procesa proizvodnje - komina, drop i dr. te zadovoljenje higijensko - sanitarnih uvjeta (mogućnost građenja cisterne i septičke jame),
10. nivelacijska kota prizemlja građevine, ne može biti viša od 40cm iznad konačno uređenog i poravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine.

#### **Članak 5.**

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovšta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s tradicionalnim načinom gradnje i tipologijom krajolika, vodeći naročito računa o mjerilu građevine.

Maksimalna katnost građevina je podrum, suteran i/ili prizemlje.

Maksimalna visina građevina je do 5,0m, mjereno od konačno poravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, uključujući i nadozid.

Izuzetno visina građevine može biti viša od propisane ukoliko njihova funkcija ili tehnološki proces to uvjetuje ( silos i dr.).

Krovne plohe mogu biti riješene kao kose, na jednu odnosno dvije vode s pokrovom od kanalice te ravne ili kombinirane. Iznimno krovne plohe mogu biti riješene kao ravni krovovi ako to izuzetnost arhitekture zahtijeva.

Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora biti u pravilu u korist dužine pročelja, a sjeme krova mora biti paralelno sa slojnicama terena.

#### **Članak 6.**

Poljoprivredno zemljište - kompleksi se ne mogu ograđivati novim ogradama osim sadnjom zelene živice. Postojeći suhozidi se moraju održavati u postojećim gabaritima, kao dio kulturne baštine koja se mora štiti.

### **Članak 7.**

Uz zahtjev za ishodovanje akata za gradnju podnositelj zahtjeva dužan je priložiti:

1. original izvatka iz zemljišne knjige (ne stariji od 6 mjeseci) i / ili presliku važećeg ugovora o zakupu državnog, gradskog ili privatnog poljoprivrednog zemljišta, kojima dokazuje vlasništvo odnosno posjed potrebne površine zemljišta, odnosno za građevine iz članka 10. ove Odluke – i / ili ovjerenu presliku važećeg ugovora o osnivanju prava građenja na državnom ili gradskom poljoprivrednom zemljištu u korist podnositelja zahtjeva,
2. original kopije katastarskog plana za predmetne nekretnine, ne stariji od 6 mjeseci,
3. original prijepisa posjedovnog lista za predmetne nekretnine, ne stariji od 6 mjeseci,
4. ovjerenu posebnu geodetsku podlogu,
5. original idejnog projekta, koji u svom sastavu ima i tehnološki projekt - 3 primjerka,
6. dokaz o registraciji i aktivnosti podnositelja zahtjeva:
  - a) ovjerena preslika Rješenja o upisu u upisnik Obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava (OPG) i MB poljoprivrednika,
  - b) original ili ovjerena preslika izvatka iz Obrtnog registra ne starija od 7 dana, kojim dokazuje da je registriran za djelatnost poljoprivrede kao primarnu ili kao sekundarnu djelatnost,
  - c) original ili ovjerena preslika izvatka iz Trgovačkog suda ne starija od 30 dana, kojim dokazuje da je registriran za djelatnost poljoprivrede,
7. original ili ovjerena preslika dokaza o posebnim upisima ne starija od 30 dana
  - a) izvadak iz Upisnika proizvođača grožđa i vina za vinare,
  - b) rješenje nadležnog Ministarstva za dobavljače sadnog materijala i sjemena, te za ekološku proizvodnju i registrirane uvoznike,
  - c) obrazac 5 iz upisnika poljoprivrednih gospodarstava za uljare, voćare i povrtlare te
  - d) obrazac 6 iz upisnika poljoprivrednih gospodarstava za stočare.
8. izjava ovjerena kod javnog bilježnika u formi tabularne isprave kojom podnositelj zahtjeva dopušta da se po pravomoćnosti akata vezanih za gradnju u zemljišnim knjigama na nekretninama iz točke 1. ovog članka koje su u njegovom vlasništvu upišu tereti iz članka 13. ove Odluke.

Nadležni Upravni odjel za izdavanje akata vezanih za gradnju prije izdavanja istih pribavit će po službenoj dužnosti:

- a) posebne uvjete nadležnog Ureda državne uprave u Istarskoj županiji,
- b) potvrdu o obradivosti poljoprivrednog zemljišta od nadležnog Upravnog odjela za financije, razvoj i gospodarstvo,
- c) prethodnu suglasnost Gradskog vijeća Grada Rovinja - Rovigno.

Gradsko vijeće izdaje odnosno uskraćuje prethodnu suglasnost ili postavlja dodatne uvjete.

### **Članak 8.**

Vinogradarsko - vinarski i voćarski pogoni te uljare se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu ako poljoprivrednik obrađuje i obavlja poljoprivrednu proizvodnju na zemljištu ukupne minimalne površine 3 ha.

Maksimalna veličina građevine ovisi o kapacitetu proizvodnje i u nadzemnoj etaži maksimalno može iznositi do 600 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine, dok se u podrumskoj etaži ne limitira površina građevine.

U ukupnu maksimalnu površinu građevine spadaju i potrebne površine za prateći - pomoćni objekt.

#### **Članak 9.**

Građevine za obavljanje intenzivne ratarske i povrtlarske djelatnosti su građevine za držanje alata i strojeva te poljoprivredne opreme za primarnu obradu i preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda uzgojenih na posjedu. Iste se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu ako poljoprivrednik obrađuje i obavlja poljoprivrednu proizvodnju na zemljištu ukupne minimalne površine 3 ha.

Maksimalna veličina građevine ovisi o kapacitetu proizvodnje i u nadzemnoj etaži maksimalno može iznositi do 600 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine, dok se u podrumskoj etaži ne limitira površina građevine.

U ukupnu maksimalnu površinu građevine spadaju i potrebne površine za prateći - pomoćni objekt.

#### **Članak 10.**

Staklenici i plastenici se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu ako poljoprivrednik obrađuje i obavlja poljoprivrednu proizvodnju na zemljištu ukupne minimalne veličine 1 ha.

Staklenici i plastenici su građevine lagane montažno demontažne konstrukcije obložene staklenim ili plastičnim stijenama ili sličnim materijalom, maksimalne visine 4,50m, izgrađenost zemljišta do 50%.

Prateći - pomoćni objekt staklenika i plastenika je objekt za spremanje alata i strojeva, poljoprivredne opreme i slično, površine do 200m<sup>2</sup> građevinske bruto površine.

#### **Članak 11.**

Farme za uzgoj stoke i peradi - tovilista s pratećim objektima se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu niže kvalitete (kategorije), koje je minimalno udaljeno 3 km od građevinskog područja Grada Rovinj - Rovigno, naselja Rovinjsko Selo i zona turističko - ugostiteljske namjene te ako poljoprivrednik obrađuje i obavlja poljoprivrednu proizvodnju na posjedu ukupne minimalne veličine 10 ha.

Pod poljoprivrednim zemljištem niže kvalitete (kategorije) smatra se zemljište koje nije pogodno za ratarsku, povrtlarsku i/ili vinogradarsku kulturu, a koje se nalazi na udaljenosti ne manjoj od 3 km od građevinskog područja, a od magistralne i regionalne ceste na udaljenosti sukladno čl. 140. Odredbi za provođenje PPU-a, uz to vodeći računa i mikroklimatskim uvjetima same lokacije te posebno o pravcu dominantnih vjetrova.

Ukupna veličina građevine zavisi od broja stočnih jedinica odnosno proizvodnog kapaciteta i maksimalno iznosi do 800 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine.

U ukupnu maksimalnu površinu građevine spadaju i potrebne površine za prateće - pomoćne objekte.

### **Članak 12.**

U slučaju da se utvrdi da se izgrađeni objekti iz čl. 2. ove Odluke ne koriste sukladno namjenama radi kojih su izgrađeni, Upravni odjel za izdavanje akata vezanih za izgradnju u postupku ishodovanja uporabne dozvole pokrenut će postupak za rušenje kod nadležne inspekcije.

Kontrola izvedenih radova i korištenja predmetnih objekata vršit će se redovito 1 put godišnje od strane gradskog komunalnog redarstva, odnosno nadležnog Upravnog odjela za prostorno i urbanističko planiranje i izgradnju objekata, a ukoliko utvrde da se odstupilo od izdanih dozvola pokrenut će postupak za rušenje kod nadležne inspekcije.

### **Članak 13.**

Poljoprivredno zemljište koje je služilo za stjecanje uvjeta građenja poljoprivredno - gospodarskih građevina ne može se naknadno parcelirati (cijepati).

Poljoprivredno zemljište iz stavka 1. ovog članka u vlasništvu poljoprivrednika može se otuđiti ili dati u zakup isključivo kao cjelina pod uvjetom da novi vlasnik, odnosno zakupac ispunjava uvjete propisane ovom Odlukom te uz uvjet ishoda prethodne suglasnosti od strane Gradskog vijeća.

Nasljednici nositelja akata vezanih za gradnju dužni su u roku od jedne godine od dana pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju dostaviti Gradskom vijeću dokaze o ispunjenju uvjeta propisanih ovom Odlukom, odnosno u istom roku ishoditi prethodnu suglasnost Gradskog vijeća o otuđenju/davanju u zakup zemljišta u (su)vlasništvu sukladno odredbi stavka 2. ovog članka.

Po pravomoćnosti akata vezanih za gradnju, ograničenja raspolaganja iz ovog članka upisat će se kao teret u zemljišnim knjigama.

### **Članak 14.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Rovinj- Rovigno".

Klasa: 350-05/06-01/231  
Urbroj: 2171-01-3-03-08-41  
Rovinj- Rovigno, 18. prosinca 2008.

Predsjednik  
Gradskog vijeća  
Davorin Flego, v.r.