


**III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine
Punat**

II. OBRAZLOŽENJE

Rijeka, rujan 2018.

Županija	PRIMORSKO-GORANSKA	
Općina	PUNAT	
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PUNAT	
Naziv kartografskog prikaza:		
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Odluka o izradi prostornog plana Sl. novine PGŽ br. 37/15., 06/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana Sl. novine PGŽ br. 30/18 od 21. rujna 2018.	
Javna i ponovljena rasprava (datum objave): Novi List, od 17. prosinca 2017. Novi List, od 11. ožujka 2018.	Javni uvid održan: od: 19. veljače 2018. do: 26. veljače 2018.	Ponovljeni javni uvid održan: od: 20. ožujka 2018. do: 03. travnja 2018.
Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: MARINKO ŽIC (ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17) broj suglasnosti KLASA: 350-02/18-11/16 URBROJ: 531-05-1-1-2-18-5 datum: 13. 09. 2018.		
Pravna osoba koja je izradila plan:		
	PLAN 21 d.o.o., Prolaz Marije K. Kozulić 4, 51000 Rijeka	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)	
Odgovorni voditelj izrade prostornog plana: BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. - ovlaštenu arhitekt - urbanist		
Stručni tim u izradi plana:	Suradnici:	
1. BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.	1. MIROSLAV ŠTIMAC, dipl.ing.arh	
2. ANA DURDEK KUGA, dipl.ing.arh.	2. DALIBOR ČIKOVIĆ, mag.ing.aedif.	
3. ANJA MAGLICA, mag.ing.aedif.	3.	
4.	4.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik Općinskog Vijeća: Goran Gržančić, dr. med., v.r. (ime, prezime i potpis)	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog upravnog tijela:	
	(ime, prezime i potpis)	

SADRŽAJ
Prostornog plana uređenja Općine Punat

OBRAZLOŽENJE PLANA¹

I. POLAZIŠTA - sastavni dio osnovnog Plana

II. CILJEVI PROSTRNOG RAZVOJA I UREĐENJA sastavni dio osnovnog Plana

III. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine Punat u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije

3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina

3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti

3.3.1. Gospodarske djelatnosti

3.3.2. Poljoprivreda

3.3.3. Šumarstvo i lov

3.3.4. Proizvodne i uslužne djelatnosti

3.3.5. Društvene djelatnosti

3.3.6. Mjere napretka

3.4. Uvjeti, korištenja uređenja i zaštite prostora

3.4.1. Uvjeti korištenja

3.4.2. Uvjeti uređenja

3.4.3. Uvjeti zaštite prostora

3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i osjetljiva područja i prostorne cjeline

3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustavi

3.5.2. Energetski susutav

3.5.3. Vodogospodarski sustavi

3.6. Postupanje s otpadom

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

3.7.1. Zaštita zraka

3.7.2. Zaštita od buke

3.7.3. Zaštita tla

3.7.4. Zaštita voda

3.7.5. Zaštita mora

3.7.6. Mjere posebne zaštite

¹ Sadržaj plana koji je obuhvaćen III. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Punat označen je plavom bojom

OZNAČAVANJE IZMJENA I DOPUNA:

Dio teksta koji se dodaje – crveno

Dio teksta koji se briše

III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Punat

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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

3.2. ORGANIZACIJA PROST. I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠT. POVRŠINA

3.4. UVJETI, KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.4.1. Uvjeti korištenja

3.4.2. Uvjeti uređenja

3.4.2.1. Građevinska područja naselja

3.4.2.1.1. Neposredna provedba plana

3.4.2.1.2. Posredna provedba plana

3.4.2.2. Građevinska područja izvan naselja

3.4.2.2.1. Neposredna provedba plana

3.4.2.2.2. Posredna provedba plana

3.4.2.3. Izgradnja izvan građevinskih područja

3.4.3. Uvjeti zaštite prostora

3.4.3.1. Zaštita krajobraza i prirodnih vrijednosti

3.4.3.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i osjetljiva područja i prostorne cjeline*

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

3.5.1.1. Cestovni promet

3.5.1.2. Pomorski promet

3.5.1.3. Zračni promet

3.5.1.4. Pošta i telekomunikacije

3.5.2. Energetski sustav

Obnovljivi izvori energije

3.5.3. Vodnogopodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrba

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

3.5.3.3. Uređenje vodotoka

3.6. Postupanje s otpadom

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

3.7.1. Zaštita zraka

3.7.2. Zaštita od buke

3.7.3. Zaštita tla

3.7.4. Zaštita voda

3.7.5. Zaštita mora

3.7.6. Mjere posebne zaštite

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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

Općina Punat je sastavni dio Primorsko-goranske županije i svojim osnovnim ekonomskim opredjeljenjem turizmom pogotovo nautičkim turizmom pridonosi ukupnoj ocjeni stanja Županije.

Općina Punat nalazi se u sastavu mikroregije Otok Krk i prostorne cjeline 01 Krk (prema PPPGŽ).

Tijekom proteklih desetljeća općina Punat gradila je svoj razvoj na brodogradnji, turizmu i nautičkom turizmu. Te osnovne djelatnosti su dopunjavane uslužnim aktivnostima, poljoprivredom i ribarstvom. Na području Općine Punat se zadnjih desetljeća intenzivno razvijala infrastruktura, posebno kanalizacijska mreža, a u funkciji uklanjanja ispusta otpadnih voda u Puntarsku dragu.

Formiranjem Općine Punat, kao jedinice lokalne samouprave, donose se nove postavke korištenja prostora koje su u skladu sa suvremenim trendovima prostornog planiranja. Preferiranje održivog razvitka umjesto razvitka pod svaku cijenu, spoznaja o nenadoknadivosti potrošenih i degradiranih prirodnih resursa, te izravna odgovornost jedinica lokalne samouprave u kreiranju korištenja vlastitog prostora nove su odrednice na kojima se temelji prostorni razvoj Općine.

Prostorni plan uređenja Općine Punat i njegove ~~ea~~ Izmjene ~~a~~ i dopune ~~a~~ (u daljnjem tekstu Plan) koncepciju razvoja i dalje bazira na brodogradnji, turizmu i nautičkom turizmu čime se stanovnicima pruža mogućnost veće zaposlenosti i kvalitetnijeg življenja na principima održivog razvitka. Neizgrađen prostor u građevinskim područjima naselja, namjenjuje kvalitetnom stanovanju u obiteljskim kućama uz očuvanje postojeće gustoće stanovanja. Predviđa se poboljšanje stanovanja i rada izgradnjom i opremanjem građevina društvenog standarda. U slobodnim prostorima izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja prioritetno se planiraju građevine ili površine društvenih djelatnosti ili infrastrukture. Poboljšanje i dogradnja postojeće prometne i komunalne infrastrukture je osnovni preduvjet adekvatnog kvaliteta življenja koje omogućuje i poboljšanje demografskih i socijalnih prilika u samoj Općini.

S ciljem očuvanja okoliša za buduće generacije, ali i s ciljem podizanja kvalitete prostora, Prostorni plan uređenja Općine Punat posebnu pažnju posvećuje zaštiti vrijednih dijelova prirode i kulturno-povijesne baštine.

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

Namjena prostora obuhvaća način korištenja prostora, kojim je obuhvaćen čitav prostor Općine. Organizacija i namjena prostora određeni su uzimajući u obzir zatečeno stanje, suvremene postavke prostornog planiranja koje inzistiraju na održivom razvitku i na zaštiti prirodnih resursa te uvažavajući odredbe Prostornog plana Primorsko-goranske županije i ciljeve prostornog razvoja i uređenja Općine Punat. Pri organizaciji prostora i određivanju

osnovne namjene i korištenja površina korišteni i uvažavani su uvjeti propisani Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora.

~~Prema Odredbama PPPGŽ za Općinu Punat predviđena je minimalna gustoća naseljenosti od 20st/ha. Ovim Planom predviđena gustoća naseljenosti Općine Punat iznosi 16,03st/ha. Oba naselja su smještena uz more.~~

Razgraničenje prostora prema namjeni izvršeno je na slijedeći način:

- građevinska područja naselja
- građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene
- poljoprivredne i šumske površine
- **šumske površine**
- **morske i vodne površine** ~~vodne površine/morske površine~~

Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar i izvan građevinskih područja.

Razgraničenjem se određuju:

1. Građevinska područja za:

- površine naselja
- površine izvan naselja za izdvojene namjene

2. Područja i građevine izvan građevinskog područja:

- **građevine na građevinskim zemljištima i**
- **građevine na prirodnim površinama**
- ~~infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.)~~
- ~~rekreacijske građevine~~
- ~~stambene i gospodarske građevine~~

Pretežan dio prostora namjenjen je razvoju naselja, dok je manji dio namjenjen razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti. Ugostiteljsko - turistička djelatnost, kao osnovna grana gospodarske djelatnosti razvija se u zaleđu marine (Kanajt) i na području "Konoba" i "Škrila". Zatečena površina koja se koristi u poslovne svrhe (zona brodogradilišta), nije se povećavala. Obalni prostor Općine Punat je, osim dijelova koje zauzimaju površine gospodarskih djelatnosti, namjenjen kupališnim, ugostiteljsko-turističkim, kulturno-zabavnim i ostalim sadržajima, te rekreaciji stanovnika i turista

Građevinska područja naselja

Naseljem se smatra strukturalni oblik stanovanja (selo, gradić i sl.) u zatečenom (izgrađenom) ili planiranom obujmu. Površine izgrađenih struktura naselja odnosno površine izgrađenih i planiranih površina naselja za gradnju definiraju se građevinskim područjem naselja (N).

Sustav naselja Općine Punat čine:

- lokalno (općinsko) središte - naselje Punat (N1)
- ostala naselja - naselje Stara Baška (N2)

Lokalno središte je naselje koje osim stambenih sadržaja mora imati centralne (uprava, primarna zdravstvena zaštita, predškolsko i osnovnoškolsko obrazovanje, čitaonica i dr.) i prateće funkcije (trgovine, servise, sport, uprava, manje poslovne zone uz uvjet da ne zagađuju okoliš, i dr.) sukladne rangu ili značenju naselja.

Ostalo naselje je naselje koje sadrži stambene sadržaje i osnovne prateće sadržaje, a može imati i neke sadržaje centralnog ili javnog tipa.

Građevinska područja naselja namjenjena su:

- svakoj stambenoj izgradnji i svim građevinama i sadržajima koji prate organizaciju života u stambenom naselju, kao što su građevine društvenog standarda, školske i predškolske ustanove, kulturne, zabavne i vjerske institucije, razni poslovni prostori i građevine, zdravstveni i sportsko-rekreacijski sadržaji, ugostiteljski i turistički sadržaji (u manjim hotelima, kampovima i privatnom turističkom smještaju,), trgovački, uslužni, servisni i drugi sadržaji u zasebnim građevinama ili u sklopu stambenih građevina sukladno zakonskoj regulative utvrđenoj za gradnju u zaštićenom obalnom pojasu
- izgradnji mreže lokalnih kolnih i pješačkih prometnica, trgova, parkirališta i ostalih prometnih površina i građevina, izgradnji putničkih autobusnih i brodskih terminala, odnosno formiranju sadržaja luke otvorene za javni promet itd.
- Izgradnji skladišta, komunalnih servisa i uređaja, raznih obrtničkih i proizvodnih radionica, pod uvjetom da ne zagađuju zrak, ne prouzrokuju buku, ne privlače promet teretnih vozila i ne zahtijevaju velike površine zemljišta.

U naselju Punat, centru Općine pored navedenih sadržaja, predviđena je i izgradnja svih centralnih sadržaja i objekata društvene infrastrukture primjerenih administrativnom centru jedinice lokalne samouprave – općinskom sjedištu.

Tablica: Građevinska područja naselja

NASELJA	građevinsko područje naselja(ha) N		UKUPNO (ha)*
	I	N	
PUNAT	104,58	23,53 25,87	128,11 130,45
STARA BAŠKA	15,61	3,48	19,09
UKUPNO (ha)			147,20 149,54

I – izgrađene površine, N – neizgrađene – planske površine;

Površina građevinskog područja naselja iznosi za naselje Punat ~~128,11~~ **130,54** ha, odnosno 19,09ha za naselje Stara Baška, što čini 63,96% ukupne površine građevinskih područja Općine. Novoplanirana izgradnja u građevinskom područja naselja zastupljena je sa 16,70% površine u odnosu na ukupnu površinu građevinskog područja naselja Punat odnosno 16,45% naselja Stara Baška.

Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

Površine izvan naselja za izdvojene namjene planirana su za smještaj specifičnih funkcija koje veličinom i strukturom odudaraju od naselja te se planiraju odvojeno prema pojedinim namjenama. Namjenjena su izgradnji svih onih sadržaja koji nisu kompatibilni stanovanju i životu u naselju, odnosno onih oblika dijelatnosti koje zahtijevaju veće izdvojene površine zemljišta i veću opremljenost prometnom i komunalnom infrastrukturom, tehnologijom rada izazivaju štetne emisije u okoliš, prouzrokuju veću buku i privlače promet jačeg intenziteta.

Podjela područja izvan naselja prema namjeni:

a. gospodarska namjena:

- poslovna namjena (komunalno servisna – K3, **pretežito trgovačka -K2**)

b. ugostiteljsko turistička namjena:

- hoteli -T1, turistička naselja -T2, kampovi -T3

c. luke nautičkog turizma - LN

d. sportsko-rekreacijska namjena:

- rekreacija-R6, kupališta-R7

e. ~~infrastruktura~~

- ~~infrastrukturni koridori i građevine, prometa, veze, vodoopskrbe, odvodnje i energetike~~

fe. groblja

GOSPODARSKO – POSLOVNA NAMJENA

- K3 - komunalno servisna djelatnost – područje postojećeg brodogradilišta
Područje poslovne namjene K3 predviđeno je za potrebe djelatnosti postojećeg brodogradilišta.
- **K2 – pretežito trgovačka djelatnost**
Područje poslovne namjene K2 predviđeno je za pretežito trgovačke i uslužne sadržaje.

Tablica: Građevinska područja gospodarske – poslovne namjene

NASELJA	građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene (ha)			UKUPNO (ha)*
	poslovna K			
	područja	I	N	
PUNAT	Brodogradilište – K3	3,07		3,07-5,14
	Pretežito trgovačka – K2		2,07	
STARA BAŠKA	-	-	-	-
UKUPNO (ha)		3,07	2,07	3,07-5,14

I – izgrađene površine, N – neizgrađene – planske površine;

Ukupna površina predviđena za poslovnu namjenu (K) iznosi **5,14** ~~3,07~~ ha i čini **2,26** ~~1,33~~% ukupne površine građevinskih područja Općine.

Izgradnja unutar površina poslovne namjene moguća je izradom urbanističkog plana uređenja.

Ugostiteljsko - turistička namjena

Ugostiteljsko-turističke zone su formirane na već postojećim lokacijama. Namjenjene su rekonstrukciji postojećih kapaciteta, izgradnji novih hotelskih objekata, turističkih naselja,

poslovnih, ugostiteljskih, trgovačko-uslužnih, kulturno-zabavnih, sportsko-rekreacijskih i ostalih različitih pratećih sadržaja:

Građevinska područja ugostiteljsko turističke - namjene predviđene ovim Planom su:

- površina hotela Kanajt - T1 s pratećim sadržajima - trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske, rekreativne i zabavne; pretežito izgrađena, kapacitet 700 ležaja
- površina turističkog naselja Mala Krasa-Konobe – izgrađena, namjena ~~može biti T1a i/ili T3a~~, kapacitet do 2300 kreveta.
~~T1a – hotel – sa sadržajima u funkciji turizma, rekreacije, parkovi, zelenilo, kupališta i sl.~~
 - T3a – kamp - sa sadržajima u funkciji turizma, rekreacije, parkovi, zelenilo, kupališta i sl.
- površina ugostiteljsko-turističke namjene Škrila - T2b i/ ili T3b, pretežito izgrađena, kapacitet 1200 kreveta
 - T2b- turističko naselje sa sadržajima u funkciji turizma, kao što su apartmanska naselja, ostali smještajni kapaciteti, rekreacija, parkovi, zelenilo, kupališta i sl.
 - T3b – kamp (autokamp) - sa sadržajima u funkciji turizma, rekreacije, parkovi, zelenilo, kupališta i sl.

Izgradnja unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene moguća je izradom urbanističkog plana uređenja. Kod izrade UPU-a Škrila, definirati će se ugostiteljsko-turistička namjena spomenutih građevinskih područja, koja može biti T2 ili T3.

Tablica: Građevinska područja gospodarske – ugostiteljsko - turističke namjene

NASELJA	građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene (ha)				UKUPNO (ha)*
	ugostiteljsko - turistička T				
	područja	I	N	ukupno	
PUNAT	Kanjat – T1	1,05	10,89	11,94	31,70
	Mala Krasa-Konobe– T1a i/ ili T3a	6,31	13,45	19,76	
STARA BAŠKA	Škrila – T2b i/ili T3b	4,35	2,65	7,0	7,0
UKUPNO (ha)		11,71	26,99	38,70	

I – izgrađene površine, N – neizgrađene – planske površine;

Površina ugostiteljsko - turističke namjene iznosi 38,70 ha od čega je 49,83 % postojeća izgradnja. Ukupna površina predviđena za ugostiteljsko-turističku namjenu iznosi 16,82 % ukupne površine građevinskih područja.

PODRUČJE LUKE NAUTIČKOG TURIZMA – MARINA PUNAT

Marina Punat je postojeća luka nautičkog turizma za čiju djelatnost je predviđeno građevinsko područje za izdvojene namjene. Pored osnovne namjene pružanje usluge smještaja, servisiranja, iznajmljivanja plovila marina ima i prateće djelatnosti: ugostiteljsko-turističke (smještaj, prehrana), trgovačke i sportsko – rekreativne (fitness, tenis, ronjenje i sl.).

Tablica: Građevinska područja gospodarske namjene – luka nautičkog turizma

NASELJA	građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene (ha)			UKUPNO (ha)*
	luka nautičkog turizma			
	područje	I	N	
PUNAT	Marina Punat	9,82	1,88	11,70
STARA BAŠKA	-	-	-	-
UKUPNO (ha)				11,70

I – izgrađene površine, N – neizgrađene – planske površine;

Površina predviđena za razvoj luke nautičkog turizma zauzima 5,08% od ukupne površine građevinskih područja. Predviđena planska površina čini svega 16,10% ukupne površine rezervirane za razvoj luke nautičkog turizma. Ukupan kapacitet luke nautičkog turizma iznosi 850 plovila

Površine sportsko rekreacijske namjene

Površine sportsko-rekreacijske namjene su izdvojene površine za gradnju prvenstveno sportsko-rekreacijskih terena otvorenog tipa, te pratećih sadržaja uslužne namjene (ugostiteljstvo, trgovina i druge uslužne djelatnosti spojene sa namjenom).

Površine za sportsko rekreacijske namjene su veća područja za obavljanje sportskih i rekreacijskih aktivnosti stanovništva i korisnika prostora, a obuhvaćaju površine:

- sportsko-rekreacijsko područje i kupalište uz naselje Punat (N1) – R6a s pripadajućom površinom mora u širini od 300 m.
- sportsko- rekreacijsko područje i kupalište uz turističku zonu Mala Krasa-Konobe (T1a i/ili T3a) - R6b s pripadajućom površinom mora u širini od 300 m.
- sportsko- rekreacijsko područje Vidikovac – R6c
- sportsko- rekreacijsko područje i kupalište uz turističku zonu Škrila (T2b i/ili T3b) - R6d s pripadajućom površinom mora u širini od 300 m.
- kupališno područje uz naselje Stara Baška (N2) - R7a s pripadajućom površinom mora u širini od 300 m.
- sportsko- rekreacijsko područje Klobučac – R6e

Sportsko-rekreativne površine R6 namijenjene su izgradnji sportskih terena otvorenog i zatvorenog tipa – košarka, mali nogomet, odbojka, tenis, rukomet, terene za rollere, i dr. Sportsko-rekreativna površine R7a definirana je za formiranje uređenih kupališnih površina (morskih plaža).

Uređena morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

Navedene površine su formirane na već postojećim lokacijama. Veći dio područja se koristi kao kupališna područja, ali nisu uređena na način predviđen Planom pa su planirane površine predviđene za uređenje i potrebnu gradnju na način da se poboljšaju uvjeti i kvaliteta korištenja.

Tablica: Građevinska područja sportsko – rekreacijske namjene

NASELJA	građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene (ha)				UKUPN O (ha)*
	sportsko - rekreacijska R				
	područja	I	N	ukupno	
PUNAT	R6a	0,86	4,28	5,14	12,63
	R6b	4,69	0,15	4,84	
	R6c	2,65	-	2,65	
STARA BAŠKA	R6d	2,65	0,6	3,25	7,27
	R7a	2,93	-	2,93	
	R6e	0,56	0,53	1,09	
UKUPNO (ha)		14,34	5,56	19,90	

I – izgrađene površine, N – neizgrađene – planske površine;

Predviđena površina za sportsko-rekreativne namjene iznosi 19,90 ha od čega na naselje Punat otpada 12,63 ha što je 10,10 % izgradnje u ukupnim građevinskim područjima samog naselja, odnosno za naselje Stara Baška 21,70% izgradnje tog naselja. Prema tabelarnom prikazu može se definirati ukupno učešće sportsko-rekreativnih površina u Općini od 8,65 % ukupne površine građevinskih područja.

Površina groblja

Površina groblja je građevinsko područje određeno sukladno Planu za proširenje postojećeg groblja u naseljima Punat i Stara Baška, a u skladu s potrebama i programom uređenja groblja. Udio površina za izgradnju groblja u ukupnoj izgradnji građevinskih područja iznosi 1,1%. Udio površina za izgradnju groblja u ukupnoj izgradnji građevinskih područja iznosi 1,1%.

Tablica: Građevinska područja izdvojene namjene – groblja

NASELJA	građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene (ha)		UKUPN O (ha)*
	groblja		
	I	N	
PUNAT	0,51 0,62	1,99 1,86	2,50
STARA BAŠKA	0,10	0,10	0,20
UKUPNO (ha)			2,70

I – izgrađene površine, N – neizgrađene – planske površine;

Tablica. Ukupan bilans površina

NASELJA	građevinska područja (ha)										UKUPNO (ha)*
	naselja N groblja		poslovna K		ugostiteljsko – turistička T		luka nautičkog turizma L		sportsko-rekreacijska R		
	I	N	I	N	I	N	I	N	I	N	
PUNAT	107,2 2	23,3 9	3,0 7	6,8 6 2,0 7	7,3 6	24,3 4	9,8 2	1,8 8	8,19	4,44	196,57 194,12
STARA BAŠKA	16,05	3,24	-	-	4,3 5	2,65	-	-	6,14	1,13	33,56
UKUPNO (ha)	149,90 152,24		9,93 5,14		38,70		11,70		19,90		230,13 227,68

I – izgrađene površine, N – neizgrađene – planske površine;

*u ukupan zbir za naselja ušle su i površine groblja

Površine za razvoj naselja zauzimaju 230,13-227,68 ha što iznosi 6,79 % ukupne površine Općine. Zauzetost prostora Općine iznosi 975 m²/st^{****}. Gustoća stanovništva (G_{nst})* iznosi 10,26st/ha dok je gustoća naseljenosti (G_{bst})* 16,03 st/ha.

Površine i građevine izvan građevinskog područja

U površine izvan građevinskog područja Općine Punat spadaju:

- poljoprivredne površine (P)
- šumske površine (Š)
- ostale poljoprivredne i šumske površine (PŠ)
- ~~vodne površine/površine mora~~ **morske i vodne površine**

Poljoprivredne površine (P)

Poljoprivredne površine Općine Punat prikazane su u kartografskom prikazu 1a, a podijeljene su na:

- vrijedne poljoprivredne površine (P2)
- ostale poljoprivredne površine (P3)

Prema smjernicama PPPGŽ definiran je odnos prema vrijednim poljoprivrednim površinama (P2):

“Tereni na kojima su zemljišta II klase moraju biti namjenjeni poljoprivrednoj proizvodnji s najmanje 50% površine. Kod toga je potrebno zaštititi najvrijednija zemljišta, kao i ona na kojima se agrotehničkim mjerama može poboljšati bonitet. Potrebno je za poljoprivrednu proizvodnju sačuvati i sva zemljišta II klase veća od 200m² koja su udaljena manje od 5km od naselja.”

**** zauzetost prostora – odnos ukupne površine za razvoj naselja i broja stanovnika

*Gustoća stanovništva - G_{nst} – odnos broja stanovnika i površine obuhvata plana (građevinska područja)

**Gustoća stanovanja – G_{bst} – odnos broja stanovnika i građevinskih površina predviđenih za stanovanje

Vrijedne poljoprivredne površine (P2) Općine Punat namjenja su ratarsko - vinogradarskoj djelatnosti, a zauzimaju površinu dvaju polja Sus i Dokolovo. Na vrijednom poljoprivrednom zemljištu nije dozvoljena nikakava gradnja.

Ostale poljoprivredne površine (P3) namjenjene su revitalizaciji maslinarstva i vinogradarstva. Za potrebe namjene moguća je izgradnja građevina u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta.

Poljoprivredne površine zauzimaju 341,79ha što čini 10.1% ukupne kopnene površine Općine.

Šumske površine (Š)

Šumske i ostale površine Općine Punat prikazane su na kartografskom prikazu 1a.

Sve šumske površine Općine Punat imaju kategoriju zaštitnih šuma (Š2).

Šumske površine namijenjene su zaštiti obronaka klanaca, zaštiti obronaka uz poljoprivredne površine, te zaštiti rijetkih očuvanih šumskih grupacija. Izgradnja na utvrđenim šumskim površinama nije dozvoljena izuzev, ako je to moguće, uređenja koji bi omogućili prohodnosti površina. Ukupna površina zaštitnih šuma iznosi 4,4% ukupne kopnene površine Općine.

Ostale šumske i poljoprivredne površine (PŠ)

Ostale šumske i poljoprivredne površine definirane su oznakom PŠ i prikazane su na kartografskom prikazu 1a. Toj kategoriji pripadaju sve ostale površine na kojima je moguća izgradnje građevina u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Zauzimaju 78,4% ukupne kopnene površine Općine Punat.

Tablica: bilans površina

Općina Punat	površine izvan građevinskih područja (ha)				Ukupno (ha)
	Poljoprivreda (%)		Šumarstvo(%)	Ostalo(%)	
	P2	P3	Š2	PŠ	
UKUPNO (ha)	44,32 (1,4%)	297,47(9,4 %)	148,38 (4,7%)	2666,66 (84,5%)	3156,83(100%)

Ukupna površina izvan građevinskog prostora zauzima 93,2% ukupne kopnene površine Općine Punat.

Vodne površine/površine mora

Vodne površine zastupljene u Općini Punat su izričito morske i podjeljene su u ovisnosti o namjeni:

Razgraničenje površine mora preme namjeni:

a. Prometnu djelatnost:

- lučko područje posebne namjene za djelatnost brodogradilišta (LB)
- lučko područje posebne namjene za djelatnost nautičkog turizma (LN)
- lučko područje luke otvorene za javni promet Punat
- lučko područje luke otvorene za javni promet Stara Baška
- plovni putevi po akvatoriju

b. Sportsko-rekreacijsku namjenu:

- pripadajuće površine mora za kupanje i rekreaciju u širini od 300 m za područje prirodnih i uređenih morskih plaža
 - površina mora uz sportsko-rekreacijske površine, na mjestima definiranim za uređene plaže u širini od 30m od obalne linije je sigurnosno područje unutar kojeg nije moguće kretanje bilo kakvih plovila.
- c. Ostale djelatnosti:
- infrastrukturne građevine (podmorski ispusti i sl.) i instalacije (struja, voda itd.).

Lučko područje posebne namjene nautičkog turizma (LN) koristi 19.56ha morske površine, a lučko područje posebne namjene brodogradilišta (LB) 3.79ha površine. Površina mora koja je predviđena za korištenje luke Punat iznosi 15.56ha. Pored obuhvataorskog dijela, svaka luka ima potrebne sadržaje na kopnu.

Ovim Planom definirana je izrada urbanističkog plana uređenja (UPU) za građevinsko područje naselja Punat-N1 u čijem je obuhvatu lučko područje i morska površina samog naselja Punat i urbanističkog plana uređenja za građevinsko područje naselja Stara Baška-N2 u čijem je obuhvatu i luka otvorena za javni promet. ~~Budući~~ Planovi bi trebali omogućiti funkcionalnu organizaciju morske površine na način da se zadovolje potrebe lokalnog i povremenog stanovništva, a da se pri tom ne narušava slika samog naselja uz poštovanje sve zakonske regulative zaštite okoliša.

Planom su definirane površine za sportsko-rekreativnu namjenu u površini od 424,7ha na kojima je moguće organizirati sadržaje prvenstveno u svrhu poboljšanja turističke ponude (sportovi na vodi, podvodne aktivnosti kako istraživačke tako i rekreativne i sl.). Dio tih površina definirati će se urbanističkim planovima uređenja sportsko - rekreacijskih površina (R6 i R7).

Organizacija i korištenje površine mora za potrebe odvijanja lučkih djelatnosti izvesti sukladno ovim Odredbama, zakonskoj regulativi, te pravilima struke.

More u akvatoriju Općine Punat namijenjeno je za slijedeće lučke djelatnosti:

- luke otvorene za javni promet Punat i Stara Baška,
- luku posebne namjene u funkciji brodogradilišta (LB)
- luku posebne namjene nautičkog turizma (LN)

Ukupna morska površina, koja prema administrativnoj podijeli pripada Općini Punat, iznosi 6218,68ha.

Ukupno korištenje morske površine raspodijeljeno je na slijedeći način:

- luka posebne namjene za djelatnost nautičkog turizma (LN) – 0,32% ukupne morske površine
- luka posebne namjene za djelatnost brodogradilišta (LB) – neznatna površina
- luke otvorene za javni promet – površina namjenjena korištenju lokalnog stanovništva – 0,25% ukupne morske površine
- površina namjenjena rekreaciji – 6,83% ukupne morske površine
- ostale površine namjenjene su plovnim koridorima i aktivnostima lokalnog stanovništva (ribarstvo), infrastrukturne građevine (podmorski ispusti i sl.), instalacije (struja, voda itd.) i sl.

Vodne površine bujičnih vodotoka na području obuhvata su registrirani vodotoci - bujice; Grgarde, Laz i Zala draga, neimenovane bujice I – VIII i jaruge Punta. Navedeni vodotoci prikazani su na kartografskim prikazima 1, 2.b. i 3.b.

Izvan građevinskih područja mogu se graditi:

- **građevine na građevinskim zemljištima i**
- **građevine na prirodnim površinama**
- ~~stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma~~
- ~~građevina službe spašavanja na moru~~
- ~~građevine u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta~~
- ~~infrastrukturne građevine~~

Izvan građevinskog područja grade se pojedinačne građevine i zahvati neposrednom provedbom ovog Plana. Građevina **na prirodnim područjima** mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, šumska, morska i sl.). Građevine koje se grade izvan građevinskog područja, ne ugrožavaju prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline, a grade se sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.

~~Pod građenjem se podrazumijeva: izgradnja biciklističkih staza, obalne šetnice, turističko-rekreacijsko-edukativnih staza (pastirske staze); odmorišta uz iste, plažna uređenja i sl.~~

Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene, a određene su jednom građevinskom česticom.

Uređenje zahvata u prostoru, izgradnja građevina u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta, te infrastrukturne građevine izuzev građevina za kontrolu i zaštitu plovidbe – centra za spašavanje na moru moguće je neposrednom provedbom ovog Plana.

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine)

Red. broj	Naziv općine OPĆINA PUNAT	Oznaka	Ukupno ha	% od površine općine	stan/ha m ² /stan*
1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA				
1.1.	Građevinska područja naselja ukupno izgrađeni dio GP naselja ukupno	N	147,20 149,54 122,66	4,34	16,03 624*
1.2.	Građevinska područja izdvojenih namjena uk. Poslovna Ugostiteljsko-turistička Luka posebne namjene nautičkog turizma Sportsko-rekreacijska Groblje	K T LN R G	82,93 3,07 38,70 11,70 19,90 2,70 78,14 5,14	2,45	28,46 351*
1.3.	Poljoprivredne površine ukupno - obradive	P P2 P3	341,79 44,32 297,47	10,1	6,90 1448*

Red. broj	Naziv općine OPĆINA PUNAT	Oznaka	Ukupno ha	% od površine općine	stan/ha m ² /stan*
	- manje obradive površine				
1.4.	Šumske površine ukupno - zaštitne šume	Š2	148,38	4,38	15,90 629*
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine ukupno	PŠ	2666,66	78,73	0,89
1.6.	Povremeni vodotoci bujičnog i jaružnog tipa: Grgade, Laz, Zala Draga i ostali neimenovani vodotoci	linijski	dužina toka: cca 41,5 km (*nije moguće iskazati u ha)		
	Općina Punat - kopno ukupno		3386,96	100 (35,26)	0,70
1.6.	Površine mora uz namjene ukupno luka posebne namjene nautičkog turizma (LN) luka posebne namjene brodogradilište (LB) luka otvorena za javni promet Punat luka otvorena za javni promet Stara Baška rekreativna površina mora – 300m od obale ostala površina mora		39,82 19,56 3,79 15,56 0,91 424,70 5754,16	0,64 6,83 92,53	
	Općina Punat - more ukupno		6218,68	100 (64,74)	
	OPĆINA PUNAT		9605,64	100	

3.4. UVJETI, KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.4.1. Uvjeti korištenja

Uvjetima korištenja određuje se način korištenja prostora određenog namjenom. Cjelokupno područje Općine Punat, obzirom na organizaciju, namjenu i korištenje prostora, podijeljeno je na:

- građevinska područja naselja
- građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene
- poljoprivredne i šumske površine
- šumske površine
- morske i vodne površine ~~vodne površine/morske površine~~

Prostor se u pravilu koristi u skladu s određenom namjenom, a može se koristiti i privremeno do privođenja konačnoj namjeni (kiosci, uređaji i sl.), a iznimno se može koristiti protivno namjeni što se odnosi na zatečene postojeće građevine dok se ne privedu planiranoj namjeni.

Površine za razvoj i uređenje smještaju se unutar građevinskog područja naselja, građevinskog područja izvan naselja za izdvojene namjene, te izvan građevinskog područja.

Kriteriji planiranja izgradnje izvan građevinskog područja odnose se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata. Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene, a određene su jednom građevinskom česticom.

Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru su slijedeći:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, planinarska, rekreativno-zdravstvena, vodna i dr.)
- građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda, septički taložnik) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat i drugo)
- građevine koje se grade izvan građevinskih područja lociraju se, izvode i koriste na način da ne ometaju korištenje prostora i drugih građevina, da ne ugrožavaju prirodne vrijednosti okoliša i da se skladno uklapaju u krajolik.
- rekonstrukcija postojećih stambenih građevina, zatečenih izvan građevinskom području, moguća je u svrhu poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada, odnosno vrši se po istim uvjetima kao i za postojeće građevine čija je namjena suprotna planiranoj namjeni prostora utvrđenoj ovim Planom.

3.4.2. Uvjeti uređenja

Građevine se mogu graditi unutar i izvan građevinskih područja na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pristup na građevnu česticu, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta.

3.4.2.1. Građevinska područja naselja

Razvoj i uređenje naselja u Općini Punat predviđen je unutar građevinskih područja naselja:

- građevinsko područje naselja Punat – N1 – centralno naselje
- građevinsko područje naselja Stara Baška – N2.

Građevinska područja naselja grafički su prikazana na kartografskim prikazima 4.1. i 4.2.. Građevinsko područje naselja je područje namijenjeno izgradnji građevina koje omogućavaju kvalitetno funkcioniranje života jednog naselja. Pored stanovanja, građevinsko područje naselja obuhvaća sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja – školstvo, zdravstvo, kultura, sport, uprava, trgovina, ugostiteljstvo, turizam, rekreacija, zelene površine, prometna i komunalna infrastruktura i sl. U građevinskom području naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojom upotrebom ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno koje bi svojom upotrebom ugrožavale prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline (zagađenje okoliša, nedozvoljena buka, vibracija i sl.). Unutar građevinskog područja naselja nije dozvoljena gradnja poljoprivrednih građevina s izvorom zagađenja, većih skladišnih prostora i većeg trgovačkog centra.

Izgradnja unutar građevinskih područja naselja moguća je izradom urbanističkih planova uređenja.

~~Neposrednom provedbom ovog Plana moguća je, rekonstrukcija i interpolacija građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini površine manje od 5000 m² kao i rekonstrukcija i izgradnja nekih građevina društvene namjene.~~

3.4.2.1. Neposredna provedba plana

U građevinskom području naselja mogu se graditi slijedeće osnovne vrste građevina

- a) Stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine
- b) građevine gospodarske namjene
- c) ugostiteljsko-turističke građevine
- d) društvene građevine
- e) **komunalne građevine**
- f) infrastrukturne građevine
- g) ostale građevine; ~~kiosci i reklamni paneli, nadstrešnice i dr.~~

Izgradnja se vrši na građevinskim česticama kojima oblik i veličina treba obuhvatiti sve sadržaje namjene ili tehnološkog procesa.

Unutar građevinskog područja naselja izuzimaju se iz građenja dijelovi građevinskih čestica koji sadrže:

- površine koridora planiranih prometnica označenih u kartografskim prikazima građevinskih područja MJ 1:5000 do definiranja građevinske čestice ceste.

Unutar građevinskog područja naselja definirana je izgrađena površina i planirana površina naselja. Postupanje, odnosno gradnja unutar tih dvaju površina je različita. U oblikovnom smislu izgradnja u izgrađenim dijelovima naselja ne može biti uvjetovana jednoličnim koeficijentima i parametrima već ona mora biti sukladna postojećoj gradnji i regulaciji.

a) Stambene i stambeno-poslovne građevine

Stambena građevina je građevina koja služi isključivo stanovanju, a prema načinu stanovanja razlikujemo:

- obiteljsku kuću
- višestambenu građevinu.

Obiteljska kuća

Obiteljska kuća prema načinu gradnje može biti: slobodnostojeća, dvojna i u nizu.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće - slobodnostojeće tipologije

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 450m²

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,25

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,0

-U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is+}) je 0,85

Slobodnostojeća obiteljska kuća ima najviše tri stana i tri nadzemne etaže.

Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren.

Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi najviše 7,00 m.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 40%.

U sklopu gradivog dijela građevne čestice moguće je kod slobodnostojećih građevina planirati pomoćne građevine: garaže, spremišta i slično. Pomoćne građevine moguće je iznimno prema lokalnim uvjetima postaviti izvan gradivog dijela građevne čestice, ili na međi.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

U sklopu uređenja građevne čestice moguće je planirati bazen ukupne površine do 100 m² ukopan u tlo. Bazen treba smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice te je isti isključen iz obračuna koeficijenta izgrađenosti (kig). Iznimno je planom užeg područja moguće dopustiti i gradnju bazena izvan gradivog dijela građevne čestice.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih odklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništva definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno** ~~mora~~ **je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće – dvojne tipologije

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 225m²

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,3

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,3

-U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is+}) je 1,05

- Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja je prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi najviše 7,00 m.

Svaka jedinica dvojne obiteljske kuće ima jedan stan.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, a kod dvojnih građevina neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj

udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 30%.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

U sklopu uređenja građevne čestice moguće je planirati bazen ukupne površine do 100 m² ukopan u tlo. Bazen treba smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice te je isti isključen iz obračuna koeficijenta izgrađenosti (kig). Iznimno je planom užeg područja moguće dopustiti i gradnju bazena izvan gradivog dijela građevne čestice.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih odklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništva definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno mora se je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

Započete dvojne građevine moguće je dovršiti samo ~~potpunom~~ **suvislom oblikovnom** replikom postojećeg objekta.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće - tipologije završne jedinice niza

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 225m²

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,3

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,3

-U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is+}) je 1,05

- Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja je prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi najviše 7,00 m.

Svaka jedinica niza ima jedan stan. Jedinica niza ima maksimalno četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta etaža potkrovnna.

Niz u neizgrađenom dijelu građevinskog područja može maksimalno imati pet (5) jedinica. U izgrađenom dijelu građevinskog područja niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Dopuštena je interpolacija građevina na slobodnim parcelama, između dva

niza ili niza i dvojne građevine, ukoliko su građevine uz koje se naslanja/oslanja pripremljene za gradnju u nizu (nalaze se na granici građevne čestice).

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, a kod građevina u nizu neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 30%.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno mora se je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

Građevine i sklopovi niza mogu se rekonstruirati samo uz potpunu oblikovnu ujednačenost sa postojećim objektom uz osobitu pozornost na primjenjene materijale, teksture, boje i najviše do razine postojećeg vijenca.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće - tipologije niza

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 150m^2

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,4

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,8

-U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is+}) je 1,4

- Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja je prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi

maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi najviše 7,00 m.

Svaka jedinica niza ima jedan stan. Jedinica niza ima maksimalno četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta etaža potkrovnna.

Niz u neizgrađenom dijelu građevinskog područja može maksimalno imati pet (5) jedinica. U izgrađenom dijelu građevinskog područja niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Dopusštena je interpolacija građevina na slobodnim parcelama, između dva niza ili niza i dvojne građevine, ukoliko su građevine uz koje se naslanja/oslanja pripremljene za gradnju u nizu (nalaze se na granici građevne čestice).

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, a kod građevina u nizu neprisonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 20%.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopusštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno mora se je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

Građevine i sklopovi niza mogu se rekonstruirati samo uz potpunu oblikovnu ujednačenost sa postojećim objektom uz osobitu pozornost na primjenjene materijale, teksture, boje i najviše do razine postojećeg vijenca.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje **za određene stambene građevine** na određenim katastarskim česticama

~~Iznimno u odnosu na prethodno se dozvoljava odstupanje od utvrđenih uvjeta gradnje na građevnim česticama katastarske oznake:~~

- ~~1. za čestice katastarske oznake 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2835/3 kao cjelina i 1441/2, 1440/2, 1439/2, 1438/2, 1437/3, 1437/4, dio 1436 i 1435/2 kao cjelina, sve na predjelu Vela Draga u Puntu, određuje se:~~
 - ~~• maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3~~
 - ~~• visina građevine iznosi 9,6 m,~~
 - ~~• najveći broj etaža su tri nadzemne etaže.~~
- ~~2. za čestice katastarske oznake 4747/1, 4747/4, 4747/5, 4747/6, 4747/7, u Puntu, na predjelu Buka (Creska ulica), određuje se:~~
 - ~~• maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3-0,28~~
 - ~~• visina građevine iznosi tri nadzemne etaže uz max. k_{is} od 0,83~~
 - ~~• visina građevine iznosi 8,6 m~~
 - ~~• dopušta se izgradnja devet stambenih jedinica~~
- ~~3. za čestice katastarske oznake 8850/2, 8850/3 u Puntu (ul.R.Boškovića) određuje se:~~

- ~~navedene katastarske čestice formiraju jednu građevnu česticu osnovne stambene namjene~~
 - ~~najmanja površina građevne čestice iznosi 340m² za slobodno stojeću građevinu~~
 - ~~maksimalni koeficijent izgrađenosti je (k_{ig}) 0,37~~
 - ~~visina građevine iznosi tri nadzemne etaže,~~
 - ~~visina građevine iznosi 7,6 m~~
4. ~~za česticu katastarske oznake 3313 u Puntu, na predjelu Prgon (ul. Prgon) određuje se:~~
- ~~dozvoljava se rekonstrukcija građevine u vidu nadogradnje etaže u funkciji proširenja stambenog prostora postojeće stambene građevine,~~
 - ~~rekonstrukcija je moguća unutar gabarita prizemnog dijela građevine, a komunikacija između etaža moguća je vanjskim jednokrakim stubištem,~~
5. ~~za izgradnju unutar zone «Švarča» (ex.»Jugoturbina») određuje se:~~
- ~~dozvoljava se rekonstrukcija građevina unutar postojećih gabarita,~~
 - ~~iznimno od prethodne alineje, dozvoljava se natkrivanje prostora atrija u površini do 30m², odnosno dogradnja postojećih građevina sukladno stavkama od (1) – (4) ove točke.~~

~~— Ostale odredbe određuju se sukladno odredbama ovog Plana za pripadajući tip obiteljske građevine.~~

~~Rekonstrukcija stambenih građevina koje odudaraju od normi ovog Plana, kao izuzetak će se odrediti prostornim planom užeg područja (UPU).~~

Uvjeti smještaja i gradnje stambenog niza - kompleks „Stambeni niz Punat“

Stambeni niz – kompleks „Stambeni niz Punat“ gradi se na građevnim česticama katastarske oznake 8612/1, 8613/1, 8613/2, 8613/3, 8614/1, 8614/2 i 8652/2 k.o. Punat.

Područje stanovanja „Stambeni niz Punat“ podrazumijeva zone stanovanja u nizovima, zonu javnog (komunalnog) parkirališta te pješačku površinu (trg), a isti su dio uređenja (opremanja) samog kompleksa "Stambeni niz Punat".

Namjena zona građevina u nizu je homogena stambena.

Planirana zona u segmentu stanovanja obuhvaća izvedbu tri odvojena stambena niza. Zapadni i južni niz sastoje se od nekoliko građevnih čestica, kao i istočni. Moguća je etapna izgradnja zone. Preduvjet izgradnji stambenog dijela zone je uređenje javnog (komunalnog) parkirališta te pješačke površine (trga).

Ukupna brutto površina zone iznosi 3, 583 m²

Unutar područja stanovanja stambenog niza ovim Planom predviđa se izgradnja sljedećeg:

- Stambeni niz (niz 1- niz 3)
- Javno (komunalno) parkiralište i
- Pješačka površina (trg)



Uvjeti i način gradnje stambenog niza – uvjeti za tipsku jedinicu niza

Stambeni niz (niz1 – niz3) gradi se na građevnim česticama katastarske oznake k.o. Punat.

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 150m²

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,75
- Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,7 (za 2 nadzemne etaže); te maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,7 (za 1 nadzemnu etažu)
- Najveći broj etaža je prizemlje i dva kata (P+2).
- Visina građevine iznosi maksimalno 9,0 m, a ukupna visina 11,00 m.
- jedinica niza ima max. 3 stana.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih slobodnih strana, a kod građevina u nizu neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanja širina parcele iznosi 6m. Završna jedinica niza može se graditi na rubu građevne čestice.

4.Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 20%. Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Maksimalna visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova uz kolne površine iznosi max. 3,0 m. Parcele između nizova se mogu ograditi isključivo zelenilom, a iznimno prema kolno-pješačkoj površini i kamenom ogradom. Moguće je graditi i ravni krov.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovšta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti i način gradnje javnog (komunalnog) parkirališta

Javno (komunalno) parkiralište gradi se na građevnim česticama katastarske oznake 8614/1 i 8612/1 i 8613/1 sve k.o. Puntar

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena građevine je komunalno-parkiralište, zona smještaja prometnih vozila.

Veličina zasebne građevne čestice za osnovnu namjenu parkiralište ili garaže određuje se prema normativu 35m² površine po svakom vozilu za osobne automobile. (U prometne površine uračunate su površine parkirnog mjesta 2,5 x 5,0 metara + 2,5 x 6,0 metara prilazne ceste, priključenje na javnu površinu i ozelenjene površine.

Za jednu stambenu jedinicu (minimalno 1PM/40m²) – jedno parkirališno mjesto.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana građevina mora biti udaljena najmanje 3m od granice građevne čestice.

4. Uređenje građevne čestice

Parkirališne površine moraju biti ozelenjene minimalno jednim stablom na dva parkirna mjesta. Moguća je izvedba ozelenjene podne površine.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Dozvoljena je izvedba zaštite od sunca u vidu prirodno izvedene zaštite (zelenilo) ili izvedbom dodatnih konstruktivnih elemenata zaštite. Konstruktivni elementi zaštite moraju biti izvedeni suvremenom urbanom opremom. Dozvoljena je izvedba solarnih kolektora

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Prilazi parkiralištu izvode se prema tehničkim normativima, s postojećih internih prometnica uz osnovnu građevinu ili drugih javnih prometnica ili prometnih površina prema uvjetima nadležnih službi ili organizacija.

Priključenje same zone parkirališta preduvjet je uređenju ostaka šire zone „Stambenog niza Punat“

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti i način gradnje pješačke površine (trga)

Pješačka površina (trg) gradi se na građevnim česticama katastarske oznake broj 8614/1, 8613/1, 8614/2 k.o. Punat.

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena građevine je odmorište i boravak korisnika, pješačka površina, zona pješačke komunikacije. Zabranjen je pristup svim vozilima, osim komunalnim i interventnim.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Zona pješačke komunikacije nalazi se centralno unutar kompleksa stambenih nizova, te osigurava nesmetan pješački prolaz kroz samu zonu, povezujući putem otvorenih pješačkih koridora istočnu, zapadnu te sjevernu stranu zone.

4. Uređenje građevne čestice

Građevna čestica mora biti opremljena osnovnom komunalnom opremom, a obavezna sadnja stablašica na 20% površine.

Parcele između nizova orjentirane na pješačku površinu (trg) mogu se ograditi isključivo zelenilom, a iznimno prema kolno-pješačkoj površini i kamenom ogradom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, te uređenih pješačkih staza. Obavezno je uređenje istih suvremenom urbanom opremom.

Uređenje same zone pješačke površine (trga) preduvjet je uređenju ostaka šire zone „Stambenog niza Punat“

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Pri oblikovanju potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni iskoristivosti, materijala, boja i tekstura.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5. Pješačka površina (trg) mora biti dostupna za vozila intervencije, opskrbe i komunalnih službi.

8. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Višestambena građevina

Izgradnja višestambenih građevina je dopuštena u građevinskim područjima naselja N1 i N2

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice na kojoj se izvode višestambene građevine iznosi 650m².

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Višestambena građevina može biti jednofunkcionalna stambena i stambeno-poslovna građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Pomoćni i poslovni sadržaji moraju biti u sklopu osnovne građevine.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,25
- maksimalna tlocrtna izgrađenost je 250 m² kod neposredne provedbe.
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,25.
- višestambena građevina u neposrednoj provedbi može imati maksimalno četiri (4) stana, a višestambena građevina (na planom užeg područja određenim površinama) devet (9) stanova

Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja je prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi najviše 7,00 m.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obvezna je površina zelenila 30%.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti višestambene građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

b) Građevine gospodarske namjene

Građevine gospodarske namjene su poslovne poslovno-stambene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske građevine koje ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku, vibracije i sl., te su svojom namjenom i oblikovanjem spojive sa stambenim dijelom naselja.

Građevine se mogu graditi na izdvojenoj građevnoj čestici ili na građevinskoj čestici stambeno-poslovne građevine.

Poslovne građevine

1. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice za poslovnu građevinu ne može biti manja od 500m².

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Poslovne građevine unutar građevinskog područja naselja čine trgovine maloprodaje, otvorena i zatvorena tržnica, agencije, uredi, biroi, te ostale servisne, zanatske i uslužne djelatnosti.

- Unutar građevinskog područja naselja ne dozvoljava se izgradnja većih skladišnih prostora i izgradnja većeg trgovačkog centra.

- Građevine koje zahtijevaju površine veće od 250 m² tlocrtno bruto površine i privlače jači promet grade se na građevinskim područjima za izdvojene namjene.
- Građevine tržnice i trgovačkog sadržaja koje zahtijevaju površine veće od 250 m² tlocrtno bruto površine mogu se realizirati kroz Plan užeg područja.
- Unutar građevinskog područja naselja ne dozvoljava se izgradnja otvorenih skladišta.
- Prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.
- visina građevine je najviše 10m
- maksimalni broj etaža svih poslovnih građevina (izuzev građevina pratećih sadržaja), su tri nadzemne etaže i podrum.
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice poslovne građevine iznosi 0,3.
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina (k_{is}) iznosi 1,5

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena najmanje 4m, od granice građevinske čestice, a najmanje 7m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

-građevine pratećih sadržaja moraju biti udaljene od građevinske parcele stambene namjene i od regulacijskog pravca najmanje 10 m, a od čestica stambene namjene odjeljene su zelenim pojasom.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Poslovno-stambene građevine

Unutar građevinskog područja naselja gradi se poslovno-stambena građevina isključivo na površinama mješovite namjene, pretežito poslovne, koje se određuju Planom užeg područja.

c) Ugostiteljsko-turističke građevine

U građevinskom području naselja moguća je izgradnja svih ugoditeljsko-turističkih građevina (hoteli, pansioni prenoćišta, kampovi) definiranih zakonskom regulativom.

1. Oblik i veličina građevne čestice

Minimalna površina građevne čestice je 800m².

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

U sklopu građevne čestice mogu graditi sportski tereni, otvorena igrališta, vanjski nenatkriveni bazeni i terase. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, osim bazena površine veće od 12m².

Unutar ugostiteljsko turističke građevine dopušta se izgradnja jedne stambene jedinice do maksimalno 120 m² za smještaj vlasnika građevine.

- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,3.
- Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,4.
- Najveća visina građevine kod neposredne provedbe je 11,0 m.
- Maksimalna tlocrtna površina građevine kod neposredne provedbe je 250m².
- Najveći broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta potkrovnna i podrumski prostor.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena najmanje 4m, od granice građevinske čestice, a najmanje 7m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 40% površine građevne čestice mora biti površina zelenila.

Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno potrebno je urediti kao kolno-pješačku, manipulativnu i ozelenjenu površinu. Dozvoljava se pristup podrumskoj etaži kolno-pješačkom rampom čija najveća dozvoljena širina iznosi 5m.

Dozvoljava se gradnja svjetlika podrumске etaže pod uvjetom da ne ometa kolni i/ili pješački promet.

Uređenje terena oko građevine, uređenje potpornih zidova, terase, stubišta i slično, treba se izvesti tako da ne narušava izgled osnovnih cjelina i ambijentalnost okoliša.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Svi potrebni instalacijski uređaji (strojarske instalacije i dr.) smješteni su unutar neke od nadzemnih etaža i ne nadvisuju dopuštenu visinu građevine. Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja termotehničkih instalacija (za klimatizaciju, ventilaciju i slično). Elementi termotehničkih uređaja moraju se oblikovno integrirati u arhitektonsko rješenje.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Način priključenja građevne čestice, građevine turističko-ugostiteljske namjene na javne prometne površine, udaljenosti od iste te broj parkirnih mjesta određuje se koristeći elemente iz poglavlja 3.5.

Smještaj vozila (parkirno mjesto) potrebno je riješiti unutar građevne čestice.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema uvjetima gradnje i smještaja novih građevina.

~~Postojeći hotelski kompleks „Park“ u građevinskom području naselja N1 moguće je rekonstruirati u HOTEL neposrednom provedbom.~~

~~Rekonstrukcija postojećeg hotelskog kompleksa „Park“ u HOTEL u građevinskom području naselja N1 moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.~~

~~Dozvoljavaju se rušenja prigradenih i nadograđenih dijelova zgrade Hotela Park, pomoćnih gospodarskih građevina i ugostiteljskog paviljona u borovoj šumi~~

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti za rekonstrukciju hotela su:

— Sve postojeće građevine dograđene i nadograđene te dodatni sadržaji moraju činiti arhitektonsku i funkcionalnu cjelinu

— na građevnoj čestici kompleksa Hotela Park dozvoljena je gradnja isključivo građevina ugostiteljsko turističke namjene osim smještajnih objekata tipa «apart hotel» i «turistički apartmani»

— najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) za građevnu česticu hotelskog kompleksa iznosi 0,3

— najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za građevnu česticu hotelskog kompleksa iznosi 0,8

— U sklopu kompleksa nije dopušteno povećanje smještajnih kapaciteta (broja kreveta) već se dopušta rekonstrukcija u smislu povećanja kategorije hotela

— traži se zaštita arheološkog lokaliteta «starog groblja» uz uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci

— uvjetuje se očuvanje šume alpskog bora u što većem mogućem obimu. Shodno botaničkom značaju te vegetativnoj vrijednosti izvršiti rekonstrukcijske i sanacijske zahvate. Borova šumica, kao posebnost i javno dobro mora biti dostupna

Uvjeti rekonstrukcija postojećih građevina:

«Hotel Park»

— P+3 (prizemlje i tri kata) / četiri nadzemne etaže

— četvrta (nadograđena) etaža mora biti uvučena za širinu obodne terase — minimalno 2,0 m (jug, zapad i sjever)

— najveća visina na jugu, zapadu i sjeveru je visina postojećeg objekta, a na istoku je dogradnja moguća bez uvlačenja

— udaljenost od ruba građevne čestice, odnosno od regulacijskih pravaca je postojeća udaljenost vezana uz osnovne gabarite hotela

«Depadanse»

— postojeća visina

— P+3 (prizemlje i tri kata) / četiri nadzemne etaže

— udaljenost od ruba građevne čestice, odnosno od regulacijskih pravaca je postojeća udaljenost vezana uz osnovne gabarite hotela

Uvjeti spajanja građevina dogradnje:

«Ulazni aneks»

— 11m / prema Ulici I.G.Kovačića

— 14,5m / prema obalnoj prometnici / parku

— Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva kata) / tri nadzemne i jedna podzemna etaža

— Udaljenost građevina od granice građevinske parcele je minimalno 20,0 m.

— iznimno, podzemni dijelovi građevina (podrumske etaže) mogu se graditi i do regulacijske linije, ali pod uvjetom da se ne remeti konstruktivna stabilnost građevina na susjednim građevinskim česticama, odnosno postojeći sustavi komunalne infrastrukture

— najveća dozvoljena visina podzida iznosi 1,50m. Ako visina denivelacije prelazi 1,50m, potrebno je izvesti terasaste zidove ili građevinski oblikovane strukture. Terasa nastale gradnjom potpornih zidova potrebno je ozeleniti. Potporne zidove i terase potrebno je izvesti na način kojim se ne narušava izgled građevine i neposrednog okruženja.

— minimalni broj parkirališnih mjesta određuje se sukladno propisanim standardima za kategoriju smještajnog objekta

— glavni kolni pristup HOTELU mora se organizirati iz Ulice I.G.Kovačića. Dio Ulice I.G.Kovačića, od križanja s Ulicom Pod topol do pozicije kolnog ulaza, mora se rekonstruirati. Prometno tehnički elementi za rekonstrukciju prometnice vezuju se na točku 75 (ulični profil od 6,0+1,5 m):

— dozvoljava se organizacija sporednih kolnih pristupa hotelskom kompleksu iz Ulice Novi put. Dio Ulice Novi put, od križanja s obalnom prometnicom do kolno pješačkog puta ispred zgrade «Narodnog doma», mora se rekonstruirati. Prometno tehnički elementi za rekonstrukciju prometnice su:

- širina kolne prometne trake iznosi 3,0m
- širina nogostupa iznosi 1,5m
- ulični profil: kolne trake: (2 x 3,0m) 6,0m + nogostup (jednostrani) 1,5m = 7,5m
- nogostup može nadvisivati kolnik za najviše 0,15m. Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za osobe s otežanim kretanjem i dječja kolica, sukladno propisanim standardima o sprečavanju arhitektonskih barijera.
- hotelski kompleks mora biti priključen na javne mreže komunalne infrastrukture sukladno Odredbama ovog Plana
- unutar obuhvata kompleksa dozvoljava se izgradnja igrališta te postavljanje uređaja i objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture za potrebe i u funkciji planirane građevine
- dozvoljava se upotreba naftnih derivata kao energenta za tehnološke potrebe hotela. U tom slučaju spremnik goriva mora biti čelični dvostjenski ili jednostjenski u vodotjesnoj betonskoj tankvani.
- gradnji prometnih priključaka i rekonstrukciji uvjetovanih dijelova mjesnih ulica mora se pristupiti prije započinjanja dozvoljenih intervencija unutar građevne čestice
- gradnji pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja javnih površina pristupa se istovremeno kao i gradnji građevina osnovne namjene
- uvjetuje se sadnja drvoreda uz regulacijski pravac Ulice I.G.Kovačića
- postojeće kvalitetno visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti raslinjem pretežito autohtonog podrijetla, a sve prema projektima hortikulturnog uređenja građevne čestice
- vrsta krova – ravni krov

Uvjeti smještaja, gradnje i rekonstrukcije kampa Pila:

Površina ugostiteljsko turističke namjene-kamp – unutar naselja (T3, Pila) utvrđena je na kartografskom prikazu br.4.1. Građevinsko područje naselja Punat i točkasto označena na kartografskom prikazu br.1a Korištenje i namjena prostora-površine za razvoj i uređenje.

1. Oblik i veličina građevne čestice kampa Pila

Površina kampa Pila (planske oznake T3) predstavlja jednu jedinstvenu građevnu česticu.

- oblik i veličina građevne čestice kampa Pila definirana je područjem obuhvata ugostiteljsko – turističke namjene unutar naselja površine 7,56 ha

- na jednoj građevnoj čestici kampa moguće je smještati više građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko – turističke namjene

Granica kampa definirana na novom digitalnom katastarskom plana Općine Punat. Kamp Pila nalazi se na katastarskim česticama 9042/1, 9072, 9052, 8946, 9108/3, 9113, 9114, 9115, 9123, 319, 320, 317/2, 233, 9101/1 k.o. Punat. Kako se nova katastarska izmjera razlikuje katastarske izmjere u ovom Planu (drugačiji broj i površina katastarskih čestica), granica je utvrđena na temelju geokoordinata spomenutih katastarskih podloga.

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko – turističke namjene unutar kampa Pila

Unutar površine ugostiteljsko turističke namjene – kamp – unutar naselja (T3, Pila) treba uređivati i graditi sadržaje kampa sa svim pratećim sadržajima-recepcije, dućana, ureda i svih pratećih programa.

Unutar površine kampa moguće je tako planirati prostore za manju trgovinu, tržnicu za ribu, voće, povrće i meso; pružanje turističkih i zdravstvenih usluga, ugostiteljstvo u manjem obimu samo za korisnike kampa (manje restorane, pizzerije, kafiće) sportske i

rekreacijske površine (košarka, nogomet, tenis, mini golf, stolni-tenis, i sl), otvorene ili zatvorene zabavne parkove vezane za kopno i more; otvorena kina s manjim pozornicama i disko-klubove, kao i sve druge slične sadržaje vezane za unaprijeđenje funkcioniranja osnovne namjene, uključivo odlagališta plovila i prikolica, sidrište za manje brodice, kamper servis, prostor za pranje kamp opreme i sl.

Unutar područja kampa Pila planira se gradnja Kampa sa svim sadržajima propisanim Pravilnikom o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine 'Kampovi' i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj (NN br. 75/08, 45/09 i 11/14.), u nastavku Pravilnik.

VRSTA KAMP

Kamp je smještajni objekt u kojem se gostima pružaju usluge: kampiranja (smještaja na uređenom prostoru na otvorenom – na kamp mjestu i/ili kamp parceli), smještaja u građevinama (u kućicama u kampu, bungalovima i sl.), druge ugostiteljske i ostale usluge u funkciji turističke potrošnje, te mogućnost bavljenja športom i/ili drugim oblicima rekreacije na prostoru na otvorenom u Kampu ili u blizini Kampa, ako Pravilnikom nije drukčije propisano.

Kamp mora imati: recepciju (unutar Kampa ili na/ispred ulaza u Kamp), najmanje 10 smještajnih jedinica, koje sve mogu biti kamp parcele, zajedničke sanitarije i sanitarne elemente za goste, te druge građevine s uređajima i opremom potrebnima za kampiranje gostiju i pružanje ostalih obvezatnih usluga u Kampu. Visina građevina u Kampu ne smije premašiti tri etaže, ako Pravilnikom nije drukčije propisano.

Od ukupnog kapaciteta Kampa izraženog brojem smještajnih jedinica najmanje 70% kapaciteta mora biti osigurano za smještaj gostiju – kampera na osnovnim smještajnim jedinicama Kampa (kamp mjesto i/ili kamp parcela). Preostalih najviše 30% smještajnih jedinica od ukupnog kapaciteta Kampa može biti osigurano za smještaj gostiju u smještajnim jedinicama u građevinama.

Na najviše 20% osnovnih smještajnih jedinica (od utvrđenih 70% kapaciteta Kampa) mogu biti postavljeni mobil-homovi.

Od ukupnog kapaciteta kampa izraženog brojem smještajnih jedinica najmanje 50% kapaciteta mora biti osigurano za goste koji koriste vlastitu pokretnu kamp opremu.

U Kampu se mogu nalaziti i drugi objekti (smještajni iz skupine »Hoteli«, ugostiteljski, trgovački i sl.) u funkciji turističke potrošnje, koji su organizirani, ustrojeni i/ili posluju sukladno propisima koji se na njih primjenjuju odnosno sukladno posebnim propisima.

Sukladno kategorizaciji od 3***,

- najveća dopuštena projekcija (zemljište pod građevinom) pojedinačne građevine iznosi 200 m^2

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,05,

- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) nadzemnih etaža iznosi 0,05, a ukoliko se ispod građevine gradi podrum najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 0,15 od čega je 0,1 koeficijent iskoristivosti (k_{is}) potpuno ukopane etaže,

- maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m,

- najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu (Po+P).

Također, sukladno kategorizaciji od 3***,

- kamp mjesto mora imati najmanje 45m²
- kamp parcela mora imati min 20% udjela u ukupnom kapacitetu osnovnih smještajnih jedinica, a površina kamp parcele sa prostorom za parkiranje ne može biti manja od 60m². Min 80% kamp parcela mora imati priključak električne energije i min 10% priključak na vodovod s odvodom.
- smještajne jedinice u građevinama (kućica u kampu, bungalov i sl.) u novim objektima mogu biti spavaonica, soba, studio apartman i apartman.

Ukupni kapacitet kampa Pila iznosi do 1800 ležajeva.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 metara
- najmanja udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici definira se $(h_1+h_2)/2$ (h_1 i h_2 su visine susjednih građevina), ali ne manje od 6,0 m

4. Uređenje građevne čestice

Za područje kampa potrebno je osigurati optimalnu uređenost građevinskog zemljišta.

- Parkiranje vozila rješava se unutar površine građevne čestice prema kriterijima i uvjetima smještaja vozila unutar građevne čestice utvrđenih u poglavlju 5. Odredbi za provođenje PPUO Punat - uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.
- Najmanje 40% površine građevne čestice kampa Pila mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- Kampovi mogu biti smješteni tako da se pojedina vrsta sastoji od jedne prostorne cjeline ili dvije i/ili više zasebnih prostornih cjelina koje dijeli neka prirodna prepreka ili javna prometnica. U tom slučaju u svakoj prostornoj cjelini, izuzev recepcije, moraju gostima biti na raspolaganju sanitarije i drugi sadržaji namijenjeni zadovoljavanju osnovnih potreba gostiju (praonici za rublje, prostorije za glačanje, ostali sanitarni prostori i dr.).
- Kampovi moraju biti ograđeni prirodnom ili drugom ogradom.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- smještajne jedinice ne smiju se povezivati s tлом na čvrsti način
- građevina recepcije i sanitarnog čvora se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala, kako bi se očuvale kontekstualne kvalitete mikrolokacije
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna (opcija zazelenjivanja), uz preporuku da se kao autohtoni oblik koristi kosi jednostrešni ili dvostrešni krov
- na krovnu plohu mogu se ugraditi kolektori sunčeve energije.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- Svi javni dijelovi kampa i građevine pratećeg sadržaja moraju se projektirati i graditi tako da su dostupni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom o smanjene pokretljivosti i zadnjim Izmenama i dopunama istoga pravilnika

7. Način i uvjeti priključenja kampa Pila na javno - prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Način priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima PPUO Punat br.1a Korištenje i namjena prostora-površine za razvoj i uređenje i 4.1. Građevinsko područje naselja Punat te opisan u poglavlju 5. Odredbi za provođenje - Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.

Unutar obuhvata kampa Pila osigurani su priključci na potrebnu komunalnu infrastrukturu. Prometnu mrežu unutar kampa Pila čine glavne prometnice, sabirne prometnice i pristupne prometnice.

Glavne prometnice povezuje sve pristupne prometnice s receptivnim ulazom i vanjskom prometnom infrastrukturom. Vanjsku prometnu infrastrukturu čine lokalne prometnice unutar naselja Punat. Sabirne prometnice povezuju pristupne prometnice s glavnom prometnicom u kampu. Pristupne prometnice povezuju sabirne prometnice sa smještajnim jedinicama i s građevinama u kojima su sanitarni čvorovi i sadržaji koji se nude gostima.

Prometnice unutar kampa moraju omogućiti pristup vozila i pješaka do: smještajnih jedinica i parkirališnih mjesta. S pristupnih prometnica mora se omogućiti pristup pješacima do građevina u kojima su sanitarni čvorovi za goste i do građevina u kojima su ugostiteljski sadržaji za usluživanje hrane i pića i ostali sadržaji koji se nude gostima.

Opremljeni sanitarni čvorovi za goste kampa moraju biti ravnomjerno raspoređeni u kampu, , najmanje 50m udaljeni od obalne crte, u građevinama približno jednake kvalitete i bez razlika u: kvaliteti usluge (primjerice: topla i hladna voda), kvaliteti uređenja, opreme i održavanja, i sadržavati:

- tuš kabine odvojeno za žene i muškarce
- umivaonike uz zahode i u kabinama odvojeno za žene i muškarce
- zahodske kabine odvojeno za žene i muškarce

Sanitarni čvor za recepciju može se nalaziti uz recepciju ili u njezinoj blizini, u sklopu sanitarnih čvorova za goste.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Površine i građevine unutar kampa rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Potrebno je zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju, prirodne dijelove obala i drugih vrijednih prostora.

d) Društvene građevine

Društvene djelatnosti obuhvaćaju javne funkcije iz područja predškolskog odgoja, školstva, zdravstva, socijalne djelatnosti, kulture, vjerskih i ostalih djelatnosti. Građevine društvenih djelatnosti smještaju se unutar građevinskih područja naselja i unutar građevinskih područja izdvojenih namjena - ugostiteljsko-turističkih (T) i sportsko rekreativnih (R). Građevine društvene namjene izvode se na izdvojenim građevinskim

česticama ili su sastavni dio stambeno-poslovnih ili poslovnih građevina. Lokacije društvenih građevina grafički su prikazane na karti 1a. Sadržaji društvenih namjena predviđenih ovim Planom su obavezni i minimalni za razvoj Općine.

Rekonstrukcija građevina društvene namjene unutar postojećih gabarita moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.

Izgradnja novih društvenih sadržaja definirat će se urbanističkim planovima uređenja naselja i urbanističkim planovima građevinskih područja za izdvojene namjene.

Iznimno se neposrednom provedbom dozvoljava rekonstrukcija osnovne škole sa školskom sportskom dvoranom na građevinskoj čestici osnovne škole, izgradnja ustanove socijalne skrbi – doma za starije i nemoćne osobe te rekonstrukcija društvene građevine Samostana sestara karmelićanki «Božanskog srca Isusova» u naselju Punat.

Građevine sportsko –rekreacijske namjene

Građevine za sport i rekreaciju smještaju se unutar građevinskih područja naselja i ~~građevinskih područja za izdvojene namjene – poslovne, ugostiteljsko turističke i sportsko-rekreacijske.~~

Građevine sportsko-rekreacijske namjene se dijele na:

- građevine sportsko-rekreacijske namjene otvorenog tipa (igrališta, boćališta, nenatkriveni bazeni i dr.)
- građevine sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa (građevine za dvoranske sportove: kuglane, boćališta, natkriveni bazeni, streljane i dr.)

Građevine sportsko - rekreacijske namjene grade se na zasebnim građevnim česticama ili su sastavni dio građevina stambene, gospodarske (poslovne, ugostiteljsko turističke) i društvene namjene.

Za građevine sportsko rekreacijske namjene koje se grade unutar građevnih čestica građevina stambene, gospodarske ili društvene namjene primjenjuju se odredbe članaka utvrđenih za tu osnovnu građevinu.

Građevine sportsko –rekreacijske namjene-otvorenog tipa

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine sportsko-rekreacijske namjene otvorenog tipa su igrališta, boćališta, nenatkriveni bazeni i dr.

Sportsko-rekreacijske građevine pored osnovne djelatnosti mogu imati sadržaje ugostiteljsko-turističke, te trgovačko-uslužne namjene (restorani, caffè barovi, trgovine – prehrambene, sportske opreme i dr., uslužni saloni – frizeri, saune, masaže i sl., i drugi sadržaji koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću).

Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi sve građevine namijenjene sportsko-rekreacijskim aktivnostima izuzev streljana otvorenog tipa.

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8 (za otvorena igrališta)
- na građevnoj čestici većoj od 2.000 m² dopušta se prizemna gradnja za zatvorene sadržaje (održavanje i spremište, sanitarni i garderobni prostori, uprava, ugostiteljski sadržaji i sl.) ukupne korisne površine do 130 m² i podzemna gradnja parking garaže maksimalne površine otvorenog igrališta ili sportskog terena ispod kojeg se ista smješta.
- na građevnoj čestici većoj od 4.000 m² dopušta se prizemna gradnja za zatvorene sadržaje (održavanje i spremište, sanitarni i garderobni prostori, uprava,

ugostiteljski sadržaji i sl.) ukupne korisne površine do najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja, ali ne više od 400 m² i podzemna gradnja parking garaže maksimalne površine otvorenog igrališta ili sportskog terena ispod kojeg se ista smješta.

- visina navedenih iznosi najviše 4,0 m.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovšta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Građevine sportsko –rekreacijske namjene-zatvorenog tipa

1. Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice omogućuju smještaj svih osnovnih i pratećih sadržaja vezanih uz sportsko-rekreacijsku namjenu (jedna ili više građevina, parkirališni prostor, komunalno-tehnička infrastruktura i dr.)

Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m².

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Građevine sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa su građevine za dvoranske sportove: kuglane, bočališta, natkriveni bazeni, streljane i dr.

Sportsko-rekreacijske građevine pored osnovne djelatnosti mogu imati sadržaje ugostiteljsko-turističke, te trgovačko-uslužne namjene (restorani, caffè barovi, trgovine – prehrabene, sportske opreme i dr., uslužni saloni – frizeri, saune, masaže i sl., i drugi sadržaji koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću).

- jedna nadzemnu i jedna ili više podzemnih etaža uz najveću visinu građevine od 7,5 m,
- prateći sadržaji građevine (garderobe, sanitarije, uređi i sl.) mogu biti interpolirani unutar visine od 7,5 m na način da formiraju dvije etaže do 50% tlocrtnne površine,

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskoristivosti iznosi 1,4

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevina sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa može biti udaljene najmanje 6,0 m od granica građevne čestice sa svih strana, a udaljenost te građevine od javne površine ili prometnice iznosi visinu građevine, ali ne manje od 6,0 m osim ako je u smjernicama planova užih područja drugačije definirano.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja i gradnje predškolskih i školskih građevina

Za potrebe predškolskog uzrasta potrebna je izgradnja adekvatne predškolske ustanove. Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljena je rekonstrukcija osnovne škole sa dogradnjom školske sportske dvorane na građevnoj čestici formiranoj od katastarskih čestica oznake 8579, 8580, 8589/3, u građevinskom području naselja N1.

Uvjeti smještaja, gradnje i rekonstrukcije OSNOVNE ŠKOLE u GP naselja N1:

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Na građevnoj čestici osnovne škole dozvoljena je gradnja isključivo građevine u funkciji školskog programa i namjene.

Unutar građevne čestice škole dozvoljena je izgradnja vanjskih sportskih terena.

Dozvoljava se rušenje postojeće i izgradnja nove građevine škole uz:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,35,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,00,

- visina građevine škole od 11m, a građevine sportske dvorane od 12m.
- Najveći broj etaža su četiri etaže od kojih su tri nadzemne i jedna podzemna.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granica građevne čestice je 10m, a istočna granica građevne čestice se definira nakon rekonstrukcije mjesne/lokalne ceste .

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina.

Svi sadržaji škole kao i vanjski prostori moraju zadovoljavati uvjete razvoja naselja i važeće regulative.

Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno potrebno je urediti kao kolno-pješačku, manipulativnu i ozelenjenu površinu.

Dozvoljava se pristup podrumskoj etaži kolno-pješačkom rampom čija najveća dozvoljena širina iznosi 5 m.

Dozvoljava se gradnja svjetlika podrumске etaže pod uvjetom da ne ometa kolni i/ili pješački promet.

Najveća dozvoljena visina podzida iznosi 1,50 m. Ako visina denivelacije prelazi 1,50 m, potrebno je izvesti terasaste zidove ili građevinski oblikovane strukture. Terasе nastale gradnjom potpornih zidova potrebno je ozeleniti. Potporne zidove i terase potrebno je izvesti na način kojim se ne narušava izgled građevine i neposrednog okruženja.

Dozvoljava se ograđivanje građevinske čestice prozирnom ogradom. Najveća dozvoljena visina ograde iznosi 1,80 m.

Neizgrađeni dio građevinske čestice mora biti uređen.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza.

Vrsta krova nije određena.

U slučaju kada se izvodi kosi krov najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se upotreba opečnog ili betonskog crijepa mediteranskog tipa boje kupe kanalice te drugih suvremenih metalnih/kompozitnih pokrova sukladno oblikovanju građevine.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Uz školu je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta sukladno poglavlju 3.5.

Potrebno je rekonstruirati mjesnu/lokalnu cestu (istočna strana građevinske čestice), na koju se vezuje pristup školi, između dva kolna raskrižja, a prema poglavlju 3.5. prije započinjanja dopuštenih intervencija rekonstrukcije na građevnoj čestici škole.

Gradnji pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja javnih

površina pristupa se istovremeno kao i gradnji građevina osnovne namjene.

8. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja i gradnje zdravstvenih građevina

Građevina primarne zdravstvene zaštite smještena je u građevinskom području naselja N1 – centralno naselje. Dozvoljava se rekonstrukcija postojeće građevine, te izgradnja novih kapaciteta zdravstvene zaštite i socijalne skrbi u svrhu poboljšanja uvjeta rada i djelovanja. Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljena je izgradnja ustanove socijalne skrbi – doma za starije i nemoćne osobe unutar građevinskog područja naselja N1, na građevnoj čestici formiranoj od katastarskih čestica ~~8685/1 dio.8614/1, 8614/2, 8613/3, 8652/2 dio i dio 8613/1.~~

Uvjeti smještaja, gradnje i rekonstrukcije USTANOVE SOCIJALNE SKRBI – DOMA ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE u GP naselja N1:

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja isključivo građevina u funkciji ustanove socijalne skrbi - doma za starije i nemoćne osobe.

- najveća dozvoljena veličina građevne čestice iznosi 5.000 m²,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,35
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,00.
- visina građevine je 9,5m uz maksimalno 4 etaže od čega su 3 nadzemne i jedna podzemna.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granica građevne čestice je 10m, a zapadna granica građevinske čestice se definira nakon rekonstrukcije mjesne/lokalne ceste ;

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina.

Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno potrebno je urediti kao kolno-pješačku, manipulativnu i ozelenjenu površinu.

Dozvoljava se pristup podrumskoj etaži kolno-pješačkom rampom čija najveća dozvoljena širina iznosi 5 m.

Dozvoljava se gradnja svjetlika podrumске etaže pod uvjetom da ne ometa kolni i/ili pješački promet.

Najveća dozvoljena visina podzida iznosi 1,50 m. Ako visina denivelacije prelazi 1,50 m, potrebno je izvesti terasaste zidove ili građevinski oblikovane strukture. Terasе nastale gradnjom potpornih zidova potrebno je ozeleniti. Potporne zidove i terasе potrebno je izvesti na način kojim se ne narušava izgled građevine i neposrednog okruženja.

Dozvoljava se ograđivanje građevinske čestice prozirnomo ogradom. Najveća dozvoljena visina ograde iznosi 1,80 m.

Neizgrađeni dio građevinske čestice mora biti uređen.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza.

Vrsta krova nije određena.

U slučaju kada se izvodi kosi krov najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se upotreba opečnog ili betonskog crijepa mediteranskog tipa boje kupe kanalice te drugih suvremenih metalnih/kompozitnih pokrova sukladno oblikovanju građevine.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Potrebno je rekonstruirati mjesnu/lokalnu cestu (zapadna strana građevne čestice), na koju se vezuje pristup ustanove socijalne skrbi, između dva kolna raskrižja, a prema poglavlju 3.5.

Uz ustanovu socijalne skrbi je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta sukladno poglavlju 3.5.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja i gradnje kulturnih i vjerskih sadržaji građevina

Planom je za područje Općine Punat određen minimum kulturnih sadržaja: knjižnica i čitaonica. Smještaj građevina je u građevinskom području centralnog naselja N1.

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih vjerskih sadržaja kao i rekonstrukcija kulturnih i vjerskih sadržaja izvan granica građevinskih područja naselja.

Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljena je rekonstrukcija društvene građevine Samostana sestara karmeličanki «Božanskog srca Isusova» u građevinskom području naselja N1, na građevnoj čestici katastarskih oznaka 8423/1, 8423/2 i 8445.

Uvjeti smještaja, gradnje i rekonstrukcije SAMOSTANA SESTARA KARMELIČANKI «BOŽANSKOG SRCA ISUSOVA» u GP naselja N1:

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

U sklopu društvene građevine Samostana sestara karmeličanki «Božanskog srca Isusova» dozvoljava se organizacija predškolskog programa (jaslice i dječji vrtić) i programa socijalne skrbi (doma za stare i nemoćne osobe).

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,50, a
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,20.
- visina građevine je 8,5m uz četiri etaže od kojih je jedna podzemna.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice, prema susjednim građevnim česticama, iznosi 4m.

Od lokalne ceste do ulaza u sve sadržane segmente (dom sestara, dječji vrtić, dom za starije i nemoćne osobe) potrebno je izvesti kolno-pješačku komunikaciju minimalne širine 4,5 m, ali je sukladno urbanom kontekstu lokacije moguće graditi na regulacijskoj liniji.

4. Uređenje građevne čestice

Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina.

Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno potrebno je urediti kao kolno-pješačku, manipulativnu i ozelenjenu površinu.

Dozvoljava se pristup podrumskoj etaži kolno-pješačkom rampom čija najveća dozvoljena širina iznosi 5 m.

Dozvoljava se gradnja svjetlika podrumске etaže pod uvjetom da ne ometa kolni i/ili pješački promet.

Najveća dozvoljena visina podzida iznosi 1,50 m. Ako visina denivelacije prelazi 1,50 m, potrebno je izvesti terasaste zidove ili građevinski oblikovane strukture. Terasе nastale gradnjom potpornih zidova potrebno je ozeleniti. Potporne zidove i terase potrebno je izvesti na način kojim se ne narušava izgled građevine i neposrednog okruženja.

Dozvoljava se ograđivanje građevinske čestice prozirnom ogradom. Najveća dozvoljena visina ograde iznosi 1,80 m.

Neizgrađeni dio građevinske čestice mora biti uređen.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza.

Vrsta krova nije određena.

U slučaju kada se izvodi kosi krov najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

Za pokrov kosog krova dozvoljava se upotreba opečnog ili betonskog crijepa mediteranskog tipa boje kupe kanalice te drugih suvremenih metalnih/kompozitnih pokrova sukladno oblikovanju građevine.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Minimalni broj parkirnih mjesta definiran je poglavljem 3.5.

Načini i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definirati sukladno poglavlju 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Dozvoljavaju se rekonstrukcijski zahvati: dogradnje i nadogradnje u sklopu građevne čestice postojećeg samostanskog kompleksa.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

e) Infrastrukturne građevine

Infrastrukturne građevine unutar građevinskog područja naselja su prometnice, garažne i parkirališne površine, infrastrukturni uređaji, mreže i vodovi i dr, za koje se način gradnje utvrđuju poglavljem 3.5.. Prilikom ishoda potrebnih dokumentacija za gradnju potrebno je i ishoditi posebne tehničke uvjete nadležnih službi.

Unutar građevinskih područja naselja predviđena je gradnja slijedećih infrastrukturnih građevina:

Grādevine cestovnog prometa:

- rekonstrukcija lokalnih prometnica unutar naselja
- izgradnja novih prometnica u neizgrađenim dijelovima naselja
- izgradnja parkirališta i garaža unutar naselja
- izgradnja autobusnog kolodvora u građevinskom području naselja N1

Grādevine pomorskog prometa

- lučka podgradnja i nadogradnja

Telekomunikacije:

- daljnja disperzija udaljenih pretplatničkih stupnjeva, osobito u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja
- rekonstrukcija postojeće pristupne TK mreže

Elektroenergetika:

- dograđivanje postojeće 20kV mreže, odnosno gradnja nove u zonama koje nisu elektrificirane
- gradnja novih trafostanica 20/0.4kV

Vodoopskrba i odvodnja:

- dovesti vodu do svih potrošača dogradnjom i rekonstrukcijom cjevovoda
- daljnja izgradnja kanalizacijske mreže za naselje Punat
- izgradnja kanalizacijske mreže za naselje Stara Baška
- rješenje oborinske kanalizacije unutar oba naselja

f) Ostale građevine

Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine:

- kiosci
- nadstrešnice
- reklamni panoi

- pontonski gatovi
- pontonski valobrani

Sukladno odgovarajućem podzakonskom aktu, kiosci do 15 m², nadstrešnice za sklanjanje ljudi u prometu i reklamni panoi oglasne površine do 12 m², grade se i postavljaju na javnoj površini sukladno posebnoj odluci nadležnog tijela JLS.

Kiosci su tipske montažne građevine, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, za druge manje ugostiteljske ili obrtničke usluge, i ostalo.

Nadstrešnicama se smatraju zakloni i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza i drugdje.

Kiosci i nadstrešnice u pravilu se postavljaju na uređenom građevinskom zemljištu I kategorije.

Reklamni panoi postavljaju se na zelene površine, uz prometnice, na pročelja, na potporne zidove i slično.

Pontonski gatovi i valobrani se postavljaju u trajanju ljetne sezone, na površinama određenim planovima užeg područja.

Općinsko Vijeće Odlukom o korištenju i uređenju javnih površina određuje smještaj ostalih građevina, način priključenja ostalih građevina na mrežu infrastrukture, oblikovanje, te način korištenja predviđenog javnog prostora. Za kioske i nadstrešnice Općinsko vijeće može pokrenuti postupak oblikovanja i izrade svog prepoznatljivog elementa kao jednoobraznog rješenja. Postavljanje ostalih građevina, osim pontonskih gatova i valobrana, utvrđuje se neposrednom provedbom.

g) Uvjeti gradnje i rekonstrukcije unutar povijesne jezgre naselja Punat i Stara Baška

Unutar **kulturno-povijesne ruralne** graditeljske cjeline dozvoljava se gradnja:

- stambenih
- stambeno-poslovnih
- poslovnih (graditi se mogu samo poslovne građevine "tihih i čistih" djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, trgovina (maloprodaja) i uredski poslovi)
- društvenih građevina.

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

Tipološka rekonstrukcija podrazumijeva izgradnju koja je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tokove unutar povijesne ruralne jezgre, a posebno je potrebno očuvati odnos građevinskog dijela sa agrarnim okolišem - okućnicama.

Za naselje Punat **kulturno-povijesna ruralna** cjelina određena je zaštitom, dok se za naselje Stara Baška ~~ruralnom~~ **kulturno-povijesnom** cjelinom smatra sav izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

Za svaki zahvat na građevinama koje se nalaze unutar kulturno-povijesne cjeline naselja Punat, zaštićene kao nepokretno kulturno dobro, potrebno je zatražiti suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture.

Stambene i stambeno-poslovne građevine

Obiteljska kuća

Obiteljska kuća prema načinu gradnje može biti: slobodnostojeća, dvojna i u nizu.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće - slobodnostojeće tipologije

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 450m²

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,25

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,0

Slobodnostojeća obiteljska kuća ima najviše tri stana i tri nadzemne etaže.

Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4.Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 40%.

U sklopu gradivog dijela građevne čestice moguće je kod slobodnostojećih građevina planirati pomoćne građevine: garaže, spremišta i slično. Pomoćne građevine moguće je iznimno prema lokalnim uvjetima postaviti izvan gradivog dijela građevne čestice, ili na međi.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za

izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.

Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj gradnji.

Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar ruralne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog naslijeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice, **dok u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini naselja Punat krov mora biti dvostrešan uz preporuku da bude izveden kupom kanalicom, o čemu će se u konačnici očitovati nadležni konzervatorski odjel temeljem mjera zaštite, u prigodi čega će trebati obratiti pozornost na zatečeno stanje.** Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno mora se je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

Pri rekonstrukciji građevina gdje nije moguće na građevnoj čestici riješiti problem dodatnog parkiranja-isti je moguće riješiti u radijusu od 200m na privatnoj ili javnoj parkirnoj površini.

Rekonstrukcija postojećih građevina koje se nalaze na manjim građevnim česticama i manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele. Rekonstrukcija postojeće gradnje mora zadovoljavati koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) od 0,5. rekonstruirati se mogu i građevine koje u postojećem stanju imaju koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) 0,75. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,5 dok kod građevine koje imaju 100% izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti (k_{is}) može maksimalno iznositi 2,25. Maksimalna visina građevina određena je regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta potkrovnna etaža.

Izgradnja novih građevina kao **interpolacija** unutar postojeće cjeline ne mora zadovoljavati minimalnu građevnu česticu određenu prema vrsti i tipologiji građevine, ali je potrebno poštivati zadane koeficijente iskoristivosti i izgrađenosti, definirane unutar uvjeta gradnje, a maksimalni koeficijent izgrađenosti i građevne čestice (k_{ig}) koji iznosi 0,35 odnosno koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) koji iznosi 1,05. Interpolirana građevina može imati maksimalnu visinu određenu regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže, a udaljenost građevina od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće – dvojne tipologije

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 225m²

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,3

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,3

- Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja je prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m.

Svaka jedinica dvojne obiteljske kuće ima jedan stan.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, a kod dvojnih građevina neprisljonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 30%.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.

Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj gradnji.

Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar ruralne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog naslijeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice, **dok u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini naselja Punat krov mora biti dvostrešan uz preporuku da bude izveden kupom kanalicom, o čemu će se u konačnici očitovati nadležni konzervatorski odjel temeljem mjera zaštite, u**

prigodi čega će trebati obratiti pozornost na zatečeno stanje. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno mora se je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

Pri rekonstrukciji građevina gdje nije moguće na građevnoj čestici riješiti problem dodatnog parkiranja-isti je moguće riješiti u radijusu od 200m na privatnoj ili javnoj parkirnoj površini.

Započete dvojne građevine moguće je dovršiti samo potpunom replikom postojećeg objekta.

Rekonstrukcija postojećih građevina koje se nalaze na manjim građevnim česticama i manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele. Rekonstrukcija postojeće gradnje mora zadovoljavati koeficijent izgrađenosti (kig) od 0,5. rekonstruirati se mogu i građevine koje u postojećem stanju imaju koeficijent izgrađenosti (kig) 0,75. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5 dok kod građevine koje imaju 100% izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti (kis) može maksimalno iznositi 2,25. Maksimalna visina građevina određena je regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta potkrovnna etaža.

Izgradnja novih građevina kao **interpolacija** unutar postojeće cjeline ne mora zadovoljavati minimalnu građevnu česticu određenu prema vrsti i tipologiji građevine, ali je potrebno poštivati zadane koeficijente iskoristivosti i izgrađenosti, definirane unutar uvjeta gradnje, a maksimalni koeficijent izgrađenosti i građevne čestice (kig) koji iznosi 0,35 odnosno koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) koji iznosi 1,05. Interpolirana građevina može imati maksimalnu visinu određenu regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže, a udaljenost građevina od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće - tipologije završne jedinice niza

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 225m²

2.Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,3

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,3

- Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja je prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m.

Svaka jedinica niza ima jedan stan. Jedinica niza ima maksimalno četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta etaža potkrovnna.

U izgrađenom dijelu građevinskog područja niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Dopuštena je interpolacija građevina na slobodnim parcelama, između dva niza ili niza i dvojne građevine, ukoliko su građevine uz koje se naslanja/oslanja pripremljene za gradnju u nizu (nalaze se na granici građevne čestice).

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, a kod građevina u nizu neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4.Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 30%.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.

Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj gradnji.

Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar ruralne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog naslijeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice, **dok u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini naselja Punat krov mora biti dvostrešan uz preporuku da bude izveden kupom kanalicom, o čemu će se u konačnici očitovati nadležni konzervatorski odjel temeljem mjera zaštite, u prigodi čega će trebati obratiti pozornost na zatečeno stanje.** Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno mora se je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

Pri rekonstrukciji građevina gdje nije moguće na građevnoj čestici riješiti problem dodatnog parkiranja-isti je moguće riješiti u radijusu od 200m na privatnoj ili javnoj parkirnoj površini.

Građevine i sklopovi niza mogu se rekonstruirati samo uz potpunu oblikovnu ujednačenost sa postojećim objektom uz osobitu pozornost na primjenjene materijale, teksture, boje i najviše do razine postojećeg vijenca.

Rekonstrukcija postojećih građevina koje se nalaze na manjim građevnim česticama i manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele. Rekonstrukcija postojeće gradnje mora zadovoljavati koeficijent izgrađenosti (kig) od 0,5. rekonstruirati se mogu i građevine koje u postojećem stanju imaju koeficijent izgrađenosti (kig) 0,75. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5 dok kod građevine koje imaju 100% izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti (kis) može maksimalno iznositi 2,25. Maksimalna visina građevina određena je regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta potkrovnetaža.

Izgradnja novih građevina kao **interpolacija** unutar postojeće cjeline ne mora zadovoljavati minimalnu građevnu česticu određenu prema vrsti i tipologiji građevine, ali je potrebno poštivati zadane koeficijente iskoristivosti i izgrađenosti, definirane unutar uvjeta gradnje, a maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) koji iznosi 0,35 odnosno koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) koji iznosi 1,05. Interpolirana građevina može imati maksimalnu visinu određenu regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže, a udaljenost građevina od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti gradnje obiteljske kuće - tipologije niza

1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 150m²

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Namjena obiteljske građevine je homogena stambena. Iznimno je u prizemnoj etaži moguće planirati poslovne sadržaje.

Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.

Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu

biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,4
- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,8
- Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja je prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum koji je potpuno ukopan sa svih strana u teren. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m.

Svaka jedinica niza ima jedan stan. Jedinica niza ima maksimalno četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta etaža potkrovnna.

U izgrađenom dijelu građevinskog područja niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Dopuštena je interpolacija građevina na slobodnim parcelama, između dva niza ili niza i dvojne građevine, ukoliko su građevine uz koje se naslanja/oslanja pripremljene za gradnju u nizu (nalaze se na granici građevne čestice).

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Sa svih strana, a kod građevina u nizu neprisonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3m, od granice građevne čestice, a najmanje 6m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 20%.

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.

Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj gradnji.

Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar ruralne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.

U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.

Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice, **dok u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini naselja Punat krov mora biti dvostrešan uz preporuku da bude izveden kupom kanalicom, o čemu će se u konačnici očitovati nadležni konzervatorski odjel temeljem mjera zaštite, u prigodi čega će trebati obratiti pozornost na zatečeno stanje.** Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem **poželjno mora se je** omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema ovdje datim pravilima za novu gradnju.

Iznimno, moguće je rekonstruirati i građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja građevine.

Također je moguće rekonstruirati građevinu koja se nalazi na udaljenosti od međe manjoj od ovdje propisane, ali se ista intervencijom ne smije korigirati već predstavlja fiksni građevni pravac.

Pri rekonstrukciji građevina gdje nije moguće na građevnoj čestici riješiti problem dodatnog parkiranja-isti je moguće riješiti u radijusu od 200m na privatnoj ili javnoj parkirnoj površini.

Građevine i sklopovi niza mogu se rekonstruirati samo uz potpunu oblikovnu ujednačenost sa postojećim objektom uz osobitu pozornost na primjenjene materijale, teksture, boje i najviše do razine postojećeg vijenca.

Rekonstrukcija postojećih građevina koje se nalaze na manjim građevnim česticama i manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele. Rekonstrukcija postojeće gradnje mora zadovoljavati koeficijent izgrađenosti (kig) od 0,5. rekonstruirati se mogu i građevine koje u postojećem stanju imaju koeficijent izgrađenosti (kig) 0,75. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5 dok kod građevine koje imaju 100% izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti (kis) može maksimalno iznositi 2,25. Maksimalna visina građevina određena je regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša

od 9,0 m. Maksimalni broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta potkrovnna etaža.

Izgradnja novih građevina kao **interpolacija** unutar postojeće cjeline ne mora zadovoljavati minimalnu građevnu česticu određenu prema vrsti i tipologiji građevine, ali je potrebno poštivati zadane koeficijente iskoristivosti i izgrađenosti, definiranu unutar uvjeta gradnje, a maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) koji iznosi 0,35 odnosno koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) koji iznosi 1,05. Interpolirana građevina može imati maksimalnu visinu određenu regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže, a udaljenost građevina od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Poslovne građevine

1. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice za poslovnu građevinu ne može biti manja od 500m².

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

Poslovne građevine unutar građevinskog područja naselja čine trgovine maloprodaje, otvorena i zatvorena tržnica, agencije, uredi, biroi, te ostale servisne, zanatske i uslužne djelatnosti.

- Unutar građevinskog područja naselja ne dozvoljava se izgradnja većih skladišnih prostora i izgradnja većeg trgovačkog centra.

- Građevine koje zahtijevaju površine veće od 250 m² tlocrtne brutto površine i privlače jači promet grade se na građevinskim područjima za izdvojene namjene.

- Građevine tržnice i trgovačkog sadržaja koje zahtijevaju površine veće od 250 m² tlocrtne brutto površine mogu se realizirati kroz Plan užeg područja.

- Unutar građevinskog područja naselja ne dozvoljava se izgradnja otvorenih skladišta.

- Prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.

-visina građevine je najviše 10m

-maksimalni broj etaža svih poslovnih građevina (izuzev građevina pratećih sadržaja), su tri nadzemne etaže i podrum.

-maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice poslovne građevine iznosi 0,3.

-maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina (k_{is}) iznosi 1,5

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

-građevine pratećih sadržaja moraju biti udaljene od građevinske parcele stambene namjene i od regulacijskog pravca najmanje 10 m, a od čestica stambene namjene odjeljene su zelenim pojasom.

4. Uređenje građevne čestice

Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Horizontalni i vertikalni gabariti višestambene građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji. Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa. Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj gradnji. Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar ruralne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 3.5.

8. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Poslovno-stambene građevine

Unutar građevinskog područja naselja gradi se poslovno-stambena građevina isključivo na površinama mješovite namjene, pretežito poslovne, koje se određuju Planom užeg područja.

Društvene građevine

Društvene djelatnosti obuhvaćaju javne funkcije iz područja predškolskog odgoja, školstva, zdravstva, socijalne djelatnosti, kulture, vjerskih i ostalih djelatnosti. Građevine društvenih djelatnosti smještaju se unutar građevinskih područja naselja i unutar građevinskih područja izdvojenih namjena - ugostiteljsko-turističkih (T) i sportsko

rekreativnih (R). Građevine društvene namjene izvode se na izdvojenim građevinskim česticama ili su sastavni dio stambeno-poslovnih ili poslovnih građevina. Lokacije društvenih građevina grafički su prikazane na karti 1a. Sadržaji društvenih namjena predviđenih ovim Planom su obavezni i minimalni za razvoj Općine.

Rekonstrukcija građevina društvene namjene unutar postojećih gabarita moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.

Izgradnja novih društvenih sadržaja definirat će se urbanističkim planovima uređenja naselja i urbanističkim planovima građevinskih područja za izdvojene namjene.

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih vjerskih sadržaja u kao i rekonstrukcija kulturnih i vjerskih sadržaja izvan granica građevinskih područja naselja.

Postojeća napuštena školska građevina u građevinskom području naselja N2 može se rekonstruirati za potrebe školstva ili prenamjeniti u građevinu administrativno-upravnog, predškolskog, kulturnog, socijalnog i drugog društvenog sadržaja.

Infrastrukturne građevine

Infrastrukturne građevine unutar građevinskog područja naselja su prometnice, garažne i parkirališne površine, infrastrukturni uređaji, mreže i vodovi i dr, za koje se način gradnje utvrđuju poglavljem 3.5.. Prilikom ishoda potrebnog dokumentacije za gradnju potrebno je i ishoditi posebne tehničke uvjete nadležnih službi.

Unutar građevinskih područja naselja predviđena je gradnja slijedećih infrastrukturnih građevina:

Građevine cestovnog prometa:

- rekonstrukcija lokalnih prometnica unutar naselja
- izgradnja novih prometnica u neizgrađenim dijelovima naselja
- izgradnja parkirališta i garaža unutar naselja
- izgradnja autobusnog kolodvora u građevinskom području naselja N1

Građevine pomorskog prometa

- lučka podgradnja i nadogradnja

Telekomunikacije:

- daljnja disperzija udaljenih pretplatničkih stupnjeva, osobito u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja
- rekonstrukcija postojeće pristupne TK mreže

Elektroenergetika:

- dograđivanje postojeće 20kV mreže, odnosno gradnja nove u zonama koje nisu elektrificirane
- gradnja novih trafostanica 20/0.4kV

Vodoopskrba i odvodnja:

- dovesti vodu do svih potrošača dogradnjom i rekonstrukcijom cjevovoda
- daljnja izgradnja kanalizacijske mreže za naselje Punat
- izgradnja kanalizacijske mreže za naselje Stara Baška
- rješenje oborinske kanalizacije unutar oba naselja

Ostale građevine

Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine:

- kiosci
- nadstrešnice
- reklamni panoi
- pontonski gatovi
- pontonski valobrani

Sukladno odgovarajućem podzakonskom aktu, kiosci do 15 m², nadstrešnice za sklanjanje ljudi u prometu i reklamni panoi oglasne površine do 12 m², grade se i postavljaju na javnoj površini sukladno posebnoj odluci nadležnog tijela JLS.

Kiosci su tipske montažne građevine, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, za druge manje ugostiteljske ili obrtničke usluge, i ostalo.

Nadstrešnicama se smatraju zakloni i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza i drugdje.

Kiosci i nadstrešnice u pravilu se postavljaju na javnoj površini na uređenom građevinskom zemljištu I kategorije.

Reklamni panoi postavljaju se na zelene površine, uz prometnice, na pročelja, na potporne zidove i slično.

Pontonski gatovi i valobrani se postavljaju u trajanju ljetne sezone, na površinama određenim planovima užeg područja.

Općinsko Vijeće Odlukom o korištenju i uređenju javnih površina određuje smještaj ostalih građevina, način priključenja ostalih građevina na mrežu infrastrukture, oblikovanje, te način korištenja predviđenog javnog prostora. Za kioske i nadstrešnice Općinsko vijeće može pokrenuti postupak oblikovanja i izrade svog prepoznatljivog elementa kao jednoobraznog rješenja. Postavljanje ostalih građevina, osim pontonskih gatova i valobrana, utvrđuje se neposrednom provedbom.

3.4.2.1.2. Posredna provedba plana

a) Smjernice za izradu prostorno planske dokumentacije užeg područja

Smjernice za izradu UPU-a naselja N1 i N2

U prostornom planu užeg područja potrebno je planirati javne zelene površine i prostore za rekreaciju/igru djece.

Prostor za rekreaciju/igru djece potrebno je planirati od oko 300 m²/ha neizgrađene površine.

Stambene i stambeno-poslovne građevine

Primjenjuju se uvjeti iz neposredne provedbe ukoliko smjernicama nisu određeni drugi uvjeti.

~~Dopuštena su odstupanja od primjene definiranih uvjeta u prethodnom članku na građevnim česticama definiranih katastarskim česticama:~~

- ~~1. Za k.č. 85/2, 196/1,2,4, 937/321, 322 i dio 937/304 k.o. Stara Baška utvrđuju se slijedeći uvjeti izgradnje:~~
 - ~~• dozvoljava se rekonstrukcija građevine u funkciji proširenja poslovno-stambenog prostora postojeće građevine~~
 - ~~• maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je postojeća izgrađenost~~
 - ~~• najveći broj etaža su četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta etaža potkrovnna~~

- ~~maksimalna visina građevine je 9,6 m~~
- 2. ~~Dopušta se rekonstrukcija postojeće građevine na k.č.4633/1 k.o. Punat na način da se unutar postojećih gabarita izgradi devet stambenih jedinica pod uvjetom da se na građevnoj čestici osigura parking prema odredbama ovog Plana.~~
- 3. ~~Dopušta se rekonstrukcija postojeće građevine na k.č.295/1, 296/1 i 296/2, k.o. Punat na način da se unutar postojećih gabarita izgradi sedam stambenih jedinica pod uvjetom da se na građevnoj čestici osigura parking prema odredbama ovog Plana.~~
- 4. ~~Dopušta se rekonstrukcija građevine na k.č. br.7208 k.o.Punat u funkciji proširenja stambenog prostora postojeće stambeno poslovne građevine unutar slijedećih uvjeta: $\max k_{ig} = 0,95$, $\max k_{is} = 2,85$, \max visina građevine = 8,80 m i \max tri nadzemne etaže~~
- 5. ~~Dopušta se rekonstrukcija postojeće građevine na k.č. 4647/7 k.o. Punat na način da se unutar postojećih gabarita izgradi osam stambenih jedinica pod uvjetom da se na građevnoj čestici osigura parking prema odredbama ovog Plana.~~
- 6. ~~Dopušta se rekonstrukcija unutar gabarita postojeće građevine na k.č. br.4870/9 k.o. Punat na način da se izgradi maksimalno dvanaest stambenih jedinica uz uvjet da na građevnoj čestici imaju osiguran parking prema odredbama ovog Plana.~~
- 7. ~~Dopušta se rekonstrukcija stambene građevine na k.č.8677/1, 8674/2 i 8673/1 k.o. Punat u višestambenu građevinu pod slijedećim uvjetima; $\max k_{ig} = 0,20$, $\max k_{is} = 0,67$, \max visina građevine = 10,4 m, \max četiri etaže (S+P+K+Pk), \max četiri stambene jedinice, na građevnoj čestici osigurati parking prema odredbama ovog Plana~~

Građevine gospodarske namjene

Za građevine gospodarske namjene primjenjuju se uvjeti definirani za neposrednu provedbu ukoliko smjernicama nije propisano drugačije.

Poslovno stambena građevina se planira u naselju N1, ima tri nadzemne etaže; od kojih je najmanje 60% prostora poslovne namjene. Etaže podrumskog prostora koriste se za smještaj pomoćnih i parking prostora. Minimalna površina građevne čestice poslovno-stambene građevine je 1000 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je (k_{ig}) iznosi 0,4., maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti (k_{is+}) iznosi 1,1, maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti (k_{is-}) iznosi 0,6, a moguće ga je realizirati kao podrumski prostor, maksimalni ukupni koeficijent iskoristivosti iznosi 1,7, a visina građevine je najviše 10 m.

Ugostiteljsko-turističke građevine

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina unutar naselja utvrđeni su zakonskim mogućnostima unutar prostora ograničenja za odgovarajuće vrste i programe građevine.

~~Ugostiteljsko turističke građevine se planiraju u naseljima N1 i N2 gdje ukupna površina takve namjene iznosi 20% građevinskog područja naselja~~

~~Unutar površina mješovite namjene dozvoljava se izgradnja ugostiteljsko turističkih građevina (hotel, pansion, prenočište i sl.), kapacitet pojedinačne smještajne građevine je do 80 ležaja~~

~~Smještajna građevina s pripadajućim zemljištem mora biti izvan postojećih javnih površina uz obalu,~~

~~Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice poslovne građevine (k_{ig}) iznosi 0,3~~

~~Maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina (k_{is+}) iznosi 0,8, a maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina (k_{is-}) je 0,6. Maksimalni ukupni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina (k_{is}) je 1,4~~

~~Najveći broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže, od kojih je četvrta potkrovnna i podrumski prostor~~

Iznimno, na području Buke, južno od postojeće prometnice koja vodi prema površini rekreacijske namjene R6a planira se gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine hoteli, a prema posebnom propisu razvrstanih u hotel posebnog standarda, podvrstu „Hotel small & friendly“.

Tipološki, gradnja novih građevina treba biti naslonjena na već postojeću obiteljsku izgradnju što znači da nije moguće planirati strukture u mjerilu i tipologiji koje bi narušile osobitu ambijentalnu vrijednost prostora koji je prepoznat kao izniman razvojni potencijal, i kao takav treba biti ne samo sačuvan već i ugrađen u nova rješenja.

Neizgrađeni prostor površine oko 2 ha odgovarajućim je stručnim rješenjem usmjeren ka logičnom i održivom razvojnom konceptu ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine hoteli, a prema posebnom propisu razvrstanih u hotel posebnog standarda, podvrstu „Hotel small & friendly“ (kapaciteta 4-20 smještajnih jedinica) u čiji će neposredni okoliš biti smješten odgovarajući udjel javnih sadržaja, prije svega u dijelu prometnica i parkiranja, te javnih zelenih i sportsko-rekreacijskih površina.

Smjernice za gradnju i smještaj građevina:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Minimalna površina građevne čestice bit će utvrđena tek detaljnom razradom putem plana užeg područja no mora biti dimenzionirana tako da zadovolji osnovnu funkciju te da može uključiti sve potrebne prateće i servisne sadržaje osnovne namjene.

2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine

- Osnovna namjena građevine je ugostiteljski objekt.
- U sklopu građevne čestice mogu graditi sportski tereni, otvorena igrališta, vanjski nenatkriveni bazeni i terase. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, osim bazena površine veće od 100m².
- Unutar ugostiteljsko turističke građevine dopušta se izgradnja jedne stambene jedinice do maksimalno 100 m² za smještaj vlasnika građevine.
- Najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže, a visina će se utvrditi planom užeg područja.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Sa svih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena najmanje 5m, od granice građevinske čestice, a najmanje 10 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

4. Uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 40% površine građevne čestice mora biti površina zelenila. Potrebno je težiti hortikulturnom rješenju koje će

biti objedinjujućih karakteristika na razini cjeline, u privatnom i javnom dijelu površina.

- Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno potrebno je urediti kao kolno-pješačku, manipulativnu i ozelenjenu površinu. Dozvoljava se pristup podrumskoj etaži kolno-pješačkom rampom čija najveća dozvoljena širina iznosi 5m.
- Uređenje terena oko građevine, uređenje potpornih zidova, terase, stubišta i slično, treba se izvesti tako da ne narušava izgled osnovnih cjelina i ambijentalnost okoliša.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Građevina mora biti suvremenog i kontekstualno prihvatljivog arhitektonskog izraza
- Osobitu pozornost obratiti zaštiti vanjskih i unutarnjih vizura gdje je prostornu dispoziciju unutar cijelog naselja potrebno postaviti tako da što veći broj smještajnih jedinica ima osiguran pogled na more
- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te svi korišteni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

- Način priključenja građevne čestice, građevine turističko-ugostiteljske namjene na javne prometne površine, udaljenosti od iste te broj parkirnih mjesta određuje se koristeći elemente iz poglavlja 5. ovih Odredbi.
- Smještaj vozila (parkirno mjesto) potrebno je riješiti unutar građevne čestice koristeći članak 92a i 92b. ove odluke.

8. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Ostali uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina unutar naselja utvrđeni su zakonskim mogućnostima unutar prostora ograničenja za odgovarajuće vrste i programe građevine.

Građevine sportsko rekreacijske namjene

Za građevine sportsko rekreacijske namjene otvorenog i zatvorenog tipa primjenjuju se uvjeti građenja definirani za neposredno građenje ~~osim za građevinu sportskog parka lociranu južno od osnovne škole za koju se definiraju slijedeći uvjeti građenja: Sportski park osim osnovnog sadržaja namijenjenog sportu i rekreaciji (mali nogomet, teniski tereni i dr.) može u svom sastavu imati i prateće sadržaje (ugostiteljsko, trgovačke uslužne sadržaje i dr.) sukladno osnovnoj namjeni. Građevna čestica sportskog parka sastoji se od sportskog igrališta sa tribinama, parkovnog dijela, pratećih sadržaja~~

~~smještenih pod tribinama (sanitarni prostori, svlačionice, trgovačka i ugostiteljska djelatnost, uslužna djelatnost, ordinacija.), trgovačkog centra (K2) i parking garaže ispod trgovačkog centra.~~

~~Građevna čestica je minimalne veličine 4000 m² sa maksimalnim koeficijentom izgrađenosti k_{ig} je 0,8, maksimalnim nadzemnim koeficijentom iskoristivosti k_{is+} je 0,2, maksimalnim podzemnim koeficijentom iskoristivosti k_{is-} je 2,0, odnosno maksimalnim ukupnim koeficijentom iskoristivosti k_{is} je 2,2. Parkovna površina je uređena na minimalno 15% građevne čestice~~

Društvene građevine

Površina građevne čestice za građevinu društvenih djelatnosti ne može biti manja od 500m². Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6m. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi maksimalno 0,3, a maksimalni koeficijent iskorištenja građevne čestice (k_{is}) 0,9. Građevine društvene namjene (osim crkve), mogu se graditi do visine od najviše tri nadzemne etaže, s maksimalnom visinom 7,60m. Izgradnja građevina mora biti sukladna zakonskoj regulativi, normativima i pravilima struke. Parkiranje vozila korisnika građevina riješiti unutar građevne čestice kako je navedeno u poglavlju 3.5., osim u slučaju rekonstrukcije ili interpolacije ruralnih jezgri. Neizgrađeni dio građevinske čestice potrebno je urediti, a najmanje 20% njene površine treba ozeleniti, ako drugom zakonskom regulativom nije drugačije određeno. Građevine društvene namjene moraju biti priključene na javne infrastrukturne i komunalne mreže sukladno poglavlju 3.5..

Infrastrukturne građevine

Infrastrukturne građevine unutar građevinskog područja naselja su prometnice, garažne i parkirališne površine, infrastrukturni uređaji, mreže i vodovi i dr, za koje se način gradnje utvrđuju poglavljem 3.5..

Ostale građevine

Postava pontonskih valobrana i pontonskih gatova ovisi o utvrđivanju lokacije tih građevina kroz planove užih područja. Uvjeti postave definiraju se tim planovima.

3.4.2.2. Građevinska područja izvan naselja

Izdvojene namjene su specifične funkcije koje svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja nisu spojive sa naseljem. U građevinskim područjima izvan naselja za izdvojene namjene ne dozvoljava se gradnja stambenih građevina.

Na području Općine Punat planirane su površine za slijedeće namjene:

a. gospodarska namjena:

- poslovna namjena (komunalno servisna – K3, **pretežito trgovačka -K2**)

b. ugostiteljsko turistička namjena:

- hoteli -T1, turistička naselja -T2, kampovi -T3

c. luke nautičkog turizma - LN

d. sportsko-rekreacijska namjena:

- rekreacija-R6, kupališta-R7

e. infrastruktura

- ~~infrastrukturni koridori i građevine, prometa, veze, vodoopskrbe, odvodnje i energetike~~

e. groblja

a prikazane su grafički na kartografskim prikazima 1a, 4-1, 4-2.

Unutar građevinskih područja za izdvojene namjene, zabranjuje se izgradnja građevina za:

- proizvodnju i trgovinu u pojasu najmanje 70m od obalne crte,
- usluge ugostiteljskog smještaja u pojasu najmanje 100 m od obalne crte,
- stalno ili povremeno stanovanje (apartmanske građevine za tržište),
- odmor i rekreaciju (kuće za odmor).

Građevinsko područje za gospodarsku namjenu – poslovnu (K)

Građevinsko područje poslovne namjene je površina namijenjena razvoju gospodarskih djelatnosti koje obuhvaćaju proizvodne, obrtničke, skladišne, poslovno-uslužne, trgovačke, servisne ili komunalne sadržaje. Na površinama građevinskih područja poslovne namjene nije moguća izgradnja poslovnih građevina za potrebe kamenoloma, proizvodnje kemijskih preparata (u farmaciji, kozmetici, proizvodnji boja i lakova i sl.), proizvodnje metala i naftnih preradivina, te namjena koje u svom proizvodnom procesu koriste uređaje za loženje.

Građevinska područja poslovne namjene predviđena ovim Planom su:

- K3 – komunalno-servisna djelatnost - područje postojećeg brodogradilišta
- **K2 – pretežito trgovačka djelatnost**

Izgradnja u građevinskim područjima poslovne namjene moguća je izradom urbanističkog plana uređenja. Za građevinsko područje poslovne namjene K3 – postojeće brodogradilište urbanistički plan uređenja zajednički je sa urbanističkim planom definiranim za luku nautičkog turizma LN – marina Punat.

Građevinska područja za ugostiteljsko-turističku namjenu

Građevinska područja ugostiteljsko turističke - namjene predviđene ovim Planom su:

- Građevinsko područje hotelske izgradnje Kanajt - T1
- Građevinsko područje ugostiteljsko- turističke namjene Mala Krasa - T3a
- Građevinsko područje ugostiteljsko- turističke namjene Škrila - T2b i/ili T3b
- luka nautičkog turizma – marina Punat - LN

Izgradnja unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene moguća je izradom urbanističkog plana uređenja.

Izgrađeni objekti u građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene se, do donošenja urbanističkih planova uređenja, mogu rekonstruirati u postojećim gabaritima ili zamjeniti zamjenskom građevinom.

Postojeći gabarit hotela Kanajt je (P+3), gdje je treća etaža iznad prizemlja potkrovnna, rekonstrukcijom se, neposredno, omogućava izvedba terasa, balkona i krovnih terasa, povećanjem postojeće tlocrtne površine za 66,0 m², u svrhu povećanja kvalitete smještajnog dijela građevine.

Građevinska područja sportsko - rekreacijske namjene

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene su izdvojene površine za gradnju prvenstveno sportsko-rekreacijskih terena otvorenog tipa, te pratećih sadržaja uslužne namjene (ugostiteljstvo, trgovina i druge uslužne djelatnosti spojive sa namjenom). Planom su predviđeni slijedeća građevinska područja sportsko-rekreativne namjene:

- sportsko-rekreativno područje i kupalište uz naselje Punat (N1) – R6a
- sportsko-rekreativno područje i kupalište uz turističku zonu Konobe (T2a/T3a)- R6b
- sportsko-rekreativno područje Vidikovac – R6c
- sportsko-rekreativno područje i kupalište uz turističku zonu Škrila (T2b/T3b) - R6d
- kupališno područje uz naselje Stara Baška (N2) - R7a
- sportsko-rekreativno područje Klobučac – R6e

Sastavni dio sportsko rekreacijskih površina je pojas mora za rekreaciju i kupanje širine 300m.

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene grafički su prikazani na kartografskom prikazu 1a, 4.1., 4.2.. Izgradnja na površinama R6a, R6b, R6c, R6d, R6e i R7a moguća je izradom urbanističkih planova uređenja.

Posredna provedba plana

a) Smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K3

Smjernica za izradu urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K3 se nalazi u sklopu smjernica za izradu urbanističkih planova uređenja za građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene LN i luke posebne namjene LB, budući je za njih određena izrada jedinstvenog urbanističkog plana uređenja.

a1) Smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne namjene K2

Površina UPU 11 identična je površini zone poslovne namjene, pretežito trgovačke, planske oznake (K2)

Unutar zone poslovne namjene treba planirati trgovačke i uslužne sadržaje vezane za lokalne potrebe: trgovine građevinskog materijala i opreme ugostiteljskih objekata, vrtni centar, te slične sadržaje u funkciji pomorstva i poljoprivrede.

Sadržaje poslovanja planirati linearno uz buduću prometnicu, primjerene parcelacije i uvjeta oblikovanja uklopljenih u prirodni graditeljski kontekst.

Kapaciteti i detaljne smjernice izgradnje svake građevine, te posebni programi uređenja utvrdit će se u sklopu izrade urbanističkog plana uređenja.

Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti ozelenjen i uređen minimalnom urbanom opremom, a uz glavnu prometnicu planirati zonu zaštitnog tampon zelenila minimalno 10 m.

Priključenje građevina na javne infrastrukturne mreže moguće je sukladno Odredbama ovog Plana.

Odvodnja i uklanjanje otpadnog materijala sa radnih površina poslovne zone utvrđeni su drugim poglavljima ovih Odredbi.

b) Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja za građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene T1, ~~T1a i/ili~~ T3a i T2b i/ili T3b

Smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša. Nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture. Smještajna građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (hoteli, depandanse i prateći sadržaji izvan naselja) planira se izvan pojasa najmanje 100m od obalne crte. Gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50-60 kreveta/ha, osim za područje ugostiteljsko-turističke namjene Škrila - T2b gdje gustoća korištenja iznosi najviše 120 kreveta/ha. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice područje hotela Kanajt -T1 i ~~Mala Krasa Konobe - T1a~~ iznosi 0,30, odnosno 0,20 za turističko naselje Škrila – T2b. Nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is+}) ne može biti veći od 0,8 za područje turističke zone Kanajt- T1 i ~~Mala Krasa Konobe - T1a~~, odnosno 0,6 za područje turističkog naselja Škrle -T2b. Podzemni koeficijent iskoristivosti (k_{is-}) je za područje hotela s pratećim sadržajem Kanajt – T1 i ~~Mala Krasa Konobe - T1a~~ maksimalno 0,6, odnosno 0,4 za područja turističko naselje Škrila – T2b.

Maksimalna etažnost građevina iznosi tri nadzemne etaže i dvije podzemne, podrumске.. Najmanje 40% površine svake građevinske čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta, te mora biti priključena na mreže javne infrastrukture sukladno poglavlju 3.5.

Smještajne jedinice u kampu (autokampu) Mala Krasa-Konobe – T3a i Škrle – T3b ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte. Smještajne jedinice u kampu (autokampu) ne mogu se povezivati s tlom, na čvrsti način, a prateći sanitarni i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene moraju biti izgrađeni najmanje 50 m od obalne crte. U prostoru/pojasu koji započinje sa obalnom šetnicom dopuštena je gradnja komunalne infrastrukture, podzemnih energetskih vodova, opremanje i uređenje javnih površina. Za postojeće izgrađene građevine smještene u pojasu 50 m od obalne crte dozvoljava se rekonstrukcija u postojećim gabaritima ili izvedba zamjenske građevine.

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta definirano kroz poglavlje 3.5.

Poštivati zatečenu prirodnu vegetaciju, prirodne dijelove obala i drugih vrijednih prostra.

c) Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja za građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene LN, luke posebne namjene LB i područje poslovne namjene K3 u sastavu Brodogradilišta Punat

Površina luke posebne namjene nautičkog turizma - LN predviđena je isključivo za potrebe marine. Planirani gospodarski sadržaji na kopnenom dijelu marine moraju biti u funkciji djelatnosti i kvalitetne ponude marine. Mogu se graditi građevine ugostiteljskih, sportsko-rekreativnih, servisnih, trgovačkih i ostalih uslužnih sadržaja koji moraju formirati arhitektonski oblikovnu cjelinu. Ukupan kapacitet luke nautičkog turizma iznosi 850 plovila (normativ plovila za jedan vez uzima se plovilo dužine 12m, a jedno plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta).

Površine luke posebne namjene za djelatnost brodogradilišta - LB i područja poslovne namjene K3 predviđene su za potrebe djelatnosti postojećeg brodogradilišta.

Neizgrađeni dio građevne čestice, pogotovo marine, mora biti ozelenjen i uređen minimalnom urbanom opremom. Priključenje građevina na javne infrastrukturne mreže moguće je sukladno poglavlju 3.5.. Odvodnja i uklanjanje otpadnog materijala sa radnih površina marine definirani su "Studijom gospodarenja i zaštite Puntarske drage" Ekoneg.d.o.o., 2004. godine poglavljem 3.7.5..

d) Smjernice za izradu planova užih područja za izgradnju građevinskih područja R6a, R6b, R6c, R6d, R6e

Sportsko-rekreativne površine R6 namjenjene su izgradnji sportskih terena otvorenog tipa – košarka, mali nogomet, odbojka, tenis, rukomet, terene za rollere, i dr.

Na građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene R6a i R6c moguća je izgradnja otvorenih i zatvorenih tipova sportsko-rekreacijskih građevina uz mogućnost da se udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice odredi odredbama plana užeg područja.

Pored izgradnji sportskih terena dozvoljava se:

- izgradnja rekreativnih terena, te uređenje kupališnih površina
- izgradnja otvorenog bazena
- smještaj sadržaja zabavnog parka ili dječjeg centra,
- izgradnja pratećih sadržaja.

Prateći sadržaji mogu biti administrativnog (recepција, uprava, sanitarni i garderobni sadržaji i sl.), ugostiteljskog (caffè-bar, slastičarnica, pizzeria i sl.), uslužnog (masaža, teretana, salon za uljepšavanje, frizeri, agencije i sl.) i trgovačkog (prodaja sportske opreme, prehrane, novina, duhana i sl.) tipa sukladno namjeni prostora. Sve građevine namjenjene pratećim sadržajima moraju biti priključene na javne infrastrukturne mreže i činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu. Građevine moraju biti izgrađene u kontekstu tradicionalne gradnje kamenom ili betonom obloženim kamenom, te natkrivene kosim krovom sa padom krova prema moru, a mogu biti i suvremeno oblikovane. Sve građevine mogu imati visinu 3.0m. Najmanja udaljenost građevina od obalne linije iznosi 70m. Za sportsko-rekreativnu površinu R6c dozvoljava se rekonstrukcija postojeće gradnje u skladu s Odredbama plana užeg područja u svrhu povećanja kvalitete usluga. Postojeću namjenu streljane potrebno je prelocirati. Građevine se planiraju završno oblikovati isključivo uporabom kamena i/ili drva. Sve građevine pratećih sadržaja (tuševi, garderobe, manji ugostiteljski, rekreacijski, uslužni i zabavni) su najveće visine 3,5 m.

Građevine pratećih sadržaja se lociraju 6 m od pješačke komunikacije „lungo mare“, a „otvoreni“ tuševi se postavljaju u pojasu od 0-30m od obalne crte, ovisno o lokalnim uvjetima.

Za potrebe smještaja vozila za sportsko-rekreativno područje R6a potrebno je predvidjeti parkirališni prostor unutar predviđenog obuhvata.

Rekonstrukcija izgrađenih građevina (osim u R6c gdje je drugačije definirano) je dopuštena u postojećim gabaritima.

e) Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja građevinskih područja R7a, te smjernice za uređenje plažnih površina

Sportsko-rekreativna površine R7a definirana je za formiranje uređenih kupališnih površina. Svim uređenim kupališnim površinama potrebno je omogućiti minimalno pješački prilaz stazama minimalne širine 1.5m koje se dobijaju adekvatnim pročišćavanjem postojećeg zelenila. Osnovna namjena površina je kupanje, sunčanje, rekreacija na obali i moru. Za uređenje plažnih površina dozvoljava se:

- dohrana postojećih šljunkovitih površina,
- minimalno narušavanje prirodnog izgleda obale u smislu:
 - pristupačnosti (uređena morska plaža mora biti pristupačna pod jednakim uvjetima sa morske i kopnene strane, a ujedno mora biti pristupačna i osobama sa poteškoćama u kretanju),
 - povećanje korisne površine,
 - izgradnju pratećih sadržaja.

Za potrebe izgradnje pratećih sadržaja ne dozvoljava se uništavanje postojećeg vegetacijskog pokrova, ako isto nije dokazano analizom postojećeg stanja vegetacije. Izgradnja rekreativnih terena moguća je jedino na prirodnom materijalu odnosno na pijesku ili nabijenoj zemlji. Sadržaji rekreacije se interpoliraju unutar zatečene strukture zelenila, kamena, gromača i sl., odnosno postojeći prirodni elementi koriste se za razgraničavanje pojedinih sadržaja. Sadržaji rekreacije na kopnu mogu biti: igrališta za odbojku na pijesku, badmington, šah na otvorenom, stolni tenis, mini golf, bočalište na prirodnom terenu, nogomet u «bazenu», tenis sa spužvenim lopticama, igrališta za djecu na prirodnoj podlozi, pješčanici i sl. Uz osnovne sadržaje, unutar sportsko-rekreativnih područja R7a, dozvoljava se smještaj sadržaja uslužno – ugostiteljskog tipa: trgovine (prodaja novina, duhana i suvenira), ugostiteljski sadržaji (caffè-bar) i pomoćni sadržaji (prostorije službe spašavanja, prostor za iznajmljivanje sprava i plovila, sanitarni čvorovi, tuševi, kabine za presvlačenje i sl.) Ti sadržaji su isključivo prizemni, smješteni uzduž uređenih plaža na minimalnoj udaljenosti od 6 m od obalne šetnice, priključeni na javnu infrastrukturu.

f) Smjernice za izradu ~~detaljnih~~ urbanističkih planova uređenja građevinskih područja izvan naselja; za groblja Punat i Stara Baška

Izvan građevinskog područja naselja nalaze se groblje naselja Punat i Stara Baška. Građevinska područja groblja prikazana su u kartografskim prikazima 1a 4.1. i 4.2.. Dozvoljava se proširenje postojećih groblja i to:

- neposrednom provedbom do 20% proširenja

- izradom detaljnog urbanističkog plana uređenja za proširenje veće od 20%, sukladno zakonskoj regulativi.

Na prostoru groblja mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namjenjene osnovnoj funkciji groblja kao što su kapele, mrtvačnice, spreme i sl. Uređenje groblja gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjerno oblikovanju, uređenosti i tradiciji. Površine groblja moraju zadovoljiti kriterije uređenja zemljišta II kategorije-optimalno uređeno građevinsko zemljište.

3.4.2.3. Izgradnja izvan građevinskih područja

Izvan građevinskog područja mogu se smještati sljedeće izdvojene namjene na:

- Građevinskom zemljištu:
 - infrastrukturna namjena:
 - građevine prometne infrastrukture
 - infrastrukturne građevine vodoopskrbe i odvodnje
 - regulacijske i zaštitne vodne građevine infrastrukturnog sustava uređenja vodotoka i voda
 - građevine energetske infrastrukture
 - komunalna namjena - uređene plaže
 - građevina službe spašavanja na moru
- Prirodnim područjima:
 - građevine u funkciji poljoprivrede
 - građevine u funkciji djelatnosti na vodnim površinama
 - sportsko-rekreacijske površine na prirodnim površinama
 - regulacijske i zaštitne vodne građevine infrastrukturnog sustava uređenja vodotoka i voda

Izvan građevinskog područja grade se i uređuju pojedinačne građevine i zahvati neposrednom provedbom ovog Plana. Građevine koje se grade izvan građevinskog područja, ne ugrožavaju prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline, a grade se sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva. ~~Pod građenjem se podrazumijeva izgradnja: sportsko-rekreacijskih građevina, biciklističkih staza, obalne šetnice, turističko-rekreativno-edukativnih staza (pastirske staze), odmorišta uz iste, plažna uređenja, parkovna uređenja i sl.~~

Izvan građevinskog područja dozvoljena je izgradnja slijedećih pojedinačnih građevina:

- a) ~~stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma~~
- b) ~~građevina službe spašavanja na moru~~
- c) ~~građevine u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta~~
- d) ~~infrastrukturne građevine~~
- e) ~~sabirni centar KD Ponikve~~
- f) ~~sportsko-rekreacijska građevina otvorenog tipa; streljana i nogometno igralište~~

Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene, a određene su jednom građevinskom česticom.

Uređenje zahvata u prostoru, izgradnja građevina u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta, te infrastrukturne građevine izuzev građevina za kontrolu i zaštitu plovidbe – centra za spašavanje na moru moguće je neposrednom provedbom ovog Plana.

a) ~~Stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma~~

~~Stambenu i gospodarsku građevinu za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma gradi poljoprivrednik, vlasnik poljoprivrednog zemljišta na parceli minimalne veličine od 3ha kao prizemne građevine ukupne površine do 200m² i udaljene najmanje 100m od obalne erte. Stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma ne mogu biti bliže od 1000m od prvog najbližeg građevinskog područja i susjedne građevine~~

sličnih osobitosti. Građevina se priključuje na postojeću cestovnu infrastrukturu pristupnim putem minimalne širine 3,0m. Građevine se moraju priključiti na postojeću infrastrukturu, a ukoliko to nije moguće moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (trodjelna taložnica sa upojnim bunarom) i energetski sustav (plinski spremnik, agregat i dr.).

Građenje na građevinskim zemljištima

b) Građevine službe spašavanja na moru

Građevina službe spašavanja na moru (GZ-SLS) predviđena je kao rekonstrukcija unutar postojećih gabarita postojećih građevina svjetionika na rtu Negrit a označena je u kartografskom prikazu 1a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1000m², a najveća 5000m². Građevina službe spašavanja na moru mora imati minimalno pješački pristup širine 1,5m i obavezni morski prilaz sa osiguranim privezištem prema važećoj zakonskoj regulativi.

Građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma i građevine spašavanja na moru se moraju priključiti na postojeću infrastrukturu, a ukoliko to nije moguće moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (trodjelna taložnica sa upojnim bunarom) i energetski sustav (plinski spremnik, agregat i dr.).

e) Građevine u funkciji korištenja i zaštite poljoprivrednog i šumskog zemljišta

~~Na ostalim poljoprivrednim i šumskim površinama (P3 i PŠ) izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, plastenici / staklenici, spremišta drva, stočarska skloništa na pašnjacima, spremišta voća u voćnjacima i dr. neposrednom provedbom ovog Plana uz uvjet da su:~~

- ~~• od građevne čestice državne ili županijske ceste udaljene najmanje 70m~~
- ~~• od građevne čestice lokalne ili nerazvrstane ceste udaljene najmanje 30m~~
- ~~• od obalne linije najmanje 100m~~
- ~~• smještene na građevinskim česticama minimalne veličine 3ha~~

~~Spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, spremišta za drva, voće, stočarska skloništa mogu imati maksimalnu tloertnu površinu od 30m², odnosno ukupnu bruto razvijenu površinu od 60m² ukoliko građevina ima podrum. Oblikovanje gospodarskih građevina mora biti u skladu sa lokalnom tradicijskom gradnjom. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za smještaj plastenika/staklenika za poljoprivrednu proizvodnju iznosi 0,6. Minimalna udaljenost svih građevina od ruba građevne čestice je 3m. Prilaz predmetnim građevinama ostvaruje se pješačkim putem dok je za prilaz plastenicima/staklenicima potrebno ostvariti kolni prilaz pristupnim putem minimalne širine 4,5m.~~

d) Građevine infrastrukture

Izvan građevinskog područja mogu se smjestiti sve infrastrukturne građevine: vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava – cestovnog i pomorskog, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, te sustava energetike i regulacijske i zaštitne vodne građevine infrastrukturnog sustava uređenja vodotoka i voda.

Ovim Planom ukazuje se potreba izgradnje dvaju parkirališnih površina i to za potrebe smještaja vozila uz kupališni prostor uvale Oprna i prihvata vozila za naselje Stara Baška.

Navedene površine moguće je smjestiti na dijelu iznad postojeće županijske prometnice Dunat – Stara Baška u dijelu između građevinskog područja ugostiteljsko-turističke zone T2b/T3b i građevinskog područja N2. Parkirališne površine bi trebale zadovoljiti slijedeće kapacitete:

- za uvalu Oprna 150-200 PM
- za naselje Stara Baška minimalno 100 PM

Najmanja dopuštena površina građevne čestice parkirališne površine u uvali Oprna iznosi 3000m², a najveća 8000m². Najmanja dopuštena površina građevne čestice parkirališne površine za naselje Stara Baška iznosi 2000 m², a najveća 6000 m².

Izgradnja građevina infrastrukture definirana je poglavljem 3.5.

e) Sportsko-rekreacijska građevina otvorenog tipa

~~Izvan građevinskog područja je, neposrednom provedbom Plana, moguća izgradnja sportsko-rekreacijskih građevina; streljane i nogometnog igrališta bez pratećih sadržaja.~~

~~Kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.~~

~~Građevine se grade sukladno kriterijima zaštite prostora i vrednovanja krajobraznih vrijednosti.~~

~~Građevine se ne mogu smještati u područja zaštićene prirodne baštine (registrirane, evidentirane ili predložene).~~

~~Građevine se grade u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće predmetnog područja.~~

Plaže

Površine za plaže određuju se kao uređene i prirodne morske plaže.

Uređene plaže u građevinskom području

Uređene morske plaže unutar i izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmjenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Uređenje uređene plaže moguća je neposrednom provedbom ovog Plana sukladno točki 50. ovih Odredbi. Najmanja dopuštena površina građevne čestice plaže iznosi 500 m², a najveća 10000 m².

Dozvoljava se rekonstrukcije postojećih uređenih plaža ili sanacije uređenih plaža oštećenih nevremenom u smislu dohrane odgovarajućim šljunkovitim materijalom.

Prirodne plaže

Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog

obilježja i nije dozvoljeno preoblikovanje i druge intervencije u obalnom prostoru koje bi narušile prirodan izgled.

Plaže kod Stare Baške imaju svojstva prirodnih plaža na koje more svake godine izbacuje gomilu nerazgrađenih, odumrlih ostataka morske cvjetnice posidonije (*Posidonia oceanica*) čime se svake godine iznova formira specifično stanište – facijes supralitoralnih pijesaka i šljunaka s naplavljenim ostacima morskih cvjetnica. Obvezno je da se ovo stanište očuva kao prirodna plaža bez mogućnosti izvođenja bilo kakvih zahvata na njihovom uređenju budući da predstavlja važan sastavni dio krajobraza u obalnom pojasu Stare Baške.

Plaže izvan građevinskog područja

Izvan građevinskog područja dozvoljava se formiranje plaže u uvali Oprna pod slijedećim uvjetima:

- osigurati pristup plaži s kopna i mora,
- osigurati sanitarne čvorove (min. 4),
- najmanja dopuštena površina građevne čestice plaže iznosi 2000 m², a najveća 10000 m².
- dopuštena je izgradnja kompletne infrastrukture,
- ukoliko se do plaže izvodi sustav vodoopskrbe, mora se riješiti i sustav odvodnje otpadnih voda,
- moguće je opremanje svom opremom u funkciji plaže,
- dozvoljava se smještaj pratećih sadržaja uslužno – ugostiteljskog tipa: trgovine (prodaja novina, duhana i suvenira), ugostiteljski sadržaji (caffè-bar) i pomoćni sadržaji (prostorije službe spašavanja, prostor za iznajmljivanje sprava i plovila, sanitarni čvorovi, tuševi, kabine za presvlačenje i sl.)
- sadržaji iz prethodnog stavka su isključivo prizemni, ukupne površine do 100 m², smješteni na jednom mjestu za navedenu plažu na minimalnoj udaljenosti od 70m od obalne linije, obavezno priključeni na potrebnu infrastrukturu i moraju činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu,
- ne dopušta se čvrsta gradnja pratećih sadržaja plaže.

Građenje na prirodnim područjima

Uvodi se novi članak:

(1) Na ostalim poljoprivrednim i šumskim površinama (P3 i PŠ) izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi **gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma**, spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, plastenici/staklenici, spremišta drva, stočarska skloništa na pašnjacima, spremišta voća u voćnjacima i dr. neposrednom provedbom ovog Plana uz uvjet da su:

- . od građevne čestice državne ili županijske ceste udaljene najmanje 70m
- . od građevne čestice lokalne ili nerazvrstane ceste udaljene najmanje 30m
- . ~~od obalne linije najmanje 1000m~~
- . **od građevinskog područja, građevnog zemljišta i ostalih građevina izvan građevnog područja izuzev linijske infrastrukture najmanje 500m**
- . **od voda (vodotoka) udaljene najmanje 100 m**

Gospodarske građevine na prirodnim područjima grade se prema sljedećim osnovnim kriterijima:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna),
- građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- građevine se koriste i grade na način da nisu izvor požara ili eksplozije, te da ne ugrožavaju okoliš,
- građevina mora imati ovisno o namjeni i načinu korištenja vlastitu vodoopskrbu (cisternom, kopanim bunarom do 10m dubine), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat i sl.).

Građevine za potrebe uzgoja bilja na zemljištu minimalne površine 10.000 m² – izvan prostora ograničenja

Građevine ove namjene mogu se graditi temeljem sljedećih kriterija:

- namjena gospodarska, za spremanje poljoprivrednih proizvoda, alata, strojeva i poljoprivredne opreme
- Građevina se može graditi na poljoprivrednom zemljištu minimalne ukupne površine od 10 000 m². U zemljište poljoprivredne površine pribrajaju se sve katastarske čestice izvan građevnog područja koje čine funkcionalnu poljoprivrednu cjelinu. Čestice se mogu međusobno dodirivati i/ili biti povezane cestom, kolno-pješačkim ili drugim putom, u krugu do 2000 m od gospodarskih građevina iz ovog stavka.
- Građevina se smješta na cjelovitom dijelu poljoprivrednog zemljišta koje iznosi minimalno 10 000 m².
- maksimalna veličina građevine može iznositi do 50 m² bruto površine.
- Visina građevine maksimalno 3 m,
- Broj etaža: jedna nadzemna etaža
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
- najmanja udaljenost od granice poljoprivrednog zemljišta iznosi 6,0 m,
- Građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisterna, kopani bunar do 10m dubine), odvodnja (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat ili dr.). U slučaju da postoji mogućnost građevina se može priključiti na postojeći sustav komunalne infrastrukturne mreže.
- Oblikovanje gospodarskih građevina mora biti u skladu sa lokalnom tradicijskom gradnjom.

Građevine za potrebe uzgoja bilja na zemljištu minimalne površine 20.000 m² – izvan prostora ograničenja

Građevine ove namjene, vinarski i voćarski pogoni, uljare i ostale građevine za potrebe uzgoja bilja, mogu se graditi temeljem sljedećih kriterija:

- namjena gospodarska, za spremanje poljoprivrednih proizvoda, alata, strojeva i poljoprivredne opreme
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost
- Građevina se može graditi na građevnim česticama od 2 ha i više
- maksimalna veličina građevine može iznositi do 100 m² bruto površine.
- Visina građevine maksimalno 4 m,
- Broj etaža: jedna nadzemna etaža

- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 6,0 m,
- Građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisterna, kopani bunar do 10m dubine), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (plinski spremnik, električni agregat ili dr.). U slučaju da postoji mogućnost građevina se može priključiti na postojeći sustav komunalne infrastrukturne mreže.

Građevine za potrebe uzgoja bilja na zemljištu minimalne površine 30.000 m²– izvan prostora ograničenja

Građevine sa smještajnim kapacitetima (agroturizam): vinarski i voćarski pogoni, uljare i ostale građevine za potrebe uzgoja bilja, koje u svom sklopu imaju i dio namijenjen stanovanju, odnosno pružanju ugostiteljskih usluga i smještaja, mogu se graditi temeljem slijedećih kriterija:

- namjena gospodarska sa pružanjem ugostiteljskih i/ili smještajnih djelatnosti i stanovanjem
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost
- Građevina se može graditi na građevnim česticama od 3 ha i više
- površina za ugostiteljski i/ili smještajni dio može iznositi do 49% ukupne bruto razvijene površine svih građevina
- maksimalna veličina nadzemnog dijela građevine može iznositi do 400 m² bruto površine. U ukupnu maksimalnu površinu građevine spadaju i potrebne površine za pomoćne gospodarske objekte (spremišta, sušare, destilacija).
- Visina građevine maksimalno 7 m,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 20 m,
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 12,0 m,
- Broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže
- Površina podruma do 1.000 m².
- građevina se priključuje na infrastrukturu pristupnim putem minimalne širine 3,0m
- Građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisterna, kopani bunar do 10m dubine), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (plinski spremnik, električni agregat ili dr.). U slučaju da postoji mogućnost građevina se može priključiti na postojeći sustav komunalne infrastrukturne mreže.

Građevine za potrebe uzgoja bilja na zemljištu minimalne površine 30.000 m²-unutar prostora ograničenja

Građevine sa smještajnim kapacitetima (agroturizam): vinarski i voćarski pogoni, uljare i ostale građevine za potrebe uzgoja bilja, koje u svom sklopu imaju i dio namijenjen stanovanju, odnosno pružanju ugostiteljskih usluga i smještaja, mogu se graditi temeljem slijedećih kriterija:

- namjena gospodarska sa pružanjem ugostiteljskih i/ili smještajnih djelatnosti i stanovanjem
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost
- površina za ugostiteljski i/ili smještajni dio može iznositi do 49% ukupne bruto razvijene površine svih građevina

- Građevina se može graditi na poljoprivrednom zemljištu minimalne ukupne površine od 30 000 m². U zemljište poljoprivredne površine pribrajaju se sve katastarske čestice izvan građevnog područja koje čine funkcionalnu poljoprivrednu cjelinu. Čestice se mogu međusobno dodirivati i/ili biti povezane cestom, kolno-pješačkim ili drugim putom, u krugu do 2000 m od gospodarskih građevina iz ovog stavka.
- Građevina se smješta na cjelovitom dijelu poljoprivrednog zemljišta koje iznosi minimalno 33% pripadajućeg zemljišta poljoprivredne površine, ali ne manje od 10 000 m².
- maksimalna veličina nadzemnog dijela građevine može iznositi do 400 m² bruto površine. U ukupnu maksimalnu površinu građevine spadaju i potrebne površine za pomoćne gospodarske objekte (spremišta, sušare, destilacija).
- Visina građevine maksimalno 5 m,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 20 m,
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 12,0 m,
- Broj etaža: podrum i jedna nadzemna etaža
- Površina podruma do 1.000 m²
- građevina se priključuje na infrastrukturu pristupnim putem minimalne širine 3,0m
- Građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisterna, kopani bunar do 10m dubine), odvodnja (pročišćavanje otpadnih voda) i energetska sustav (plinski spremnik, električni agregat ili dr.). U slučaju da postoji mogućnost građevina se može priključiti na postojeći sustav komunalne infrastrukturne mreže.
- udaljenost od obalne crte mora minimalno 100 m

Plastenici i staklenici-izvan prostora ograničenja

- Gradnja plastenika i staklenika kao laganih montažno-demontažnih objekata dopuštena je na svim kategorijama poljoprivrednog zemljišta za obavljanje poljoprivredne ratarske djelatnosti.
- Staklenici i plastenici se mogu podizati na zemljištu većem od 10.000 m²
- Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije obložene staklenim ili plastičnim providnim stijenama ili sličnim materijalom, maksimalne visine do 4,50 m.
- Uz staklenike i plastenike dopuštena je gradnja pratećeg – pomoćnog objekta za spremanje alata i strojeva, poljoprivredne opreme i slično, površine do 30 m² tlocrtna bruto površine s maksimalno jednom etažom, bez smještajnih kapaciteta.

f) Uređene površine izvan građevinskog područja

Sportsko-rekreacijske površine na prirodnim površinama - Pješačke staze

Pod terminom pješačke staze podrazumjevaju se slijedeći linearni prostorni elementi: poučne "pastirske" staza, biciklističke staze, trim staze, šetnice, obalna šetnica i sl.

Pješačke staze uređuju se na površinama čija je osnovna namjena šuma (Š2), ostalo obradivo tlo (P3), vode, more i ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ).

Izvan građevinskih područja na dijelu Općine prema granici sa Općinom Baška formirana je mreža poučnih "pastirskih" staza u turističko-rekreacijske svrhe koje su funkcionalno vezane za specifična prirodna područja.

Poučne staze mogu se proširivati i kvalitetno nadograđivati na temelju prirodnih vrijednosti i uz obavezno uvažavanje tradicionalnog načina izvedbe-zemljani put, kameni put, obrada u kamenu (suhozidi- potporni zidovi, podzidi itd.)

Pješačkim stazama potrebno je osigurati kontinuitet obalnog puta i slobodan pristup moru.

Sve pješačke staze (biciklističke staze, trim staze, šetnice i sl.) moraju biti obilježene putokazima i drugim odgovarajućim oznakama, a mogu sadržavati i manje prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje – drvene klupe, nadstrešnice i sl. Na pješačke staze nije dopušten pristup motornim vozilima i motociklima. Maksimalna širina pješačkih staza iznosi 1,7m, izuzev širine obalne šetnice koja može iznositi 2,5m. Obalnu šetnicu moguće je izvesti od granice Općine sa Gradom Krkom (Dunat) do uvale Zala draga iza naselja Stara Baška. Prekid obalne šetnice moguć je na potezu od rta Negrit do uvale Pečen zbog nepovoljne konfiguracije terena.

Sanitarni čvorovi, informativnih punktova, odmorišta/skloništa, površine za izletnike sa mjestom za roštilj i manji uslužni objekti mogu se izvoditi kao pojedinačne građevine. Maksimalna tlocrtna projekcija građevine je 25m², a maksimalna etažnost je jedna nadzemna etaža maksimalne visine 3,0m od najniže kote zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca. Građevine moraju biti udaljene od građevinskog područja, građevnog zemljišta i ostalih građevina izvan građevnog područja, izuzev građevina linijske infrastrukture minimalno 2000m. Lokacije navedenih građevina trebaju biti na mjestima s najvećom frekvencijom posjetitelja (ishodišne i završne točke pastirskih staza). Lokacije se utvrđuju općinskom Odlukom sukladno ovom Planu. Građevina svojim oblikom, veličinom i visinom ne smije narušavati prirodne i tradicijski stvorene vrijednosti područja, te se odabirom materijala i gabaritima građevine mora uklopiti u prostor. Prilikom projektiranja građevine potrebno je voditi računa o uklapanju u prirodnu cjelinu materijalom (kamen, drvo) i oblikom.

3.4.3. Uvjeti zaštite prostora

3.4.3.1. ZAŠTITA KRAJOBRAZA I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Unutar obuhvata ovog Plana nema, Zakonom o zaštiti prirode, zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Na području Općine Punat ovim Planom se štite:

- kultivirani (antropogeni) krajobraz:
 - poljoprivredne površine, pretežito vinogradarske, na terasama i unutar gromača na obroncima Trstenova i Treskavog čela, u široj okolici naselja Stara Baška i građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T2b/T3b
 - područje komunada - pašnjačkih poljoprivrednih površina iznad naselja Punat
 - maslinici uz postojeću prometnicu Dunat – Stara Baška
- ~~prirodni krajobraz:~~
 - ~~obalno područje od rta Negrit do Stare Baške – zaštićeno podmorje u širini 100m~~
 - ~~obronci visoravni Mali Hlam~~
 - ~~Otočić Galun~~
- malobrojne šumske površine
- vidikovci:
 - planirana sportsko-rekreativna površina R6d
 - vrh “Velog Kaslira”
 - površine poviše uvale Oprna
- vidikovci:
 - planirana sportsko-rekreativna površina R6d
 - vrh “Velog Kaslira”
 - površine poviše uvale Oprna
- područja predložena za zaštitu na kopnu (županijskog značaja):
 - Posebni rezervat - Otočić Galun
 - Spomenik prirode – sve veće lokve
 - Značajni krajobraz - kamenita područja II dijela otoka Krka
- područja predložena za zaštitu na moru (županijskog značaja):
 - Spomenik prirode – prirodna šljunčana žala
 - Značajni krajobraz – Podmorje jugozapadne obale Krka, rt Negrit - rt. sv. Nikola

Ovim Planom zaštićena područja krajobraznih vrijednosti grafički su prikazana na kartografskom prikazu 3b.

Izgradnja u zaštićenim područjima moguća je samo u funkciji zaštite i korištenja ovog područja isključivo u svrhu poljoprivredne djelatnosti, lovačke, planinarske, turističko - edukativne, i sl. djelatnosti. U području obalne linije od rta Negrit do Stare Baške nisu dopušteni zahvati koji bi mogli narušiti izgled i prirodna svojstva tog područja izuzev formiranja uređene plaže u uvali Oprna. Dostupne šumske površine moguće je urediti kao parkovne sa opremanjem minimalnom urbanom opremom. Markirnim stazama omogućiti pristup kultiviranim i prirodnim vrijednostima iz prethodne točke. Postojeće pastirske staze održavati i opremiti odmorištima i informativnim i edukativnim punktovima. Vidikovce opremiti minimalnom urbanom opremom.

Planom je predviđena zaštita u kategoriji **značajnog** zaštićenog krajobraza za dio područja Bašćanske Drage unutar Općine Punat. Ukupno predloženo područje zaštite iznosi 4744 ha od toga u Općini Punat 1297ha. Dozvoljava se izgradnja isključivo građevina u funkciji korištenja i zaštite prostora.

~~Granica obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Punat svojim je manjim dijelom ušla u kopneno područje ekološke mreže Bašćanska draga, s posebno prepoznatim;~~

~~— divlje svojte: ptice grabljivice~~

~~— stanišni tipovi: prisutne su karbonatne stijene s hazmofitskom vegetacijom za koje područje je propisana mjera zaštite potrebe regulacije posjećivanja.~~

Uredbom o ekološkoj mreži i zadnjim izmjenama i dopunama iste uredbe Ekološkom mrežom proglašavaju se:

– područja značajna za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja divljih vrsta ptica od interesa za Europsku uniju, kao i njihovih staništa, te područja značajna za očuvanje migratornih vrsta ptica, a osobito močvarna područja od međunarodne važnosti (Područja očuvanja značajna za ptice – POP)

– područja značajna za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja drugih divljih vrsta i njihovih staništa, kao i prirodnih stanišnih tipova od interesa za Europsku uniju (Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – POVS)

Općina Punat kao dio područja Kvarnerskih otoka (identifikacijski broj područja: HR 1000033), označena je kao Područje očuvanja značajno za ptice (POP)

Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže propisana je obveza primjene osnovnih mjera očuvanja za ciljne vrste ptica na području ekološke mreže HR1000033.

Osnovne mjere očuvanja ptica na području ekološke mreže HR1000033:

- očuvati povoljni vodni režim i stanišne uvjete
- očuvati povoljne stanišne uvjete kroz mjeru Agrookoliš-klima u sklopu Programa ruralnog razvoja
- sportske i rekreacijske aktivnosti, kao i građevinske radove oko poznatih gnijezda provoditi na određenoj udaljenosti i u određenom vremenskom razdoblju (ovisno o vrsti ptica, a sukladno Pravilniku o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže)
- elektroenergetsku infrastrukturu graditi na način da se spriječe kolizije ptica na visokonaponskim (VN) dalekovodima i elektrokucije ptica na srednjenaponskim (SN) dalekovodima, dok je na dionicama postojećih dalekovoda na kojima se na temelju praćenja potvrdi povećani rizik od kolizije i elektrokucije potrebno provesti tehničke mjere sprečavanja daljnjih stradanja ptica
- radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju

Područje Općine Punat kao dio područja Otoka Krka (identifikacijski broj područja: HR2001357 Otok Krk, HR3000452 Krk – od rta Negrit do uvale Zaglav, HR3000453 Krk – od uvale Zaglav do Crikvenog rta) označeno je kao Područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove –(POVS).

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti su definirane kroz poglavlja 3.6., 3.7.1., 3.7.2., 3.7.3., 3.7.4. i 3.7.5 ovog obrazloženja Plana.

Zaštićeno područje zaštićenog krajolika grafički je prikazano na kartografskom prikazu 3a.

3.4.3.2. ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Pristup zaštiti kulturno povijesnog nasljeđa u skladu je sa aktivnim pristupom zaštite koji se ne ograničava samo na konzervatorske postavke već lokalitete i objekta tretira u kontekstu društveno razvojnih i obrazovnih vrijednosti na način da se očuvanje, revitalizacija i afirmacija kulturno-povijesnog nasljeđa cjelovito sagleda unutar neke cjeline.

Registrirana i evidentirana nepokretna kulturna dobra na području Općine Puntat popisana su u poglavlju 1.1.1.9. Prirodna i kulturno povijesna baština i grafički je prikazano na kartografskom prikazu 3a.

Za evidentirana nepokretna kulturna dobra preporuča se izrada konzervatorske dokumentacije. Prilikom bilo kakvog zahvata u zoni ili na građevini koja je registrirani ili evidentirani spomenik kulture potrebno je zatražiti suglasnost nadležne ustanove.

Arheološke zone i lokaliteti

Arheološke zone i lokaliteti utvrđene ovim Planom potrebno je detaljno istražiti, na terenu označiti, te uvrstiti u kulturnu, edukativnu i turističku ponudu Općine. Lokalitetima je potrebno omogućiti minimalno pješački ili morski pristup.

Etnološke i pojedinačne građevine i kompleksi i ~~ruralna~~ **kulturno-povijesna** graditeljska cjelina

Uređenje ~~ruralne~~ **kulturno-povijesne** graditeljske cjeline i etnoloških građevina usmjeriti na očuvanju vitaliteta naselja, promoviranju tradicionalnog života, rada i stvaranja domicilnog stanovnika.

Smjernice za izradu planova užeg područja:

- Urbanističkim planom uređenja građevinskog područja naselja N1 potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgre realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.
- Tipološka rekonstrukcija podrazumijeva izgradnju koja je unutarnjom organizacijom prostora, komunikacijom s javnim površinama, gabaritima i namjenom usklađena s postojećim okolnim povijesnim objektima, ne narušavajući siluetu i osnovne vizure te komunikacijske tokove unutar povijesne ruralne jezgre, a posebno je potrebno očuvati odnos građevinskog dijela sa agrarnim okolišem - okućnicama.
- Uređivanje svih vanjskih ploha objekata unutar ruralne cjeline mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.
- Unutar ruralne graditeljske cjeline dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i društvenih građevina.
- Graditi se mogu samo poslovne građevine “tihih i čistih” djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, trgovina (maloprodaja) i uredski poslovi.

Rekonstrukcija i interpolacija unutar povijesne jezgre, odnosno ruralne cjeline naselja Puntat i Stara Baška

Za naselje Stara Baška ~~ruralna~~ **kulturno-povijesnom** cjelinom smatra se sav izgrađeni dio građevinskog područja naselja, dok je za naselje Puntat ~~ruralna~~ **kulturno-povijesna** cjelina određena zaštitom. Unutar ruralne graditeljske cjeline naselja pored rekonstrukcije

postojeće gradnje moguća je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, društvenih i sportsko-rekreacijskih građevina. Poslovne građevine moraju biti «tihih i čistih» djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, turizam, trgovina (maloprodaja) i uredski prostori.

Rekonstrukcija postojećih građevina koje se nalaze na manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele. Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj gradnji. Rekonstrukcija postojeće gradnje mora zadovoljavati koeficijent izgrađenosti (kig) od 0,5. rekonstruirati se mogu i građevine koje u postojećem stanju imaju koeficijent izgrađenosti (kig) 0,75. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5 dok kod građevine koje imaju 100% izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti (kis) može maksimalno iznositi 2,25. Maksimalna visina građevina određena je regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta potkrovnna etaža.

Izgradnja novih građevina kao interpolacija unutar postojeće cjeline mora zadovoljavati minimalnu građevnu česticu određenu prema vrsti i tipologiji građevine a definiranu unutar uvjeta gradnje, a maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) koji iznosi 0,35 odnosno koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) koji iznosi 1,05. Interpolirana građevina može imati maksimalnu visinu određenu regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0 m. Maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže, a udaljenost građevina od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom.

3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i osjetljiva područja i prostorne cjeline*

2.0.	ZAŠTIĆENE CJELINE	oznaka	ukupno ha	% od površine Općine/mora	stan/ha
2.1.	Zaštićena prirodna baština ukupno - značajan krajolik - evidentiran	ZK	1297	38,3	1,82
2.2.	Zaštićena graditeljska baština - arheološka područja - povijesne graditeljske cjeline - ruralna naselja - etno zona				
2.3.	Zaštićene površine mora zaštićeno podmorje		89,26	1,44	-

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Planom su utvrđene trase infrastrukturnih sustava, te njihovi koridori prikazani na kartografskim prikazima 1a, 1b, 2a, 2b, 4-1, 4-2.

Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora (u metrima)

SUSTAV	PODSUSTAV		GRAĐEVINA	KORIDOR GRAĐEVINE		
	vrsta	kategorija		vrsta	postojeći	planirani
PROMETNI	ceste	državne	držvne	70	100	
		županijske	županijske	40	70	
		lokalne	lokalne	15	30	
		nerazvrstane	nerazvrstane	15	30	

TELEKOMUNIKACIJE	kablovska kanalizacija	državni	međunarodni	1	1	uz javne površine i građevine
		županijski	magistralni	1	1	
			lokalna	1	1	

VODOOPSKRBA I ODVODNJA	vodovodi	državni	magistralni	6	10	
		županijski	ostali	6	10	
	kolektori	županijski	kolektor	6	10	

ENERGETIKA	dalekovod	državni	dalekovodi 220 kV	23	100	(50)projektirani
		županijski	dalekovodi 110 kV	19	70	(25)projektirani
		lokalni	vodovi 10(20)kV		10	

VODNOGO-SPODARSKI SUSTAV	uređenje vodotoka i voda	vode II. reda	vodne građevine	korito vodotoka s obostranim pojasom širine 10 m mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka
--------------------------	--------------------------	---------------	-----------------	--

Priključenja na javne infrastrukturne i komunalne mreže utvrđuju se temeljem posebnih uvjeta. Izgradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.

3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav

3.5.1.1. Cestovni promet

DRŽAVNA CESTA

Prema županijskim razvojnim planovima predviđa se izgradnja trajektnog pristaništa u uvali Surbova od županijskog značaja, pa je za potrebe tog sadržaja planirana tzv. “plava magistrala” kao državna cesta Omišalj – Dobrinj - Vrbnik - Stara Baška (trajekt) — Supetarska Draga — Rab — Mišnjak (trajekt) — Biškupica koja predviđenom trasom prolazi Općinom Punat paralelno sa postojećom županijskom cestom (D102 Krčki most — Baška) — Punat — Stara Baška. Na taj način riješio bi se problem “uskog grla” unutar naselja Stara Baška. Za izgradnju državne ceste županijskog značaja osigurava se koridor od 100m.

ŽUPANIJSKA CESTA

~~Županijska cesta povezuje Krčki most Bašku do luke nautičkog turizma Punat~~

~~- Županijska cesta Ž5125 – D102-Punat-Stara Baška~~

~~- Županijska cesta – od zone T3a do spoja na županijsku cestu Ž5125~~

~~- Županijska cesta – od luke otvorene za javni promet Stara Baška do spoja na županijsku cestu Ž5125~~

LOKALNE CESTE

Cestovni putnički promet raste zbog povećanja broja vozila stanovništva i povećanog turističkog prometa naročito u ljetnoj sezoni. Teretni promet povećava se uslijed razvoja turizma (gradnje novih kapaciteta), trgovine, stambene i druge gradnje i ostalih djelatnosti. Porast prometa stvarat će značajne gužve i potrebe za većim parkirnim površinama. Uz turistički vlak koji prometuje između marine i Buke, u ljetnim mjesecima trebalo bi razraditi mogućnosti prijevoza putnika javnim prijevozom na relaciji Krk - Stara Baška za prijevoz između tih mjesta kako bi se smanjile prometne gužve i onečišćenja zraka.

Rasterećenje prometa unutar *naselja Punat* predviđa se izmještanjem postojeće županijske ceste od luke nautičkog turizma Punat kroz naselje Punat do spoja na ostalu državnu cestu Omišalj-Vrbnik-Stara Baška izgradnjom priključnice na novoplaniranu državnu cestu kao nastavak obilaznice naselja. Prelokacija omogućuje objedinjavanje svih sadržaja marine Punat i dijela naselja Punat (Buka). Za potrebnu izgradnju prelociranih dijelova županijske ceste i priključnice na državnu cestu osigurava se koridor od 70m.

Dijelovi županijske ceste koji se zadržavaju unutar naselja Punat dobijaju lokalni značaj i kategoriju. Planira se izgradnja spoja lokalne ceste naselja Punat sa planiranom državnom cestom. Za izgradnju spoja osigurava se koridor od 70m.

Naselje Stara Baška svojim geomorfološkim osobinama i položajem ima nezadovoljavajući cestovni promet unutar naselja. Naseljem prolazi postojeća lokalna cesta nezadovoljavajućeg profila koju je potrebno rekonstruirati. Rekonstrukcija pored poboljšanja profila ceste predviđa i izmještanja ceste zbog geomorfološke problematike ili postojeće izgradnje, te povezivanje izgrađenog dijela naselja sa planiranim na način da se koristi postojeća trasa nerazvrstane “bijeje” ceste. Za potrebe rekonstrukcije predviđa se koridor od 15m. Izgradnja spoja lokalne ceste kroz naselje Stara Baška sa planiranom državnom cestom planira se izgraditi unutar osiguranog koridor od 100m za državnu cestu. Obzirom da se u naselju Stara Baška planira daljnja izgradnja neophodno je, do realizacije već navedene “plave magistrale” i rekonstrukcije postojeće ceste, postaviti uvjete daljnjeg korištenja ceste u naselju.

Pored navedenih cesta, za koje možemo reći da su okosnice prostornog razvoja naselja, formirane su nekolicina lokalnih cesta koje omogućuju povezivanje građevinskih područja za izvojene namjene sa ostalim dijelovima Općine. To su:

- postojeća lokalna cesta (luka nautičkog turizma – Stara Baška) – kamp Konobe predviđena je za rekonstrukciju u sportsko-rekreacijskom dijelu zone. Planira se i formiranje jednostranog pješačkog hodnika ili biciklističke trase u širini od minimum 1,5m cijelom dužinom trase prometnice.
- trasu postojeće nerazvrstane ceste za prilaz pročišćivaču (lokalna cesta naselja Punat) – sportsko-rekreacijska zona R6a potrebno je rekonstruirati za potrebe kolnog povezivanja građevinskog područja sportsko – rekreacijske namjene R6a. Za rekonstrukciju ceste osigurava se koridor od 15m.

a) Uvjeti gradnje građevina cestovnog prometa

Unutar planskog koridora nije dozvoljena nova gradnja, a rekonstrukcija postojećih građevina unutar planskog koridora moguća je za potrebe poboljšanja života i rada uz suglasnost nadležnih ustanova. Kada je pojedina prometnica izgrađena ili je odgovarajućim aktom određena građevna čestica nove prometnice, gradnja novih građevina može se dozvoliti i unutar planskog koridora uz suglasnost i posebne tehničke uvjete Hrvatske uprave za ceste, ako se radi o državnoj cesti, uvjete Županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti, odnosno uz posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat, ako se radi o nerazvrstanim cestama. Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na javnu cestu potrebno je ishoditi suglasnost i posebne tehničke uvjete Hrvatske uprave za ceste, ako se radi o državnoj cesti, odnosno uvjete Županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti. Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na nerazvrstanu cestu potrebno je ishoditi posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat.

Svaka građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu ili nerazvrstanu cestu. Pristup se ostvaruje neposredno ili posredno pristupnim putem. Udaljenost građevine od građevne čestice javnih kolnih površina iznosi najmanje 6,0m. Ako postojeća prometnica ne zadovoljava uvjet udaljenosti onda udaljenost najistaknutijeg dijela građevine od ruba građevne čestice ceste mora biti takva da osigura prostor za proširenje ceste na navedene profile, uvećana za udaljenost od 6m.

U području obuhvata »povijesne ruralne cjeline naselja Punat« profili prometnica i udaljenosti građevine od građevinske čestice javnih cestovnih površina definirani su postojećom regulacijom pa se uvjet udaljenosti unutar ovog obuhvata ne može primjeniti.

b) Smjernice za projektiranje prometnih građevina i površina:

- ceste:
 - najmanja širina prometnog traka županijske ceste iznosi 3.25m,
 - najmanja širina prometnog traka lokalne ceste iznosi 3.0m,
 - najmanja širina prometnog traka ostalih javnih cesta iznosi 2.75m,
 - uz dijelove županijske prometnice koji prolaze naseljem Punat potrebno je ostvariti obostrani pješački kolnik minimalne širine 1,5m,
 - uz novoplanirane lokalne i ostale javne prometnice obavezno je formiranje najmanje jednostranog pješačkog hodnika širine 1.5m

- tamo gdje je to moguće, uz postojeće prometnice potrebno je formirati najmanje jednostrani pješački hodnik širine 1.0m
- najmanja širina kolnika jednosmjerne ceste iznosi 4.5m
- kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica
- pristupni putovi:
 - pristupni putevi se, neposrednom provedbom, formiraju u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja isključivo za pristupe građevnim česticama obiteljskih kuća.
 - pristupni put kojim se ostvaruje veza sa javnom cestom mora biti najmanje širine 3.0m i najveće dužine 45 m, a na njega se spaja maksimalno 5 građevinskih čestica.
 - ako je pristupni put duži od 45 m, mjereno od javne kolne površine, smatra se cestom
 - pristupnim putem se ne može ostvariti veza sa državnom i županijskom prometnicom definiranom ovim Planom
 - pristupni put do građevne čestice višestambene građevine, građevina društvene djelatnosti, građevina poslovne i ugostiteljsko – turističke namjene mora imati minimalnu širinu kolnika 5.5m i najmanje jednostrani pješački hodnik širine 1.5m
- parkirališne površine:
 - parkirališne površine za potrebe svih namjena smještaju se unutar građevne čestice ili na zasebnim građevnim česticama
 - iznimno kad oblik ili površina građevne čestice onemogućavaju smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, parkirališta se mogu uređivati i graditi na zasebnoj građevnoj čestici (u radijusu 200m), isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe
 - veličina zasebne građevne čestice za osnovnu namjenu parkiralište ili garaže određuje se prema normativu 35 m² površine po svakom vozilu za osobne automobile. (U prometne površine uračunate su površine parkirnog mjesta 2,5 x 5,0 metara + 2,5 x 6,0 metara prilazne ceste, priključenje na javnu površinu i zelene površine).
 - koeficijent izgrađenosti parkirališta na zasebnoj građevnoj čestici odnos je između površine građevne čestice te uređenih i izgrađenih prometnih površina koji iznosi najviše 0,8.
 - iznimno za građevine koje se nalaze unutar povijesne jezgre naselja Punat parkiranje vozila može se smjestiti i na zasebnoj čestici kao osnovna građevina parkiralište s jednim parkirnim mjestom pri čemu je koeficijent izgrađenosti građevne čestice 1.0
 - prilazi parkiralištima izvode se prema tehničkim normativima, s postojećih internih prometnica uz osnovnu građevinu ili s drugih javnih prometnica ili prometnih površina prema uvjetima nadležnih službi ili organizacija
 - postojeća parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno mjesto na istoj građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini građevne čestice
 - parkirališne potrebe rješavati će se prema odredbama urbanističkih planova uređenja unutar raspona i smjernica propisanih ovim Prostornim planom.
 - parkirališta se mogu uređivati na terenu ili na ravnim krovovima garaža i drugih građevina

- parkirališne površine gospodarskih i javnih sadržaja, te javne parkirališne površine moraju biti ozelenjeni minimalno jednim stablom na dva parkirna mjesta
- broj parkirališnih mjesta ovisan je o namjeni:
 - za jednu stambenu jedinicu (minimalno 1PM/ 40m²)- jedno parkirališno mjesto
 - za poslovni prostor administrativno-uslužnog tipa (ured, ordinacija, agencija, banka i slično)
 - jedno parkirališno mjesto na 30-40m² korisnog poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena (minimalno 25PM/1000m²)
 - za ustanove zdravstva i socijalne skrbi - jedno parkirališno mjesto na 60m² brutto razvijene površine i jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena
 - za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20m² korisnog poslovnog prostora za korisnike za građevine do 500m² korisnog prostora, odnosno minimalno 40PM/1000m² korisnog prostora za veće sadržaje, te jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena
 - za servisne, skladišne i proizvodne sadržaje - minimalno 10PM/1000m² odnosno jedno parkirališno mjesto na 60m² korisnog prostora za građevine do 500m² korisnog prostora
 - za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala
 - za turističke sadržaje – parkirališni prostor za najmanje 30% smještajnih jedinica za turističke sadržaje tipa hotela ili turističkih naselja odnosno jedno parkirališno mjesto po sobi ili apartmanu u stambeno-poslovnim građevinama kojima je poslovna djelatnost ugostiteljsko-turistička
 - za društvene sadržaje (knjižnica, čitaonica, galerija, muzej, klub i slično)
 - jedno parkirališno mjesto na 50m² korisnog poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena
 - za predškolske i školske građevine - jedno parkirališno mjesto na desetero djece u predškolskom smještaju odnosno jedno parkirališno mjesto na jednu učionicu i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena
 - za vjerske građevine, dom kulture, sportsko-rekreativne građevine sa tribinama i slično - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala
 - za sportsko rekreativne površine bez tribina - jedno parkirališno mjesto na 40 korisne površine
 - za sportsko rekreativne površine – uređene plaže – jedno parkirališno mjesto na 250 m² površine R
- odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica:
 - površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini
 - pješački hodnik nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0.15m
- Garaže
 - garaže su građevine za smještaj vozila
 - garaže se grade unutar građevne čestice kao pomoćne građevine ili kao samostalne građevine na zasebnoj građevnoj čestici
 - garaža izgrađena kao samostalna na zasebnoj građevnoj čestici može biti samo skupna garaža sa minimalno dva garažna mjesta
 - uvjeti izgradnje garaža odrediti će se planovima užeg područja unutar kojih se smještajuZa potrebe javnog prijevoza unutar građevinskog područja naselja N1 – centralno naselje planira se autobusni kolodvor. Građevina autobusnog kolodvora može imati pored osnovne

namjene i sadržaje poslovnog i stambenog karaktera, a visina građevine ne smije biti iznad visine susjedne građevine saistočne strane. Izgradnja autobusnog kolodvora moguća je izradom plana užeg područja.

3.5.1.2. Pomorski promet

Na području Općine Punat za potrebe pomorskog prometa formirane su luke (otvorene za javni promet i luke posebne namjene) i unutarnji plovni putovi.

Prema Prostornom planu Primorsko-goranske županije od županijskog značaja definirana je postojeća luka nautičkog turizma - marina uz naselje Punat. Maksimalni kapacitet luke nautičkog turizma iznosi 850 vezova.

Unutar Općine Punat smještena je luka posebne namjene za djelatnost brodogradilišta. Maksimalni kapacitet je 50 plovila.

Istim Planom na području Općine utvrđena je luka otvorena za javni promet Punat županijskog značaja.

Na području Općine Punat luka otvorena za javni promet lokalnog značaja je luka Stara Baška

Granice zone luke otvorene za javni promet Punat i Stara Baška te prometni koridori unutar luke prikazani su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje i 2a. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-Prometni sustav"

Zonu luke otvorene za javni promet čini lučko područje koje obuhvaća kopneni i morski dio. Unutar zone luke potrebno je prema potrebi i pravilima struke, formirati lučku podgradnju i nadogradnju za:

- gatove i operativnu obalu za prihvat komunalnih plovila
- gatove i operativnu obalu za prihvat ribarskih plovila
- gatove i operativnu obalu za prihvat sezonskih plovila
- valobrane unutar sigurnosnog područja
- sidrište sezonskih plovila
- prostore istezališta
- kolne prilaze pojedinim sadržajima

Za potrebe luke otvorene za javni promet Punat potrebno je omogućiti privez do maksimalno 750 plovila dok je za potrebe luke otvorene za javni promet Stara Baška potrebno osigurati do 50 vezova.

U naselju N1- Punat, ~~neposrednom provedbom ovog Plana~~ dopušteno je rekonstruirati luku otvorene za javni promet, sa građevinama i uređenjima prema sljedećim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevne čestice luke otvorene za javni promet

- ukupna površina zone luke(morski i kopneni dio) iznosi 161.438,4 m²
- ukupna površina kopnenog dijela luke mora iznositi minimalno 11% ukupne površine zone luke

2. Namjena zone luke

Zona luke (lučko područje) (LO) obuhvaća površine kopna i mora namijenjene obavljanju linijskog pomorskog prometa, komunalnom vezu, nautičkom vezu i ribarskom vezu.

Zona luke sadržava manje funkcionalne cjeline unutar kojih se odvija pojedina lučka djelatnost:

- putničku luku, dio luke (operativna obala) namijenjen ukrcaju i iskrcaju putnika u linijskom prometu
- ribarski vez, dio luke namijenjen vezivanju ribarskih brodova
- komunalni vez, dio luke namijenjen isključivo za stalni vez plovnog objekta čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave ili plovni objekt pretežito boravi na tom području i upisan u upisnik brodova nadležne lučke kapetanije ili očevidnik brodica ili ispostave i za korištenje kojeg se zaključuje ugovor o stalnom vezu s lučkom upravom i na kojem se u pravilu ne obavljaju gospodarske djelatnosti. U komunalnom dijelu luke potrebno je omogućiti minimalno privezna mjesta za 10% stanovništva .
- nautički vez«, dio luke namijenjen vezivanju nautičkih plovila u tranzitu
- zajednički dio luke« - dio luke namijenjen smještaju pratećih sadržaja i zajedničkom korištenju

U sklopu pojedinih funkcionalnih cjelina planirani su sljedeći okvirni kapaciteti priveza:

- dio luke za privez komunalnih plovila 450 vezova.
- dio luke za privez ribarskih plovila 20 vezova
- dio luke za privez nautičkih plovila 200 vezova
- dio luke za prihvat plovila za prijevoz putnika 80 vezova
- ukupni maksimalni kapacitet luke je ~~760~~ 750 vezova.

Okvirni kapaciteti priveza unutar funkcionalnih cjelina, utvrđeni su temeljem idejnog rješenja izrađenog u postupku izrade programa mjera UPU-a Luke Punat. Razgraničenje pojedinih funkcionalnih cjelina unutar granice zone luke Punat razrađivati će se u sklopu projektne dokumentacije prilikom ishodenja lokacijskih uvjeta.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

U akvatoriju luke smještaju se, rekonstruiraju se, grade i uređuju sljedeći dijelovi:

- lukobran širine do 6m
- gatovi sa maksimalnom širinom 12m
- pontonski gatovi,
- zaštitna obala i obala za privez
- obalni plato
- istezališta koje je moguće dodatno opremiti lučkom suprastrukturuom

Osim lučkih djelatnosti na kopnenom dijelu luke moguće je smjestiti pomoćne građevine za ugostiteljsku djelatnost, servisne djelatnosti te ostale prateće sadržaje koje su s djelatnosti luke u neposrednoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj vezi.

Za potrebe smještanja pratećih sadržaja luke može se izgraditi građevina ili postaviti jednostavne građevine, kao što su kiosci i druge građevine gotove konstrukcije.

Građevina za smještaj pratećih sadržaja gradi se prema sljedećim uvjetima:

- Namjena građevine je poslovna, namijenjena smještaju ugostiteljskih, trgovačkih, i uslužnih sadržaja i drugih sličnih sadržaja kompatibilnih osnovnoj namjeni.
 - Najveća tlocrtna površina građevine je 200 m²,
 - Najveća građevinska bruto površina građevine je 200 m² ,
 - Visina građevine iznosi do 4 m,
 - Maksimalno je dozvoljena 1 nadzemna etaža sa krovnom terasom,
 - Građevina se smješta na način da njeno funkcioniranje ne ometa odvijanje osnovnih lučkih djelatnosti,
 - Udaljenost građevine od obalnog ruba je minimalno 4 m,
 - Građevina mora biti priključena na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- Jednostavne građevine postavljaju se uz sljedeće uvjete:

- izvode se kao tipske građevine urbane opreme tlocrtna površina do 25 m² i visine najviše 3,0 m,
- moraju imati priključke na komunalnu infrastrukturu ovisno o namjeni,
- njihov smještaj i postava u prostoru luke ne smije ometati i predstavljati opasnost za kretanje pješaka i interventnih vozila ili ometati odvijanje osnovne djelatnosti,

4. Uređenje građevne čestice

Neizgrađeni dio kopnenog dijela zone luke mora biti uređen i opremljen urbanom opremom. Na morskom dijelu zone luke omogućava se produbljivanje dna na pojedinim dijelovima ovisno o projektnoj dubini temeljenja konstrukcije i rezultatima istražnih radova

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Oblikovanje građevine provodi se prema načelima suvremenog građenja, uz uspostavu kvalitetnog odnosa sa tradicijskom gradnjom i očuvanje zatečenih krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti.

- Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala i boja.
- Krovište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji.

6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjenje pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti nesmetan prilaz osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

7. Način i uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki 5. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže.

Parkiranje vozila za potrebe svih sadržaja smještenih u zoni luke, osigurava se na građevinskoj čestici prema prema uvjetima u točki 5. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže, prema članku 92a.

- kolni pristup lučkim sadržajima omogućiti iz najmanje dva smjera kod pozicije istezališta te kod Gušterne.
 - omogućiti kolni pristup preko gatova u svrhu prekrcanja putnika turističkih vozila na turistička plovila, te prekrcanja ribe i ostale opreme
 - planira se izgradnja energetskog kanala koji osigurava dovod vode i struje sa pripadajućim priključnim mjestima
- Akvatorijem Općine Punat prolaze unutarnji plovni putevi koji omogućavaju dostupnost svim dijelovima obale i povezuju Općinu sa ostalim lukama i obalnim područjima.

Neposrednom provedbom se može u naselju N2- Stara Baška rekonstruirati produžiti postojeći gat do maksimalno 50 m

Uz definirana građevinska područja, u trajanju ljetne sezone, se neposrednom provedbom omogućava postava pontonskih gatova i pontonskih valobrana uz, na dokumentaciju za lokacijsku dozvolu, pribavljene suglasnosti lučke kapetanije.

Svaka nova gradnja za luku Stara Baška definirat će se izradom UPU-a naselja N2.

Granice sigurnosnih područja moguće je planovima užih područja korigirati (u skladu sa mjerilom kartografskog prikaza).

3.5.1.3. Zračni promet

Planovima užih područja moguće je odrediti lokacije helidroma (kamp Konobe) i prihvaća hidroaviona (luka Stara Baška).

3.5.1.4. Pošta i telekomunikacije

Jedinica poštanske mreže predviđena je u građevinskom području naselja Punat - N1.

U telekomunikacijskom prometu očekuje se daljnji porast telefonskih fiksnih i mobilnih priključaka, broja televizijskih pretplatnika te kompjutorskih priključaka na Internet. Tako će se moći zadovoljavati potrebe stanovništva i povećanog broja turista za vrijeme ljetne sezone.

Radi osiguranja prstenastog povezivanja UPS-ova u sistemu prijenosa potrebno je predvidjeti izgradnju distributivne telekomunikacijske mreže, te uvlačenje svjetlovodnog kabela uz novoplaniranu magistralnu prometnicu kroz područje Općine Punat, kao dio Županijskog i međuzupanijskog prstena, ukoliko bi planirani dio magistralne ceste kroz područje Općine činio sastavni dio tzv. "plave magistrale " Otoka Krka, odnosno dalje prema Otoku Rabu i Pagu.

Distribucijska kabela kanalizacija s kablom izvodi se u svim građevinskim područjima pri građenju i rekonstrukciji građevina. Koncentracija instalacija u građevini se treba izvesti u kablom ormaru, a od ormara do kraja građevne čestice treba položiti cijevi prema zahtjevu Hrvatskih telekomunikacija.

Izgradnja nove distributivne telekomunikacijske instalacije unutar naselja Punat i Stara Baška gdje se kroz prijedlog prostornog plana predviđa intenzivnija izgradnja i to prvenstveno na dionicama:

- UPS Punat – neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Punat – N1
- UPS Punat - građevinsko područje ugostiteljsko – turističke namjene T2a/T3a Konobe
- ~~UPS Punat – građevinsko područje poslovne namjene K1~~
- UPS Stara Baška - građevinsko područje ugostiteljsko – turističke namjene T2b/T3b Škrila
- UPS Stara Baška – neizgrađeni dio građevinskog područje naselja Stara Baška - N2

Izgradnja nove, te rekonstrukcija dijela postojećih pristupnih telekomunikacijskih mreža gdje je to potrebno, isključivo kao podzemne mreže kablom TK 59 GM odgovarajućeg kapaciteta. Planirati uvlačenje TK kabela kroz cijevi kablom kanalizacije (DTK).

Trase novoplanirane magistralne telekomunikacijske kanalizacije kao i distributivne telekomunikacijske kanalizacije vidljiva je na kartografskom prikazu 1c.

Prostornim planom se utvrđuje potreba izgradnje i rekonstrukcije mreže javnih pokretnih komunikacija na području Općine Punat.

U svrhu daljnjeg pokrivanja prostora, povećanja kapaciteta mreža te uvođenja novih tehnologija mogu se na području Općine graditi osnovne postaje (antenski stup, antenski sustav, telekomunikacijska oprema smještena u kontejneru) pokretne komunikacije.

Antenski sustavi osnovne postaje se mogu postavljati na samostojeće antenske stupove izvan građevinskih područja ili na antenske prihvate na postojećim građevinama Gdje god je tehnički moguće i opravdano, obveza je korištenja jednog antenskog stupa od strane

većeg broja operatora.

3.5.2. Energetski sustav

Napajanje potrošača električne energije na području Općine Punat vrši se po 20kV naponskom nivou iz trafostanice 110/20kV Dunat koja je smještena izvan granica Općine na području Grada Krka. Područje naselja Punat napaja se iz trafostanice 110/20kV Dunat preko današnja dva podzemna 20kV kabelska voda koji osiguravaju osnovno i rezervno napajanje.

Za područje Stare Baške izgrađen je 20 kV vod iz pravca Punta, a postojeći nadzemni vod smatra se rezervnim napajanjem kojeg je potrebno rekonstruirati ili zamijeniti podzemnim vodom.

Obzirom na ovim planom predviđenu namjenu prostora, očekivanu povećanu potrošnju sadašnjih potrošača i buduću izgradnju neophodno će biti dograditi postojeću 20 kV mrežu u dijelu gdje je ona već izvedena, odnosno izgraditi novu za zone koje do danas nisu ili su slabije elektrificirane.

Trase 20 kV vodova i lokacije trafostanica 20/0,4 kV grade se neposrednom provedbom ovog Plana sukladno razvojnim planovima nadležne institucije. Budući 20 kV vodovi, unutar građevinskih područja izvoditi će se obavezno podzemnim kabelskim vodovima, a postupno će se podzemnim kabelima zamijeniti i nadzemni vodovi, koji danas prolaze kroz naselja - građevinska područja. 20 kV vodovi će se gdje god je to moguće izvoditi u sklopu izgradnje ostale komunalne infrastrukture (ceste, voda, kanalizacija). Trase će se odrediti projektnom dokumentacijom. Zbog povećanja sigurnosti u napajanju buduću 20 kV mrežu treba razvijati na način da se većini trafostanica omogući mogućnost dvostranog napajanja.

Uvjet za izgradnju trafostanica:

- građevina mora imati direktan pristup na neku od javnih kolnih prometnica
- udaljenost građevine od granice kolne prometnice iznosi najmanje 3,0 m u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, dok se u izgrađenim dijelovima građevinskih područja dozvoljava i manja udaljenost uz suglasnost nadležnih ustanova u ovisnosti o kategoriji prometnice
- udaljenost građevine od granice susjednih čestica iznosi najmanje 3m, odnosno 1m ako građevina nema otvora.

Lokacije planiranih trafostanica 20/0.4kV i trasa 20kV vodova odrediti će se prema razvojnim planovima nadležnih ustanova. Buduće (planirane) trafostanice 20/0,4 kV gradit će se kao samostojeće građevine ili kao ugrađbene u građevini.

Niskonaponska mreža će se kao i do sada razvijati kao nadzemna, sa samonosivim kabelskim snopom razvijenim na betonskim stupovima, ili podzemnim kabelima.

U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja N1 i N2 obavezna je gradnja podzemne kabelske mreže.

Na dijelovima područja gdje je niskonaponska mreža izvedena s neizoliranim vodičima na drvenim stupovima, postepeno će se zamijeniti s mrežom na betonskim stupovima s izoliranim kabelskim snopom ili će se rekonstruirati kao podzemna.

Javna rasvjeta će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena sa zasebnim stupovima. Sustav elektroopskrbe grafički je prikazan na kartografskom prikazu 2a.

Obnovljivi izvori energije

Planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetskim i gospodarskim potencijalima prostora Općine Punat. Dopunski izvori energije su prirodno obnovljivi izvori energije sunca, mora i vjetra. Ne dozvoljava se građenje građevine za iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju unutar zaštićenog obalnog pojasa mora.

3.5.3. Vodnogopodarski sustav

Sustav vodoopskrbe i odvodnje grafički je prikazan na kartografskom prikazu 2b. Izgradnja vodovoda (sanitarna i protupožarna voda), unutar područja obuhvata, uvjetovana je istovremenom izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda. U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja ne može se graditi ukoliko nije riješen sustav odvodnje otpadnih voda tog područja.

3.5.3.1. Vodoopskrba

Vodoopskrbni sustav naselja Punat dio je otočkog sustava vodoopskrbe iz smjera akumulacije Ponikve, dok se za naselje Stara Baška koristi i mogućnost crpljenja i obrade pitke vode iz bušenog bunara koji se nalazi unutar granica naselja.

Opskrba vodom naselja Punat predviđena je širenjem postojeće vodovodne mreže. Širenjem naselja paralelno se izgrađuje i planirani sustav vodoopskrbe. Za razvoj naselja Punat potrebno je izgraditi:

- vodospremu Punat II (600m³)
- cjevovod potrebnog profila (profil 300mm) od postojeće vodospreme Punat I do vodospreme Punat II dužine cca 1500m

U smjeru Stare Baške, a u svrhu razvoja turističke zone Konobe planira se rekonstrukcija cjevovoda do crpne postaje Konobe, te izgradnja cjevovoda i manje vodospreme (cca 200 m³) Kuka.

Za potrebe razvoja turističke zone Škrila i naselja Stara Baška, a u slučaju nastavka razvoja vodoopskrbe tog naselja iz smjera Punta, potrebno je izgraditi cjevovod iz smjera vodospreme/prekidne komore Kuka kao i izgraditi vodospreme Stara Baška I (cca 800 m³) uz izgradnju mjesne mreže i objekata na mreži. Stara Baška može vodoopskrbu (ukoliko je razvoj izgledniji i financijski isplativiji lokalnoj samoupravi) razvijati iz ispitanog i potvrđenog vlastitog izvorišta (bušeni bunar) s time da se uz bunar izgrade: vodosprema (cca 600 m³), crpna postaja, po potrebi uređaj za desalinizaciju vode te potrebni cjevovodi i mjesna mreža.

Dimenzioniranje te korekcija planiranih spojnih gravitacijskih i tlačnih cjevovoda te određivanje mikrolokacije, veličine i vrste uređaja i objekata potrebnih za razvoj vodoopskrbe, definira se tehničkom dokumentacijom objekata uz uvjete nadležnih službi.

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

U naseljima Općine Punat planira se rekonstrukcija i izgradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda naselja Punat predviđena je priključivanjem na kanalizacijske mrežu (razdijelni sustav). Na kanalizacijski sustav naselja Punat, unutar granice Općine, planira se izvedba spoja kanalizacijskog sustava Kornić. Glavni kolektor priključenja kanalizacije Kornić planira se izvesti ili prometnicom uz more u smjeru naselja Punat-Varijanta A sa spajanjem na okno u Kanajtu (danas početak kanalizacijskog kolektora naselja Punat) ili sukladno planiranoj Varijanti B po kojoj je spojni gravitacijski kolektor smješten na višoj nadmorskoj visini. Kolektor Varijante B spaja se na postojeći kolektor u Ulici 17. travnja (potrebna rekonstrukcija) i nastavlja se po višoj koti naselja do spoja na okno prije uređaja za pročišćavanje. Na kolektoru je moguća izgradnja potrebnih pogonskih objekata (okna, crpna postaja i sl.). Odluka o povoljnijoj varijanti izvedbe spojnog kolektora iz smjera Kornić ovisit će o tehničkoj i ekonomskoj analizi moguće izvedbe svake od varijanti. Odvodnja sanitarnih otpadnih voda naselja Stara Baška predviđena je izgradnjom razdjelnog kanalizacijskog sustava (gravitacijski i tlačni cjevovodi, građevine na mreži – crpne stanice, prekidna okna, revizijska okna, uređaj za pročišćavanje sanitarne otpadne vode).

Dok se sustav ne izgradi, kao i kod izgradnje van građevinskih područja, građevine s kapacitetom do 10 ES priključuju se na vodonepropusnu sabirnu jamu, a za građevine veće od 10 ES nužna je izgradnja pojedinačnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda uz ugradnju biodiskova.

Sanitarne otpadne vode područja poslovne namjene K3 brodogradilište moraju se spojiti na kanalizacijski sustav naselja Punat. Tehnološke otpadne vode s građevinskih područja-K3 brodogradilište, moraju se odgovarajuće pročititi te upustiti u teren odnosno kanalizacijski sustav. Sanitarne otpadne vode građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene LN i T1 spajaju se na postojeći kanalizacijski sustav uz potrebno prethodno pročišćavanje.

Sanitarne otpadne vode građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T3 kampa "Konobe" spaja se na lokalni kanalizacijski sustav (koji se gradi) i preko potrebnog uređaja za pročišćavanje, pročišćena sanitarna otpadna voda se podmorskim ispustom upušta u more.

Sanitarne otpadne vode građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T2b Škrila se preko nepropusnog sustava kanalizacije dovode na uređaj za pročišćavanje Stara Baška čiju je lokaciju potrebno odrediti planom užeg područja.

U građevinskim područjima potrebno je razviti mrežu oborinske odvodnje koja se može izvesti kao površinska ili kanalizacijska odvodnja. Na mreži oborinske odvodnje dopuštena je gradnja potrebnih građevina (retencija, preljevni okana, revizijskih okana i sl.)

Oborinsku odvodnju krovnih voda uvjetovati rješenjem disponiranja na parceli na kojoj se gradi. Iznimno se krovne vode kod gradnje unutar izgrađenog područja stare jezgre spajaju na javnu oborinsku odvodnju.

Dimenzioniranje te korekcija planiranih spojnih gravitacijskih i tlačnih cjevovoda te određivanje mikrolokacije, veličine i vrste uređaja i objekata potrebnih za razvoj sustava odvodnje, definira se tehničkom dokumentacijom objekata uz uvjete nadležnih službi.

3.5.3.3. Uređenje vodotoka

Sustav uređenja bujica i zaštite od poplava bujičnim vodama dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda 2. reda Primorsko goranske županije, sektor II – Slivno područje sektor E – područje malog sliva “Kvarnersko primorje i otoci”. Koridor sustava linijski obuhvaća registrirane vodotoke – bujice ; Grgarde, Laz i Zala draga neimenovane bujice I – VIII, kao i jaruge linijski označene u kartografskom prikazu 3b. Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

~~Širina koridora bujice – jaruge obuhvaća prirodno korito s obostranim pojasom širine 20,0 m mjereno od gornjeg ruba korita, odnosno izgrađeno korito s obostranim pojasom širine 6,0 m mjereno od gornjeg vanjskog ruba uređene građevine.~~

Koridor je predviđen za protok povremenih bujičnih voda, odnosno dogradnju sustava uređenja bujica i zaštite od poplava, njegovu mjestimičnu rekonstrukciju, sanaciju, popravke i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti korita mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz karte 3b ovog Plana.

3.6. POSTUPANJE S OTPADOM

Gospodarenje otpadom na području općine Punat nastaviti će se prema projektu Eko otok Krk i zbrinjavati će se na lokacija deponije Treskavac koja se nalazi na području općine Vrbnik. Deponij Treskavac je lociran tako da opslužuje otok Krk u ukupnoj površini 4100m². Stanje postojećeg deponije je dijelom sanirano i priprema se za daljnje proširenje i uporabu do realizacije koncepcije novog, cjelovitog sustava gospodarenja komunalnim i neopasnim proizvodnim otpadom u Primorsko-goranskoj županiji. Sustav gospodarenja otpadom sačinjava centralna zona za gospodarenjem otpadom, reciklažno dvorište i transfer stanice. Potpuno rješenje ove problematike bit će izgradnjom buduće nove centralne zone za gospodarenje otpadom na lokaciji Marišćina za potrebe Primorsko-goranske županije.

~~Sukladno Zakonu o otpadu (NN br.178/04 i 111/06) Općina Punat je obvezna izraditi Plan gospodarenja otpadom za četverogodišnje razdoblje i objavljuje se u službenom glasilu općine.~~

Planom su utvrđene lokacije za reciklažno dvorište i reciklažno dvorište za građevni otpad u građevinskom području NI Punat.

Reciklažno dvorište je nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada (papir, staklo, metal, PVC i drugo), a planira se na k.č. 4347/18 k.o. Punat.

Reciklažno dvorište za građevni otpad je građevina namijenjena razvrstavanju i privremenom skladištenju građevnog otpada, a planira se na k.č. 4348/11 k.o. Punat.

Uvjeti za smještaj i gradnju građevina za gospodarenje otpadom - reciklažnog dvorišta i reciklažnog dvorišta za građevni otpad iz stavka 4. i 5. ovog članka, određuju se planom užeg područja.

3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Životna sredina Općine Punat nije značajnije narušena zahvaljujući gospodarskoj orijentaciji Općine na turizam i druge uslužne djelatnosti. Značajnije promjene u posljednjih 20-tak godina doživjelo je područje ekosustava mora zbog pojačanih djelatnosti na moru i u njegovoj kontaktnoj liniji kopna. (poglavlje: Zaštita voda i mora)

3.7.1. Zaštita zraka

Na području Općine Punat kakvoća zraka je prve kategorije – čist ili neznatno onečišćen zrak.

U skladu s odredbama *Zakona o zaštiti zraka* (N.N. 178/04) na području općine Punat treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka (I. kategorija), odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV).

Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka mora se primijeniti propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.

Potencijalnim zagađivačima zraka na području Općine Punat smatraju se kolni i pomorski promet (onečišćenja olovom iz ispušnih plinova vozila i plovila), uređaji za pročišćavanje voda, odlagališta otpada, ~~djelatnosti planirane poslovne zone K1~~ i sl.

Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša;
- osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očevidnike;
- redovito dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

3.7.2. Zaštita od buke

Općina Punat te pravne i fizičke osobe te građani koje obavljaju djelatnost dužni su provoditi zaštitu od buke u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke (NN br. 20/03).

Potencijalni izvori buke na području Općine Punat su:

- djelatnost brodogradilišta
- bilo kakva djelatnost uz obalu (marina, istezalište)
- ~~djelatnost proizvodnih pogona planiranih unutar građevinskog područja poslovne namjene K1~~
- interni promet naseljima i Puntarskom dragom

Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, kod postojeće izgradnje, potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih). Pri ishodu potrebne dokumentacije za izgradnju građevina poslovne namjene neophodan je elaborat zaštite od buke, te atest pojedinih uređaja tehnološkog procesa pri uporabnoj dozvoli građevine. Općina je dužna izraditi plan za smanjenje buke na dopuštenu razinu i po potrebi akcijski plan.

Tabelarni prikaz sukladno zakonskoj regulativi:

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)	– Na granici građevinske čestice unutar zone - buka ne smije prelaziti 80 dB(A) – Na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

3.7.3. Zaštita tla

Onečišćenja tla mogu biti mehanička, kemijska i biološka, a potječu od naselja, industrije, prometa ili poljoprivrede.

Tlo na ovom području napadnuto je:

- otpadnim vodama naselja i industrije,
- odlaganjem krutog otpada na nesanitarnim odlagalištima.

Uvjeti za zaštitu tla:

- izgradnja sustava kanalizacije i otpadnih voda naselja,
- uređenje sanitarne deponije,
- upotreba zaštitnih sredstava u poljoprivredne svrhe treba biti kontrolirana.

Poljoprivredne površine P2 kategorije zaštićuju se i namjenjuju isključivo poljoprivrednoj proizvodnji povrtnarskog i ratarskog karaktera. Na navedenim površinama kao i na površinama zaštićenih šuma (Š2) nije dozvoljena gradnja. Na prostorima ostalih poljoprivrednih površina (P3) mogu se graditi građevine u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora.

3.7.4. Zaštita voda

Zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće grafički su prikazane na kartografskom prikazu 3b. Svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar zone sanitarne zaštite mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite. Radi očuvanja i poboljšanja kakvoće te zaštite količine vode postojećih i potencijalnih resursa vode za piće, Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na otoku Krku se određuje IV zona zaštite izvorišta vode za piće i način postupanja u tim zonama. Na području Općine Punat je, zbog specifičnosti krškog terena, potrebno nastaviti sa hidrogeološkim i hidrološkim istraživanjima u svrhu izrade što točnijeg kartografskog prikaza i prateće Odluke o zaštiti izvorišta vode za piće.

U naseljima Punat i Stara Baška potrebno je razvijati mrežu sanitarnih otpadnih voda iz domaćinstava, te iste preko uređaja za pročišćavanje, potrebnog učinka pročišćavanja,

upuštati ili u teren ili u more. Do izvedbe kanalizacije svi septički taložnici moraju biti nepropusne izvedbe. Otpadne vode pogona, ukoliko su produkt tehnološkog procesa, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju naselja dovesti preko uređaja za pročišćavanje na “nivo”, sanitarnih otpadnih voda iz domaćinstava.

3.7.4a. Zaštita od štetnog djelovanja voda-obrana od poplava bujičnim vodama

Sustav uređenja bujica i zaštite od poplava bujičnim vodama dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda na vodama 2. reda Primorsko goranske županije, sektor E – područje malog sliva »Kvarnersko primorje i otoci«. Koridor sustava linijski obuhvaća registrirane vodotoke - bujice; Grgarde, Laz i Zala draga, neimenovane bujice I – VIII, kao i jaruge linijski označene u kartografskom prikazu 3b.

Procijenjena poplavna područja uslijed nedovoljnog kapaciteta korita vodotoka srednje vjerojatnosti pojave (cca 100-godišnji povratni period) za dijelove toka bujica Grgarde, Laz i Zala draga, neimenovane bujice I, II i III potrebno je grafički prikazati u urbanističkim planovima uređenja.

Bujice IV-VIII i jaruge Punta nemaju izraženo korito u donjim dijelovima toka koji su kod većine ovih bujica i jaruga urbanizirani i uzurpirani gradnjom (Punat, Stara Baška). Iako je pojava velikih voda u tim bujicama vrlo rijetka ne može se isključiti te u tim slučajevima može doći do plavljenja šireg područja utoka u more.

Zaštita od štetnog djelovanja voda za pojedine bujice provest će se kroz osiguranje koridora za nesmetan protok bujičnih voda, koji su prikazani u kartografskom prikazu 3b.

Mjere zaštite od bujičnih poplava sukladno Zakonu o vodama su zabrana i ograničavanje sječe drveća i grmlja, zabrana i ograničavanje vađenja pijeska, šljunka i kamena, zabrana odlaganja otpadnih tvari, odgovarajući način korištenja zemljišta, izgradnja regulacijskog i zaštitnog sustava i druge odgovarajuće mjere.

Zaštitni radovi od djelovanja bujica su pošumljavanje, uzgoj i održavanje zaštitne vegetacije, trasiranje, krčenje raslinja, čišćenje korita bujice i dr.

3.7.5. Zaštita mora

U pojasu od 100m od obalne linije područja rta Negrit do ugostiteljsko-turističke zone T2b/T3b zabranjuje se ribolov, a omogućava se razgledavanje podmorja u odgojno-obrazovne i turističko-rekreacijske svrhe pod posebnim nadzorom.

Mjere zaštite mora

Zbog mogućnosti trajnih onečišćenja mora potrebno je uvesti monitoring odnosno stalno praćenje stanja i promjena u moru i u njegovoj kontaktnoj liniji s obalom da bi se moglo pravilnim intervencijama onemogućiti daljnje širenje i sanacija postojećeg stanja.

Stanje priobalnog mora Puntarske drage je obrađeno u elaboratu “Studija gospodarenja i zaštite Puntarske drage” Ekonerg,d.o.o., 2004. godine. Prema navedenom dokumentu, mjere i aktivnosti koje treba hitno provesti kako bi se eliminirali ili smanjili na podnošljivu mjeru uzroci sadašnjeg, nepovoljnog, stanja u Dragi su slijedeći:

- Do kraja realizirati kanalizacijski sustav i priključiti na njega sve sanitarne, komunalne i industrijske otpadne vode sa slivnog područja Puntarske drage što podrazumijeva i priključenje naselja Kornić. Na taj način bi se sve otpadne vode ispuštale u otvoreno more izvan Drage.

- Realizirati odvojeni prihvatni sustav za oborinske vode te tako eliminirati donos u Dragu hranjivih tvari koje dolaze ispiranjem tla i erozijom s oborinskim vodama.
- Smanjiti na minimum ispuštanje u more kaljužnih voda i drugog otpada s brodova na vezu ili pri plovljenju Puntarskom dragom. To prije svega znači da treba organizirati odgovarajuće preuzimanje tih voda i otpada na način koji će biti jednostavan i lako provediv.
- Eliminirati ispuštanje u more otpadnih voda od pranja i održavanja brodova, jahti i ostalih plovila koje sadrže teške metale.

Dodatne mjere su:

- čišćenje Drage
- produbljivanje ulaza u Dragu

Za sve navedene aktivnosti potrebno je izraditi nužnu projektnu dokumentaciju, prije svega idejno rješenje i studiju izvedivosti. Realizacijom navedenih aktivnosti bi se eliminirali glavni pritisci na Dragu.

Pored navedenog radi zaštite mora od daljnjeg onečišćenja potrebno je poduzeti slijedeće mjere:

- na područjima koja su namjenjena za rekreaciju održati odnosno poboljšati postojeću kakvoću mora – zadržati I i II kategoriju kvalitete mora
- u brodogradilištu (K3), marini (LN) i istezalištu brodica u luci naselja (LO) treba riješiti prikupljanje otpadne tvari na zakonom utvrđen način
- pojačati sustavnu kontrolu onečišćenja s brodova i omogućiti razvoj službe za tu svrhu
- vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja

3.7.6. Mjere posebne zaštite

Osnovne smjernice i osnovna planska rješenja i mjere provedbe vezane na zaštitu ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti na području Općine Punat temelje se na geopolitičkom položaju, geografskim karakteristikama, demografskim karakteristikama, dostignutom stupnju razvoja gospodarstva, infrastrukture i svih društvenih djelatnosti, kao i na stalnom procjenjivanju povredljivosti prostora na eventualna ratna razaranja.

Osnovne planske smjernice i zahtjevi zaštite i spašavanja u planiranju prostora u većoj se mjeri poklapaju s modernim pristupom prostornom planiranju i uređivanju prostora. Važnije postavke takvog pristupa su:

- planiranje uvjeta za ravnomjerni demografski razvoj
- planiranim uređenjem prostora poboljšati infrastrukturu i komunikacijske uvjete
- ukupno stanovništvo Općine u svim vrstama planiranja obuhvatiti potpunim mjerama zaštite i spašavanja

Specifične smjernice i zahtjevi zaštite i spašavanja u planiranju prostora radi omogućavanja što više i što boljih uvjeta za preživljavanje ljudi, odnosno smanjenja ljudskih žrtava u što je moguće većoj mjeri, općenito obuhvaćaju:

- mjere kojima se osigurava što bolja zaklonjenost stambenih, poslovnih i drugih građevina, smanjuje njihova izloženost i povredljivost od razaranja (manja visina građevina, manja gustoća izgrađenosti, više zelenih površina, veće udaljenosti između građevina i slično)
- mjere koje omogućavaju što učinkovitiju evakuaciju, izmještanje, spašavanje, zbrinjavanje, sklanjanje i druge mjere zaštite i spašavanje ljudi

- mjere koje omogućavaju elastičan prijelaz iz jednog u drugi vid prometa i kretanja (iz optimalnih u izvanredne uvjete)
- mjere koje omogućavaju lokalizaciju i ograničavanje dometa posljedica pojedinih prirodnih nepogoda i drugih incidentnih – izvanrednih događaja
- mjere koje omogućavaju funkcioniranje i obnavljanje građevina u slučaju oštećenja (protupožarno i protupožarno projektiranje i slično)

Temeljem procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara za područje Općine Punat, a sukladno članku 4. Stavak 3. Pravilnika o metodologiji za izradu Procjena ugroženosti i Planova zaštite i spašavanja (NN br.38/08) donose se slijedeće mjere posebne zaštite primjenjive u neposrednoj provedbi Plana kao i Smjernice za određivanje mjera posebne zaštite pri izradi planova užih područja.

U planovima užih područja sve obveze u smislu mjera posebne zaštite (u tekstu i kartografskim prikazima) koji proizilaze iz ovih odredbi i Procjene ugroženosti općine Punat) potrebno je definirati i označiti:

- a) način i smjerove evakuacije naselja, turističkih i poslovnih zona, definirati glavne prometnice koje će se koristiti za evakuaciju ljudi i dobara, predvidjeti zone i objekte koje se nalaze u manje ugroženim područjima i koje su pogodne za zbrinjavanje ljudi (kampovi, domovi, škole, turistički objekti) locirati zone koje nisu ugrožene urušavanjem kao pogodne za prikupljanje evakuiranih osoba;
- b) definirati lokacije opasnih tvari ukoliko su prisutne u obuhvatu Plana, moguće izvore tehničko-tehnoloških nesreća u gospodarstvu i prometu, lokacije sirena za uzbunjivanje i obavješćivanje ljudi, zone posebno ugrožene od potresa (velike gustoće, neprimjerena gradnja), lokaciju za deponiranje materijala od urušavanja;
- c) za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (škole, prometni terminali, sportske dvorane, trgovački centri, turistički objekti i veći proizvodni pogoni) definirati obvezu vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN br. 47/06);

3.7.5.1. Sklanjanje ljudi

Mjere sklanjanja ljudi definirane su u Planu zaštite i spašavanja Općine Punat. Prema procjeni ugroženosti civilne zaštite u Općini Punat ne postoji obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite, osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske.

Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama što se utvrđuje planom djelovanja zaštite i spašavanja za Općinu Punat, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

~~U sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku obavezna je izgradnja skloništa osnovne i dopunske zaštite.~~

3.7.5.2. Zaštita od požara

Klimatske karakteristike područja Općine Punat su takve da postoji mala opasnost od izbijanja šumskih požara uslijed npr. dugotrajnijih suša, udara groma itd.

Veći šumski požari na nivou elementarne nepogode mogu nastati uslijed havarija tehničke prirode i to:

- havarije dalekovoda
- havarije vozila koje prevoze zapaljive materijale
- neopreznosti i neodgovornost stanovništva i posjetitelja

Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima, te drugim zahtjevima utvrđenim prema izrađenoj i usvojenoj Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Punat, a provodi se prema usvojenom Planu zaštite od požara na području Općine Punat. Kartografski prikaz sektora, zona i vatrobranih pojaseva prikazan je u posebnom grafičkom prilogu navedene Procjene ugroženosti.

Projektiranje s aspekta zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke. **Ako se izvode slobodnostojeće niske građevine, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini više građevine, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta više građevine. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.**

Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara i zadnje izmjene i dopune istog Pravilnika. Kod projektiranja planiranih građevina na području Općine Punat radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati slijedeće proračunske metode, odnosno norme:

- TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
- TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,
- DIN ili HRN EN (europske norme koje se primjenjuju na teritoriju Republike Hrvatske) za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine

Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obavezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata **sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.**

Sve pristupne ceste u dijelovima naselja, koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati sa okretištem za interventna vozila na njihovom kraju **a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.**

Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta sa dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5.5m, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse.

Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za gradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od mjerodavnih državnih upravnih tijela. U svrhu zaštite od požara šuma i poljoprivrednih površina popisuje se:

- organizacija (prema Pravilniku o izradi procjene ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija) osmatračko-dojavne službe
- osiguranje prohodnosti puteva i staza kroz šumsko zemljište
- zabrana loženja vatre izvan mjesta koja su posebno označena za tu namjenu, a u svemu prema važećoj regulativi.

Temeljem članka 28. st.2 Zakona o zaštiti od požara za složenije građevine (građevine skupine 2) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara.

Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno čl. 11. Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima te propisa donesenih temeljem tog Zakona.

3.7.5.3. Zaštita od potresa

Prema seizmološkoj karti Hrvatske iz 1987. godine za period od 500 godina osnovni stupanj seizmičnosti na području Općine Punat iznosi $I_0 = 7^{\circ}$.

Dosadašnji podaci za područje Općine Punat daju slijedeće maksimalne očekivane intenzitete seizmičnosti:

- $I_0 = 7^{\circ}$ MCS (Seizmološka karta iz 1982.);
- $I_0 = 6^{\circ}$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 50 g.);
- $I_0 = 7^{\circ}$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 100 g.);
- $I_0 = 7^{\circ}$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 200 g.);
- $I_0 = 7^{\circ}$ MSK-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period 500 g.).

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o gradnji i postojećim tehničkim propisima. Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa, a izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Najugroženiji od nastanka oštećenja je stari dio naselja Punat te dio pojedinačnih građevina i kompleksa:

- Crkvice Sv.Donata, Crkva Sv.Trojstvo, Crkva Sv.Petar, Crkva Sv.Nikole, u naselju Punat
- Kapela Sv.Jeronima u naselju Stara Baška.

Kod potresa jačine VII^o MCS došlo bi do oštećenja tih srednjovjekovnih građevina - male pukotine u zidovima, odvajanje konstrukcijskih drvenih dijelova koji su u lošijem stanju, otpadanje većih komada žbuke, klizanje krovnog crijepa, pukotine u dimnjacima i otpadanje dijelova dimnjaka.

Svi planovi užeg područja moraju sadržavati kartografski prikaz površina za privremeno odlaganje materijala od urušavanja, te zone pogodne za prikupljanje evakuiranih ljudi.

U slučaju potresa mjesta prikupljanja i prihvata su -

- OŠ "Fran Krsto Frankopan" Puntat,
- Lovački dom "Jastreb",
- Autokamp Pila,
- Autokamp Konobe.
-

3.7.5.4. Zaštita od rušenja

Prilikom planiranja prostora planovima užeg područja potrebno je primjeniti propise zakonske regulative o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora. Ovi propisi odnose se na međusobnu udaljenost građevina, udaljenost građevina od prometnice, formiranje naselja i dr. Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na taj način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima. Kod projektiranja većih križanja i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini. Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost.

Izradom planova užeg područja za pojedina područja Općine Puntat, a posebno za stare, gušće izgrađene jezgre naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima gradnje, mora se analizirati otpornost tih jezgri na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

Unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja N2 te pripadajućeg građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene kao i građevinskog područja izdvojene namjene T2b/T3b sa pripadajućim građevinskim područjem sportsko-rekreacijske namjene R6d, za rekonstrukcije građevina, interpolaciju i izgradnju obavezna je izrada detaljnijeg geomehaničkog istraživanja u svrhu utvrđivanja klizišta i parametara te načina temeljenja.

8.6.5. Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima katastrofa ili nesreća (najugroženija krupna infrastruktura)

Objekt kritične infrastrukture - 35 kV dalekovod TS 35/10 kV Dunat - kritična je infrastruktura u slučaju potresa (7° MCS $^{\circ}$) i/ili olujnog nevremena čije oštećenje u slučaju prirodnog ugroza može voditi ka onemogućenju distribucije električne energije.

Sva nadzemna mreža 10 i 20 kV kritična je infrastruktura u slučaju olujnog nevremena što vodi do prekida distribucije električne energije (6-8 h).

35 i 20 kV dalekovod i TS 35/10 kV Dunat, TS 10(20)/0,4 kV Stara Baška i Stara Baška 2 kritična je infrastruktura u slučaju uzroka tehničko-tehnološke prirode. U slučaju havarije na trafostanicama dolazi do prekida dobave električnom energijom.

Transportni i distributivni cjevovodi i javne cisterne ugroženi su potresom (7° MCS) te moguće posljedice vode ka prekidu opskrbe vodom.

Telekomunikacijska mreža te poštanski uredi kritična su infrastruktura u slučaju potresa i/ili olujnog nevremena te kao posljedica može proizaći pucanje i urušavanje građevinskih dijelova telekomunikacijskih centara, poštanskog ureda, GSM baznih stanica pokretne mreže i prekida kabela i telefonskih veza.

U slučaju jačeg potresa (7° MCS $^{\circ}$) i/ili olujnog nevremena, zbog loših građevinskih karakteristika, moguće je parcijalno ili cjelovito urušavanje povijesne graditeljske cjeline Punat i Stare Baške; s najznačajnijim turističkim građevinama: Crkva Sv. Donata, Crkva Sv. Trojstvo, Crkva Sv. Petar, Crkva Sv. Nikole u naselju Punat i Kapela Sv. Jeronima u naselju Stara Baška

U slučaju jačeg potresa (7° MCS $^{\circ}$), zbog loših građevinskih karakteristika, moguće je urušavanje prometnice Punat - Stara Baška.

U slučaju olujnog nevremena moguće je pomicanje sidrišta u uvali Stara Baška i nemogućnosti sigurnog usidrenja.

U slučaju poplava ugroženi su dijelovi Stare Baške od bujica uslijed velikih oborina.

Državna cesta D-102 i Županijska cesta – Ž5125 - za vrijeme prijevoza opasnih tvari potencijalni su izvor ugroza pri čemu je moguće istjecanje opasne tvari u okolnu krašku strukturu terena te kao posljedica onečišćenje podzemnih voda te time i ugroza sustava vodoopskrbe.

U slučaju suše dolazi do otežane opskrbe vodom, epidemioloških i sanitarnih opasnosti – kritična infrastruktura: akumulacija Ponikve – vodospreme; Punat 1 i Punat.

Unutarnji plovni put prema Luci Rijeka-uvala Stara Baška, Puntarska draga i sve uvale i plaže ugrožene su od raznih nesreća na moru te posljedično dolazi do prekida pomorskog prometa prema Luci Rijeka i onečišćenja plitkih uvala te plaža.

8.6.6. Mogući izvori tehničko-tehnoloških nesreća u gospodarskim objektima i prometu

Brodogradilište Punat i Marina Punat skladište opasne tvari i razvrstani su u III kategoriju pravnih osoba s povećanom opasnosti za nastajanje i širenje požara.

Najveća potencijalna ugroza je Hotel Park koji skladište lož ulje – ekstra lako i butan; radijus ugroženosti iznosi 100 m. Autokamp „Pila“ i „Konobe“ potencijalni su izvori požara i eksplozija radi spremnika UNP-a; zona opasnosti iznosi 1 m vodoravno oko ventila i priključaka te 1 m sferno iznad i kupasto ispod do kružnice na tlu polumjera 3 m.

Državna cesta D-102 i županijska cesta – Ž5125 - za vrijeme prijevoza opasnih tvari potencijalni su izvor ugroza pri čemu je moguće istjecanje opasne tvari u okolnu krašku strukturu terena te kao posljedica onečišćenje podzemnih voda te time i ugroza sustava vodoopskrbe.

U cilju utvrđivanja opasnosti za akvatorij općine Punat operateri Sustav obveznog javljanja brodova u Jadranskom moru (ADRIREP-a) i Automatski identifikacijski sustav (AIS-a), po potrebi, dostavljaju podatke o:

plovnim objektima koji prevoze ulje i/ ili smjese ulja i

pomorskim objektima koji predstavljaju opasnost u pogledu onečišćenja mora iz bilo kojeg drugog razloga.

U gradskoj luci potrebno je osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja.

8.6.7. Zaštita od ekstremnih vremenskih uvjeta, klizišta i mjesta velikih erozija tla

Klizišta se nalaze kod naselja Stara Baška. Nastaju uslijed površinskih tokova-bujica (Grgade, Laz i Zala draga) i jaruga. Pojava erozije manjih žala od Puntarske drage do Stare Baške. Zabilježeni su odroni sa padina uslijed nevremena na neuređenim plažama između Punta i Stare Baške.

8.6.8. Rizici od poplava mora

Maksimalne visine razine mora u odnosu na HVR571 procijenjene su metodom ekspertne procijene prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013)“. Na predmetnom području maksimalne visine razine mora po povratnim periodima iznose:

Povratni period (god)	H (cm)
50	105-114
100	105-114
1000	≥125

Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. g. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi $H_{max} = 10,8$ m. Za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu iznosi $H_{max} = 7,2$ m. Procijenjena 100-godišnja povratna vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5 m. Navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetrova.

Mjerodavne visine poplava mora na priobalnom području Plana iznose: velike vjerojatnosti – 1,85 mn.m., srednje vjerojatnosti – 2,6 mn.m. i male vjerojatnosti – 4,3 mn.m. Kod gradnje građevina u obalnom području na kojem su moguće pojave mjerodavnih visina poplava mora obvezna je analiza rizika od poplava mora te po potrebi mjere zaštite od poplava mora.

Valovi juga zajedno s plimom, niskim tlakom zraka i obilnim kišama, akumuliraju morsku vodu u zaljevima, osobito na sjevernom dijelu Jadrana koji je plići.

8.6.9. Mjere koje omogućuju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite

Na prostoru Općine Punat instalirane su sirene za uzbunjivanje na zgradi Općine Punat; Novi put 2, Punat sukladno Uredbi o jedinstvenim znakovima za uzbunjivanje. Navedena sirena uvezana je u jedinstveni centralni uređaj za upravljanje sirenama kojima upravlja Centar 112, Područnog ureda za zaštitu i spašavanje Rijeka.

Za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (škole, sportske dvorane, trgovački centar, turistički objekti, proizvodna postrojenja) potrebno je definirati sustav uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

8.6.10. Mjere zaštite od epidemija i epizotija

Osnovne mjere zaštite od epidemija i epizotija su osiguranje zdravstvene ispravnosti vode za piće, prikupljanje i pročišćavanje otpadnih voda i kontrolirano postupanje s otpadom.

