



Plan 21 d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1
51000 Rijeka
Tel.: 051/372 372

II. IZMJENE I DOPUNE UPU 3 – građevinsko područje naselja N1- Centralno naselje Punat

Obrazloženje

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
	OPĆINA PUNAT
_načelnik Općine:	Marinko Žic
_izrađivač plana :	Plan 21 d.o.o.
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif. Jana Vehovec, mag. ing. aedif.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.
_oznaka elaborata	08/19
_datum i mjesto izrade	Rijeka, veljača 2020.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija
Općina

Primorsko goranska županija
Punat

Naziv plana:

II. IZMJENE I DOPUNE UPU 3
- građevinsko područje naselja N1
- Centralno naselje Punat

Odluka o izradi:
SN PGŽ br. 37/18 od 27.11.2018.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
SN PGŽ br. 03/20 od 14.02.2020.

Javna rasprava:
(datum objave)

Javni uvid održan:
od: 17. lipnja 2019.
do: 28. lipnja 2019.

Novi List, 09. lipnja 2019.
web stranice MGIPU, 07. lipnja 2019.
web stranice Općine Punat, 08. lipnja 2019.

Pečat tijela odgovornog za
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Marinko Žic

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

br. suglasnosti klasa: 350-02/19-13/96 ur.broj:531-05-1-2-20-5 datum: 30. siječnja 2020.

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
PLAN 21 d.o.o.
Prolaz Marije K. Kozulić 4
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:
08/19

Stručni tim u izradi plana:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.
Anja Maglica, mag. ing. aedif.
Jana Vehovec, mag. ing. aedif.

Suradnici:
Dalibor Čiković, mag. ing. aedif.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:
Goran Gržančić, dr. med.

Datum:
veljača 2020.

KNJIGA 2

SADRŽAJ:

OBVEZNI PRILOZI:

1. OBRAZLOŽENJE PLANA
2. IZVOD IZ PPUO PUNAT
3. GRAFIČKI DIO:
IDEJNO RJEŠENJE PROMETNICA
4. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI, ZAHTJEVI IZ ČLANKA 90. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU (NN br. 153/13, 65/17, 114/18) TE EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA
5. SAŽETAK ZA JAVNOST

OBRAZLOŽENJE PLANA

A. TEKSTUALNI DIO

	UVOD.....	
1.	POLAZIŠTA.....	
	- Sastavni dio osnovnog Plana	
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	
	- Sastavni dio osnovnog Plana	
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora.....	
3.2.	Osnovna namjena prostora.....	
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora.....	
3.4.	Prometna i ulična mreža.....	
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža.....	
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje.....	
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina.....	
3.7.	Mjere sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	

B. GRAFIČKI DIO

1.	IDEJNO RJEŠENJE CESTA	mj.	1:1000
----	-----------------------------	-----	--------

II. izmjene i dopune UPU 3 – građevinsko područje naselja N1-Centralno naselje Punat

SADRŽAJ OBRAZLOŽENJA

A. TEKSTUALNI DIO

3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora.....	
3.2.	Osnovna namjena prostora.....	
3.2.1.	Stambena namjena, čisto stanovanje (S1)	
3.2.1a.	Stambena namjena, stanovanje sa poslovnim prostorima (S2)	
3.2.2.	Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)	
3.2.3.	Mješovita – pretežito poslovne namjene (M2)	
3.2.4.	Javna i društvena namjena.....	
3.2.5.	Gospodarska namjena.....	
3.2.6.	Površine infrastrukturnih građevina.....	
3.2.7.	Javne zelene površine (Z1)	
3.2.8.	Zaštitne zelene površine (Z)	
3.2.9.	More.....	
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora.....	
3.4.	Prometna i ulična mreža.....	
3.4.1.	Ulična mreža.....	
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža.....	
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	
3.6.1.	Uvjeti i način gradnje.....	
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina.....	
3.7.	Mjere sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Osnovni cilj izrade Plana je uređenje i organizacija prostora temeljem racionalnog korištenja i zaštite. Planirani koncept razvoja naselja Punat rezultat je analize svih elemenata postojećeg stanja, postojeće prostorno planske dokumentacije, ciljeva i Programskih polazišta Odluke o izradi Plana, koje je donijelo Općinsko vijeće Općine Punat.

Sukladno analizi postojećeg stanja i utvrđenim ciljevima, Plan je definirao namjenu, način korištenja i uređenja površina, utvrdio standarde prometnog i komunalnog opremanja te uvjete zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti prostora.

Prostorna organizacija, osnovna namjena i način korištenja površina, određeni su uzimajući u obzir već postojeće izgrađene stambene i gospodarske strukture, te infrastrukturne sustave, prirodne datosti prostora i pogodnosti terena za građenje vodeći pri tom računa o zaštiti vrijednih dijelova prirode i kulturno-povijesnog naslijeđa, očuvanju prirodne ravnoteže i zaštiti okoliša.

Unutar planskog područja, za razliku od neizgrađenog dijela naselja gdje se predviđa nova izgradnja, u pretežito izgrađenom dijelu naselja potrebno je omogućiti zaštitu, održavanje, sanaciju, interpolaciju te u manjoj mjeri i novu izgradnju. Pri tome je potrebno naročito voditi računa o povijesno-ambijentalnim vrijednostima povijesne jezgre naselja.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora proizišla je iz utvrđene koncepcije prostorne organizacije naselja Punat, a u funkciji je održanja identiteta naselja, osiguranja kvalitete života u naselju, te afirmacije novih sadržaja i djelatnosti. Namjena prostora mora zadovoljiti sve potrebe lokalnog stanovništva i turista, omogućiti kvalitetno korištenje prostora te naglasiti ambijentalne vrijednosti prostora.

Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju određeno je za:

- stambenu namjenu (S) – čisto stanovanje (S1)
 - stanovanje s poslovnim prostorom (S2)
 - „stambeni niz Punat“ (S3)
- mješovitu - pretežito stambenu namjenu (M1)
- mješovitu - pretežito poslovnu namjenu (M2)
- javnu i društvenu namjenu (D)
- gospodarsku namjenu - poslovnu (K)
- gospodarsku namjenu -ugostiteljsko-turističku (T)
- sportsku namjenu – R1
- rekreacijsku namjenu obalnog dijela naselja (R2)
- uređene plaže (R3)
- površine infrastrukturnih sustava (IS)
- javne zelene površine (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)

Prostorno rješenje Plana uvjetovano je zatečenom postojećom izgradnjom, unutar koje se nalazi zaštićena povijesna jezgra naselja nastala do konca devetnaestog stoljeća, te ostala postojeća izgradnja omeđena prometnim površinama i površinama javne namjene.

Unutar povijesne jezgre (M1-c) i u graničnim dijelovima uz povijesnu jezgru prevladava u najvećoj mjeri tradicionalna i autohtona gusta izgradnja s minimalnim učešćem neizgrađenih područja. Interpolacija nove izgradnje unutar tih zona usko je povezana s postojećom izgradnjom. Rekonstrukcija i sanacija postojećih građevina unutar tih zona uvjetuju se posebnim uvjetima i smjernicama konzervatora.

Neizgrađene površine unutar građevinskog područja naselja planirane su za stambenu izgradnju i potrebne prateće sadržaje naselja za javnu i društvenu izgradnju, poslovnu, trgovačku, ugostiteljsko-turističku, sportsku, rekreacijsku, zaštitno zelenilo i sl.

Unutar Plana su definirane površine i građevine kopnenog i pomorskog prometa prometna te komunalna infrastrukturna mreža.

3.2.1. Stambena namjena, čisto stanovanje (S1)

Površine čistog stanovanja su površine unutar kojih su postojeće i planirane građevine stambene namjene.

Na površinama planirane stambene namjene mogu se graditi obiteljske kuće do tri (3) stana te višestambene građevine sa četiri stana.

Izgradnja građevina u nizu dopuštena je na određenim površinama u neizgrađenom dijelu naselja, svaka jedinica niza jedan stan.

Unutar zone stambene namjene (S1) moguća je sanacija i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina te interpolacija novih stambenih prema odredbama ovog Plana.

U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja dozvoljava se rekonstrukcija i interpolacija postojećih građevina u nizu. Niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Svaka jedinica niza i dvojne obiteljske kuće ima jedan stan.

Unutar stambene građevine, uz nju ili odvojen od nje, može se iznimno nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 10% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.

Ukupna površina predviđena za stambenu izgradnju (čisto stanovanje-S1) iznosi ~~29,48~~ **30,03** ha.

3.2.1a. Stambena namjena, stanovanje sa poslovnim prostorima (S2)

Površine stanovanja sa poslovnim prostorima namijenjene su smještaju građevina pretežito stambene namjene (stambene i stambeno-poslovne građevine). Površina prostora za druge namjene ne smije biti veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine, odnosno udio poslovne namjene mora biti manji od 40% u građevinskoj (bruto) površini građevine.

U građevinama smještenim unutar ovih zona, moguć je smještaj sadržaja drugih namjena: ugostiteljsko-turističke, poslovne, uslužne, trgovačke, zanatske, društvene, te sportsko-rekreacijskih sadržaja odnosno sadržaja koji svojom uporabom (bukom, otpadom, onečišćenjem) ne narušavaju život i rad ljudi u naselju, te prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline.

Unutar zone stambene namjene (S2) moguća je sanacija i rekonstrukcija postojećih te interpolacija novih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.

Na površinama ove namjene mogu se graditi i uređivati i sadržaji javne i društvene namjene, ugostiteljsko-turističke namjene (uključivo postojeći kamp Maslinik), sportsko-rekreacijske namjene, javne garaže, parkovi, dječja igrališta i drugi sadržaji koji dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju.

Ekstenzivno planiranje novih kampova ili kamp odmorišta unutar područja obuhvata ovog Plana sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN.br.9/16, 54/16 i 69/17), osim postojećeg, nije moguće.

Ukupna površina predviđena za stambenu izgradnju (stanovanje s poslovnim prostorom-S2) iznosi ~~24,85~~ **24,43** ha.

3.2.2 Mješovita - pretežito stambena namjena (M1)

Površine mješovite – pretežito stambene namjene namijenjene su smještaju građevina pretežito stambene namjene (stambene i stambeno-poslovne građevine).

Površina prostora za druge namjene ne smije biti veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine, odnosno udio poslovne namjene smije iznositi do 40% u građevinskoj (bruto) površini građevine.

U građevinama mješovite – pretežito stambene namjene dopušten je uz stambene namjenu, smještaj sadržaja drugih namjena: ugostiteljsko-turističke, poslovne, uslužne, trgovačke, zanatske, društvene, te sportsko-rekreacijske, odnosno sadržaji koji svojom uporabom (bukom, otpadom, onečišćenjem i ne narušavaju život i rad ljudi u naselju, te prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline).

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih i poslovnih građevina.

Unutar zone mješovite – pretežito stambene namjene (M1 i M1-c) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih mješovitih - pretežito stambenih građevina.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene mogu se graditi i uređivati i sadržaji javne i društvene namjene, sportski sadržaji, javne garaže, parkovi, dječja igrališta i drugi sadržaji koji dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju. Površine pretežito stambene izgradnje, pored površina stambene izgradnje, su najzastupljenije u organizaciji naselja i iznose **32,50** ~~34,96~~ ha.

3.2.3. Mješovita – pretežito poslovne namjene (M2)

Površine mješovite – pretežito poslovne namjene namijenjene su smještaju građevina pretežito poslovne namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, zanatske, javne i društvene i sl.) u kojima je udio stambene namjene manji od 40 % u građevnoj (bruto) površini građevine (poslovno-stambene građevine).

Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene mogu se uređivati i graditi i sportski sadržaji, javne garaže, parkovi, dječja igrališta i drugi sadržaji koji dopunjuju osnovnu namjenu zone.

Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih građevina gospodarske i društvene namjene.

Unutar postojeće zone mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih mješovitih – pretežito poslovnih građevina prema odredbama ovog Plana.

3.2.4. Javna i društvena namjena

Površine javne i društvene namjene namijenjene su postojećim i planiranim sadržajima, a obuhvaćaju slijedeće površine:

- D1-upravna namjena Općina Punat,
- D2-socijalna namjena („Senior park“),
- D3-zdravstvena namjena (zdravstvena stanica)
- D4-predškolska ustanova (dječji vrtić),
- D5-školska namjena (osnovna škola)
- D6-kulturna namjena (multimedijalni centar)
- D7-vjerska namjena

Na svim postojećim i planiranim površinama i građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti. Od planiranih zahvata na površinama javne i društvene namjene predviđa se izgradnja socijalne ustanove („Senior park“), te kulturne namjene (multimedijalni centar).

Ukupna površina predviđena za izgradnju društvenih sadržaja iznosi **2,18** ~~2,03~~ ha.

3.2.5. Gospodarska namjena

Poslovna namjena (K)

Površine poslovne namjene su površine namijenjene smještaju građevina administrativno-upravnih, trgovačkih i ostalih uslužnih djelatnosti, te servisnih, skladišnih, zanatskih i proizvodnih djelatnosti koji svojom djelatnošću ne ugrožavaju život i rad ljudi, te prirodne i stvorene vrijednosti.

Gospodarska namjena na području obuhvata Plana podrazumijeva gradnju građevina:

- K1 – pretežito uslužne namjene
- K2 - pretežito trgovačke namjene
- K3 – komunalno – servisna djelatnost (istezalište mjesnih i turističkih manjih plovila)

Na površinama poslovne namjene - pretežito trgovačke namjene (K2) odnosno poslovne građevine pretežito uslužne namjene (K1) moguće je graditi najviše jedan stan na jednoj građevnoj čestici, isključivo u sklopu poslovne građevine.

Površine poslovne namjene, pretežito uslužne i trgovačke zauzimaju ukupno **0,81** ~~0,86~~ ha, a površina komunalno-servisne namjene (K3) zauzima površinu 0,05 ha.

Ugostiteljsko-turistička namjena (T)

Iako je Punat turistički orijentirano naselje, površine ugostiteljsko - turističke namjene unutar obuhvata Plana zauzimaju razmjerno mali dio planskog područja, a odnose se na postojeće hotele „Park“ (T1a) i „Omorika“ (T1b) i **planirani obiteljski hotel na predjelu Buka(T1c)** te postojeći kamp (T3).

Unutar postojećih površina namijenjenih smještaju postojećih hotela i kampa dozvoljava se rekonstrukcija i izgradnja novih građevina u cilju poboljšanja ponude.

Ukupna površina predviđena za ugostiteljsko-turističku izgradnju iznosi **12,3 ha** ~~10,44~~.

Sportsko-rekreacijska namjena (R)

Površine sportsko-rekreacijske namjene razgraničene su na površine namijenjene sportu (R1), rekreaciji (R2) te uređene plaže (R3).

Dječji sportski park (R1b)

Na površini (R1b) nalaze se postojeći i predviđaju novi sportski sadržaji za djecu.

Sportsko – rekreacijsko područje uz obalu (R2)

Površina sportsko-rekreacijske namjene (R2) namijenjena je obalnom uređenju naselja Punat. Unutar označenog rekreacijskog obalnog pojasa (R2) dozvoljena je rekonstrukcija, sanacija i adaptacija postojećih izgrađenih objekata te uređenje i izgradnja rekreacijskih sadržaja i kupališnih površina za boravak na otvorenom.

Gradnja unutar zone (R2) namijenjena je gradnji rekreativnih sadržaja te urbanog uređenja (popločenja, javne rasvjete, mjesta za sjedanje, uređenje šetnice i sl.)

Unutar tog područja predviđeni su prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene (manji ugostiteljsko – turistički, trgovački, zabavni i sl. sadržaji), kompatibilni s plažom (R3) južno od šetnice (lungo mare) Rekonstrukcija izgrađenih građevina unutar zone R2 moguća je pod slijedećim uvjetima:

- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju izgrađene građevine iznosi 300 m²
- 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja
- maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m
- 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno

Postavljanje privremenih građevina (kioska) na planiranom području moguće je isključivo putem općinske Odluke.

Uređenje površine moguće je u vidu parkovne površine, odmorišta ili izgradnjom sportskih terena otvorenog tipa za rekreativne aktivnosti (dječja igrališta, odbojka na pijesku, manje rukometno igralište, mini golf, stolni tenis, bazen i sl.).

Uređena gradska plaža (R3)

Uređena morska plaža (R3) nalazi se u građevinskom području naselja Punat. Zauzima prostor uz more, ispod šetnice (lungo mare), od operativne obale luke Punat na sjeveru do granice građevinskog područja naselja Punat na jugu.

Zahvati na uređenju plaža (R3) obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaže, te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja.

Površina za smještaj navedenih sadržaja iznosi 1,09 ha.

3.2.6. Površine infrastrukturnih građevina

Površine određene su za smještaj infrastrukturnih građevina:

- površine i građevine kopnenog prometa: ulična mreža, kolno-pješačke površine, javna parkirališta (P), autobusni kolodvor (AK) i dr.;
- površine i građevine pomorskog prometa: luka Punat, lokalnog značaja, otvorena za javni promet i pripadajuća površina mora
- pošta i telekomunikacija,
- vodnogospodarski sustav (vodopskrba, odvodnja sanitarnih voda, odvodnja oborinskih otpadnih voda, uređenje vodotoka i voda),
- energetske sustava (elektroenergetika).

Površina i građevine kopnenog prometa predviđene za razvoj kopnene prometne infrastrukture iznosi **16,5** ~~46,44~~ ha. Javne parkirališne površine za smještaj vozila stanovništva i sezonskih korisnika prostora predviđene su na površini od **0,95** ~~4,04~~ ha.

Površine i građevine i pomorskog prometa na moru za organizaciju lučke djelatnosti pojedinih obalnih namjena iznose 15,53 ha unutar koje je moguće adekvatno organizirati plovne komunikacije, smještaj plovila i samu djelatnost.

Unutar površine lučkog područja nalazi se morska luka Punat otvorena za javni promet županijskog značaja s pratećim sadržajima: putnička luka s gatom za turističke brodice i komunalna luka s gatovima mjesnih i ribarskih brodica.

3.2.7. Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine unutar obuhvata Plana predstavljaju površine javnih parkova (Z1).

Javni parkovi (Z1) određeni su na lokacijama postojećih parkova, a predstavljaju neizostavni sadržaj važan za osiguranje kvalitete života i ugođaja mjesta.

Prostori javnih parkova uređuju se prvenstveno sadnjom visokog i parternog zelenila, u pravilu autohtonim vrstama. Unutar površina javnog parka mogu se graditi građevine koje su u funkciji korištenja parka kao što su paviljoni, odmorišta, manje javne i ugostiteljske građevine, građevine sanitarno-higijenskog standarda i komunalne građevine, površine do 50 m².

Površine javnog zelenila iznose **0,91** ~~0,79~~ ha.

3.2.8. Zaštitne zelene površine (Z)

Unutar područja obuhvata Plana nalazi se veći broj javnih zelenih površina (Z). Zaštitne zelene površine su neizgrađene površine u naselju koje imaju zaštitnu, rekreacijsku i oblikovnu funkciju. Zaštitne zelene površine uređene su autohtonim biljnim vrstama. Površine zaštitnog zelenila iznose **0,43** ~~0,73~~ ha.

3.2.9. More

Površina mora uz uređenu gradsku plažu u naselju smatra se rekreativnim morem. Rekreativne površine mora namijenjene su organizaciji sadržaja sportsko-rekreacijskih aktivnosti (kupanje, veslanje, rekreacijski ribolov, ronjenje, vaterpolo, jedrenje i sl).

3.3 ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

NAMJENA		Oznaka		Ukupno ha	% od površine zahvata		
STAMBENA NAMJENA (S)		S1	S	31,9	29,48		
		S2		24,15	24,85		
		S3		0,29	-0,66		
	Ukupno (S1+S2+S3)			56,34	54,99	38,67	43-%
MJEŠOVITA NAMJENA (M1) pretežito stambena		M1	M1				
	Ukupno (M1)				32,28	31,96	22,15
MJEŠOVITA NAMJENA (M2) pretežito poslovna		M2a	M2	0,93			
		M2b		0,44			
		M2c					
		M2d		0,48			
		M2e		0,23			
		M2f		0,17			
		M2g		1,10			
		M2h		0,02			
	Ukupno(M2a+M2b+M2c+M2d+M2e+M2f+M2g+M2h)				2,42	3,37	1,66
Ukupno (S1+S2+S3+M1+M2)				91,04	90,32	62,48	70,5 %
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	Uprava	D1		0,11			
	Socijalna	D2		0,4	0,34		
	Zdrastvena	D3 (u M1)					
	Predškolska	D4a	D4				
		D4c					
	Školska	D5		1,07			
	Kulturna	D6		0,10			
	Vjerska	D7a	D7	0,14			
		D7b		0,01			
D7c		0,06					
D7d		0,20					
Ukupno (D1+D2+D3+D4+D5+D6+D7)				2,09	2,03	1,431,5 %	
GOSPODARSKA NAMJENA							
POSLOVNA NAMJENA	Pretežito uslužna	K1		0,06			
	Pretežito trgovačka	K2a	K2	0,09			
		K2b		0,01			
		K2c		0,70			
Pretežito servisna	K3		0,05				
Ukupno (K1+K2+K3)				0,91	1%		
UGOSTITELJSKO- TURISTIČKA	Postojeći hoteli	T1a	T	1,91			
		T1b		0,99			
		T1c		1,92			
	Ukupno (T1a+T1b+T1c)			4,82	2,90		
	Kamp	T3		7,51			
Ukupno (T1a+T1b+T1c+T1/T2)				12,33	10,41	8,46	8 %
SPORTSKA	sportski park	R1a		0,79			

REKREACIJSKA NAMJENA	dječji sportski park	R1 b	R	0,47	
	rekreacija	R2		1,65	
	gradska plaža	R3		1,09	
Ukupno (R1a+R1b+R2+R3)				3,99 3,24	2,74 2,5 %
POVRŠINE INFRASTRUKTURN. GRAĐEVINA	Građevine i površine kopnenog prometa	Ceste i putevi		17,91 18,34	
		Parkirališta		1,12 1,04	
		Autobus. Kolodvor		0,35	
		Ukupno		19,38 19,73	13,30 15 %
	Građevine i površine morskog prometa	Luka Punat (morski dio)		13,36	
Ukupno					
MORSKE POVRŠINE	Rekreativna P mora			1,13	
	Ostalo more	Lo		1,01	
JAVNE ZELENE POVRŠINE	park	Z1		0,91 0,79	
	zaštitno zelenilo	Z		0,43 0,73	
Ukupno (Z1+Z)				1,34 1,52	0,92 1 %
Kopneni dio-ukupno				128,13	
				130,17	
Morski dio -ukupno				15,53	
Površina obuhvata – ukupno				143,66	100 %
				145,70	

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva rekonstrukciju postojećih ulica ili dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja, kao i uređenje pješačkih površina, na način da se osigura usklađeno odvijanje kolnog i pješačkog prometa.

3.4.1. Ulična mreža

Organizacija prometa unutar naselja postavljena je na način da se omogući kolni pristup svim dijelovima planskog područja osim na dijelovima povijesne jezgre gdje se zbog postojeće izgrađene strukture nije moglo svima omogućiti kolni pristup.

Cestovni promet naselja Punat čine slijedeće prometnice:

- glavne mjesne ulice (GMU1, GMU2 i GMU3)
- sabirne ulice (SU)
- ostale ulice (OU)
- kolno-pješački prilazi (KPP)

Glavne mjesne ulice (GMU) važnije su ulice u prometnom sustavu naselja jer omogućavaju ulaz/izlaz iz naselja i predstavljaju primarnu prometnu mrežu.

Sabirne ulice (SU) su prometnice koje objedinjuju veći broj prometnica i na sebe generiraju srednje prometno opterećenje.

Sve ostale prometnice, s relativno malom količinom prometa, u funkciji pristupnih putova prema stambenim objektima te turističkim, radnim i drugim zonama koje ne objedinjavaju veći broj ulica označene su kao ostale ulice (OU).

Kolno pješački prilaz (KPP) podrazumijeva sve ostale prometnice koje kao krajnje ishodište imaju samo stambene građevine.

Iznimno, prometni se pristup može osigurati i posredno putem prava služnosti.

Prilaz planskom području vrši se postojećom glavnom mjesnom ulicom GMU 1. Ulica (GMU1) je u funkciji obilaznice naselja Punat u toj funkciji je realizirana do ulaza u naselje. Uz izgrađeni dio prometnice GMU 1 i GMU2 planirana je izgradnja autobusnog stajališta.

Ulaz u naselje, osim glavnog, ulicom GMU1, moguće je ostvariti i glavnom mjesnom ulicom GMU3.

Planom se predviđa rekonstrukcija postojećih raskrižja ulica GMU1 i GMU3 te GMU1, GMU2 i SU2 u kružno raskrižje.

Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na javnu ulicu potrebno je ishoditi suglasnost i posebne tehničke 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 neku od javnih prometnih površina potrebno je ishoditi posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat.

Ako građevina nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu pristup se ostvaruje kolno-pješačkim prilazom, odnosno pješačkim prilazom unutar povijesne jezgre naselja Punat.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju cesta unutar naselja:

- minimalna širina jednosmjerne ulice iznosi 4,5 m,
- minimalna širina dvosmjerne ulice iznosi 5,5 m,
- minimalna širina prometnog traka glavne mjesne ulice iznosi 3,0 m,
- minimalna širina prometnog traka sabirne i ostalih ulica iznosi 2,75 m,
- najmanja širina kolno-pješačkog prilaza iznosi 3,0 m,
- površine kolnika i traka za parkiranje su na istoj visini,
- minimalna širina nogostupa iznosi 1,5 m.

Postojeće javne ulice koje ne zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete potrebno je rekonstruirati. Osim postojećih kolno-pješačkih prilaza izvedba novih kolno-pješačkih prilaza moguća je neposrednom provedbom ovog plana.

Uz novoplanirane ulice obvezna je izgradnja minimalno jednostranog nogostupa čija je širina minimalno 1.5m. Uz kolno-pješački prilaz nije potrebna izgradnja nogostupa. Tamo gdje je to moguće uz postojeće ulice potrebno je realizirati minimalno jednostran pješački hodnik širine minimalno 1,0 m. Pješački hodnik nadvisuje kolnik za 0,15m. Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica. Udaljenost građevine od građevne čestice glavne mjesne ulice iznosi minimalno 6,0 m.

Udaljenost građevine od građevne čestice sabirnih i ostalih ulica te kolno-pješačkih prilaza iznosi minimalno 5,0 m. Iznimno za građevine gospodarskog i javnog karaktera udaljenost od sabirnih i ostalih ulica te kolno-pješačkih prilaza iznosi 6,0 m. Udaljenosti građevina, u povijesnoj jezgri, od ostalih ulica uvjetovani su postojećom regulacijom.

Ako je postojeća ulica širine manje od 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, udaljenost najistaknutijeg dijela građevine od ruba građevne čestice ceste mora biti takva da osigura prostor za proširenje ceste na navedene profile, uvećana za udaljenosti iz prethodnih stavaka ove točke.

Ako građevina nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu pristup se ostvaruje kolno-pješačkim prilazom, odnosno pješačkim prilazom unutar povijesne jezgre naselja Punat.

Maksimalna dužina novo-planiranog kolno-pješačkog prilaza iznosi 45 m, a na isti se može priključiti najviše 4 gradilišta.

Uvjete priključenja kolno-pješačkog prilaza na javne ulice izdaje nadležna služba Općine Punat.

Unutar području obuhvata »povijesne jezgre naselja Punat«, prometna mreža definirana postojećom izgradnjom.

Kod rekonstrukcije postojećih cesta širina ceste može iznositi i manje od 4.5 m odnosno 5.5 m ako položaj postojećih građevina onemogućava postizanje navedene širine.

Javni putnički promet

Odvijanje javnog putničkog prometa je i dalje autobusnim linijama. Za potrebe kvalitetnije povezanosti Planom se predviđa izgradnja poslovne građevine s autobusnim kolodvorom. Izgradnja se predviđa unutar površine mješovite namjene M2.

Površina namjenjena za smještaj poslovne građevine s autobusnim kolodvorom (AK) nalazi se neposredno uz kružno raskrižje, odnosno graniči se s GMU1 i SU2.

Za potrebe javnog prometa predviđeno ~~da je su jedno tri nova~~ **je su jedno** BUS stajalište: ~~dva BUS stajališta na obilaznici naselja i jedno BUS stajalište uz novu TS na Starobašćanskoj cesti.~~ Do realizacije autobusnog kolodvora i dalje će se koristiti postojeće autobusno stajalište u poslovnoj zoni.

U smislu pomorskog prometa naselje Punat nije stalnim linijama povezano sa ostalim dijelom otoka i kopna. Međutim, u sezonskom periodu, unutar Puntarske drage veoma su izražena kretanja izletničkih brodova, pa je i u te svrhe predviđena izgradnja gata za prihvat izletničkih brodova.

Autobusni kolodvor

Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2c) planirana je izgradnja poslovno stambene građevine s autobusnim kolodvorom (AK) u prizemlju građevine.

Površina namjenjena za smještaj poslovne građevine s autobusnim kolodvorom (AK) nalazi se neposredno uz kružno raskrižje, odnosno graniči se s GMU1 i SU2. Unutar površine za autobusni kolodvor predviđen je prostor za stajalište min. 4 autobusa, okretište za autobus, prostor za uslužne djelatnosti (info punkt, ugostiteljski sadržaj, prodaja tiska i sl.). Poslovno-stambena građevina uz autobusni kolodvor u koji je smješten u prizemlju, može imati prateće sadržaje (administrativno-upravne, trgovačke, uslužne, zanatske, ugostiteljske i sl.) na prvoj etaži i stanove na drugoj etaži te podrumski prostor za pomoćne i garažne sadržaje.

Uvjeti za izgradnju autobusnog kolodvora (AK):

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,30
- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne i podrumski prostor,
- najveća visina građevine iznosi 10,0 m
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,5

- udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice iznosi min. 6,0 m
- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
- preporuča se uređenje graničnog dijela uz zone stambene i drugih namjena tamponom zelenila,
- smještaj vozila korisnika prostora potrebno je predvidjeti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1. ovih Odredbi.

Javna parkirališta i garaže

Javna parkirališta postojeća i planirana smještena su unutar površina P.

Parkirališne površine

Parkirališne površine ili garažiranje vozila u pravilu se osiguravaju unutar građevne čestice osnovne namjene.

Iznimno u zonama stambene i mješovite namjene moguća je izgradnja parkirališnog prostora na zasebnoj građevinskoj čestici (u radijusu od 200 m i isključivo istovremeno s gradnjom građevina osnovne namjene) kada oblik građevne čestice onemogućava smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa.

Uvjeti za izgradnju parkirališnog prostora na zasebnoj građevnoj čestici:

- veličina zasebne građevne čestice za osnovnu namjenu parkiralište određuje se prema normativu 35m² površine po svakom vozilu za osobne automobile
- parkirališta koja se grade kao osnovna građevina na izdvojenoj građevinskoj čestici mogu se graditi samo kao parkirališta s najmanje dva parkirna mjesta,
- 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 lokalnih prometnica ili s drugih javnih prometnica ili prometnih površina
- za priključenje građevine na prometne i javne površine potrebno je ishoditi uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat,
- 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
- parkirališna površina može biti natkrita nadstrešnicom,
- oblikovanje nadstrešnice utvrđuje se općinskom Odlukom,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice za uređenje parkirališta je 1,0.

Parkirališni prostori gospodarskih i javnih sadržaja moraju biti ozelenjeni minimalno jednim stablom na dva parkirna mjesta ili natkriti nadstrešnicom

Potreban broj parkirnih mjesta (PM) ovisno o vrsti i namjeni prostora iznosi:

- za jednu stambenu jedinicu – minimalno 1 PM,
- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija, banka i slično) – 1 PM/30-40 m² poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/na 3 zaposlena,
- za trgovački odnosno uslužni prostor – 1 PM/20 m² poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/na 3 zaposlena,
- za ugostiteljski prostor – 1 PM/ 5 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, klub i slično) – 1 PM/50 m² poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/ na 3 zaposlena,
- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje – 1 PM/na 10 sjedala, jednu učionicu, desetero djece i 1 PM/na 3 zaposlena,
- za sportske građevine i površine – 1 PM/na 10 posjetitelja.

Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju garaža u sklopu drugih namjena, u funkciji osiguranja potrebnih parkirališno-garažnih mjesta:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,50
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,0
- najveća visina iznosi 3,0 m
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca 6,0 m nadzemno i 0,0 m podzemno a od ostalih međa 3,0 m, a za manju udaljenost uz suglasnost susjeda,
- prometni pristup u garažu sa javne prometne površine treba izvesti na način da isti ne ometa odvijanje i sigurnost prometa.

Javne garaže

Javne garaže (G) su predviđene u sklopu autobusnog kolodvora (AK).

Izgradnja građevina iz st. (1) provodi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Trgovi i druge veće pješačke površine

Postojeće pješačke površine i trgovi definirani su Planom kao osnovna mreža pješačkih površina. Pješačke površine grafički su prikazane na kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

Pješačke površine i trgove potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kombinacijom kamenih ploča, oblutaka, granitnih kocka i sl. Način uređenja javne površine, elementi urbane opreme i hortikulturno rješenje, određuju se stručnom podlogom za područje obuhvata ili stručnom podlogom za određenu parcelu.

Sve pješačke površine i trgove unutar povijesne jezgre potrebno je urediti na tradicionalan način i po jedinstvenom konceptu za cijelu jezgru. Predviđena je upotreba kamenih ploča kao osnova, te njihova kombinacija s oblucima, granitnom kockom i polaganje u pijesak. Specifične karakteristike i namjena svake pojedine ulice, odnosno trga potrebno je istaknuti adekvatnom kombinacijom osnovnih materijala.

Prilikom uređenja javnih površina potrebno je sačuvati postojeće zelenilo u što većoj mjeri. Pješačke staze i šetnice uz more mogu se proširivati i nadograđivati na postojeću mrežu putova, valorizirajući prirodne vrijednosti i uz obavezno uvažavanje izvedbe – zemljani put, obrada u kamenu (podzidi, potporni zidovi i sl.), kombinacija kamena i betona.

Prilikom rekonstrukcije i proširenja postojećih pješačkih putova koji su ograđeni suhozidom, obavezno je, u slučaju da se postojeći suhozid uklanja, presložiti (sagraditi) novi autentični suhozid na odgovarajućoj udaljenosti kako bi se sačuvala primorska autentičnost naselja.

Pomorski promet

Luka Punat

U građevinskom području naselja Punat smještena je luka Punat otvorena za javni promet županijskog značaja i pripadajuća površina mora, unutar koje se nalazi putnička i komunalna luka. Površine uključuju manipulativne obalne površine, lukobrane, gatove s pripadajućom opremom te ostale građevine i infrastruktura u funkciji luke, građene prema pozitivnim zakonima i propisima, te pravilima struke.

Izgradnja i rekonstrukcija unutar površina manipulativnog obalnog dijela luke Punat i pripadajuće površine mora, dozvoljena je neposrednom provedbom ID PPUO Punat (članak 95 b/1)

Do izgradnje gatova dozvoljava se organizacija sidrišta na istoj lokaciji.

Uvjeti za rekonstrukciju luke otvorene za javni promet županijskog značaja Punat:

1. Oblik i veličina građevne čestice luke

- ukupna površina građevne čestice luke (morski i kopneni dio) određena je na kartografskim prikazima br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET, i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, sve u mj. 1:2000

- ukupna površina kopnenog dijela luke mora iznositi minimalno 11% ukupne površine zone luke

2. Namjena luke

- luka obuhvaća površine kopna i mora namijenjene obavljanju linijskog pomorskog prometa, komunalnom vezu, nautičkom vezu i ribarskom vezu i dio namijenjen smještaju pratećih sadržaja i zajedničkom korištenju. U luci se može smjestiti ukupno do 760 vezova.
- luka 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 dio luke, namijenjen isključivo za stalni vez :
 - a) plovnog objekta čiji vlasnik ima prebivalište na području jedinice lokalne samouprave
 - b) za plovni objekt pretežito boravi na tom području i upisan u upisnik brodova nadležne lučke kapetanije ili očevidnik brodica ili ispostave i
 - c) za korištenje kojeg se zaključuje ugovor o stalnom vezu s lučkom upravom i na kojem se ne obavljaju gospodarske djelatnosti.U komunalnom dijelu luke potrebno je omogućiti minimalno privezna mjesta za 10% stanovništva .
 - * nautički (turistički) vez, dio komunalnog dijela luke namijenjen vezivanju nautičkih plovila u tranzitu,

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- U akvatoriju luke smještaju se 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 suprastrukturom
- 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 površine 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 produbljenje 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.
- Krovnište 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.

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 osigurava se na građevinskoj čestici prema uvjetima iz članka 67 ~~92a~~ ove Odluke.
- kolni pristup lučkim sadržajima omogućiti iz najmanje dva smjera: kod istezališta i Gušterne.
- omogućiti kolni pristup preko gatova u svrhu prekrcaja putnika turističkih vozila na turistička plovila, te prekrcaja ribe i ostale opreme
- planira se izgradnja energetskog kanala koji osigurava dovod vode i struje sa pripadajućim priključnim mjestima.

3.5 KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Izgradnja mreže komunalne infrastrukture obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica unutar obuhvata.

Priključenja građevina na javne komunalne mreže moguće je uz suglasnost nadležnih službi. Potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanice bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 3 m od prometnice. Iznimno su moguće manje udaljenosti prema lokalnim uvjetima oblikovanja primjerenog lokacijskim uvjetima (npr. u staroj jezgri). Za trafostanicu je potrebno osigurati direktni ili posredan pristup do javne površine.

Za nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 20/0,4 kV iz ovog Plana, treba osigurati novu lokaciju trafostanice 20/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njegove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikrolokacija trafostanica.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponsku mrežu izvoditi će se kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.

Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone Plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

Sanitarne otpadne vode područja obuhvata plana sakupljaju se i odvođe na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda izvan obuhvata plana.

Za potrebe napajanja buduće luke i kupaca u užem centru mjesta potrebno je izgraditi novu trafostanicu uz postojeću ribarnicu na dijelu k.č. 8509 k.o. Punat.

Za napajanje električnom energijom zone T1c previđena je jedna nova trafostanica s 20 kV priključkom. Planirana trafostanica nije crtana u grafičkom dijelu plana, već će se njena mikrolokacija i trasa 20 kV kabela odrediti prema stvarnim potrebama budućih kupaca.

Elektronička komunikacijska mreža

U zoni obuhvata postoji izgrađena komunikacijska infrastrukturna mreža koja je zastarjele tehnologije i ne podržava u potpunosti kvalitetno pružanje komunikacijske usluge.

Planom se predviđa izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme. Izgradnjom nove elektroničke komunikacijske infrastrukture, komunikacijska mreža svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopoljanskih usluga (prijenos podataka, brzi pristup internetu, IPTV, ...).

Obzirom na veličinu postojećih stambenih objekata može se u budućnosti očekivati još novih komunikacijskih priključaka za postojeće objekte i objekte u fazi građenja koje nije moguće riješiti iz postojeće komunikacijske mreže. Svaka izgradnja novih objekata, uz dodatne zahtjeve postojećih, traži izgradnju novog komutacijskog čvorišta (udaljenog komutacijskog središta), izgradnju nove kabelske kanalizacije duž planiranih cesta te rekonfiguraciju postojeće komunikacijske mreže.

Smještaj nove koncentracije elektroničke komunikacijske mreže (komutacija) treba biti u prostoru predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m², kao samostojeći objekt ili u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.

Na području Plana očekuje se u konačnici do 400 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata Plana u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta

supstitucije postojeće komunikacijske mreže. Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i izvesti cijevima PEHD \varnothing 50 mm i cijevima PVC \varnothing 110 mm. Na mjestima križanja, na mjestima oštih lomova trase, te mjestima postavljanja kabelskih nastavaka i mjestima priključka objekata na komunikacijsku mrežu treba ugraditi kabelske zdence za te namjene, a koji su namijenjeni za prihvat opreme. Trasa kabelske kanalizacije na prostoru Plana predviđa se u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu budućih prometnica a u sklopu javnih površina. Cijevi kabelske kanalizacije moraju biti prekinute u kabelskim zdencima.

Kapacitet i promjer cijevi kabelske kanalizacije (broj i veličina cijevi), kao veličina i smještaj kabelskih zdenaca odredit će se izvedbenim projektima. U izgrađenu kabelsku kanalizaciju uvući će se odgovarajući komunikacijski vodovi i završiti u priključnoj točki smještenoj na / u objektu ili kao samostalni ormarić, samostojeći ili na stupu.

Prilikom gradnje poslovne ili stambene zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade, i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade, u skladu s glavnim i izvedbenim projektom.

Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera \varnothing 40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine. Pri projektiranju i izgradnji dijelova telekomunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

U zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se izvoditi radovi, graditi nove građevine, niti postavljati elektronička komunikacijska infrastruktura ili povezana oprema, ili postrojenja koja bi svojim radom ili smještajem mogla umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja, ili stvarati smetnje u radiofrekvencijskom spektru.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova, ili u njihovoj neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni i radijskom koridoru određenih radijskih postaja ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove ili umanjivati kakvoću rada, ometati ili prekidati rad radijskih postaja.

Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obvezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska Agencija za telekomunikacije, u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koji se odnose na usklađenost s odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovoga Zakona.

3.6 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.6.1 UVJETI I NAČIN GRADNJE

3.6.1.1 Uvjeti i način gradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina

Izgradnja stambenih, građevina moguća je na površinama stambene namjene (S1 čisto stanovanje).

Izgradnja stambenih i stambeno poslovnih građevina, moguća je na površinama stambene namjene (S2 stanovanje sa poslovnim prostorima) i mješovite namjene M1.

Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina moguća je na površinama mješovite-pretežito stambene namjene M1.

Izgradnja poslovno-stambenih i poslovnih građevina moguća je na površinama mješovite namjene pretežito poslovne M2.

~~Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina vrši se neposrednom provedbom ovog Plana.~~

Unutar postojeće zone stambene i mješovite izgradnje moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana

Izgradnja svih vrsta građevina moguća je u tipologiji obiteljske (do 3 stambene jedinice) i višestambene građevine (4 stambene jedinice).

Stambene se građevine strukturiraju prema namjeni, vrsti i tipologiji.

Prema namjeni građevine, stambene građevine se dijele na: stambene i stambeno – poslovne i poslovno-stambene:

- **Stambena građevina** smatra se građevinom kojoj je osnovna namjena stambena. **Iznimno i prema drugim odredbama Plana, unutar 10% površine stambene građevine moguće je planirati prateće sadržaje. Pod pratećim se sadržajima podrazumijevaju prostori uredske, administrativne, zanatske, uslužne ili društvene namjene koje svojom djelatnošću ne ugrožavaju kvalitetu života susjeda.**
- **Stambeno-poslovna** građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć smještaj sadržaja gospodarske namjene koji ne ometa stanovanje. Udio poslovne djelatnosti ne smije biti veći od 40% građevinske (bruto) površine građevine. Stambeno-poslovna građevina može imati najviše **3 stana ili uporabne cjeline (kombinacija stambenih i poslovnih prostora), ako se radi o vrsti obiteljske građevine (OB), ili 4 stana ili uporabne cjeline (kombinacija stambenih i poslovnih prostora), ako se radi o vrsti višestambene građevine (VS).**
Planira se i gradi unutar površina S2 (OB) stanovanje sa poslovnim prostorom i M1 mješovite pretežito stambene namjene (OB i VS).
- **Poslovno-stambena građevina** smatra se građevinom koja pored osnovne poslovne namjene sadrži i stambenu namjenu. Stambena namjena ne smije prelaziti 40 % bruto površine građevine. Poslovno-stambena građevina može imati najviše 4 stana ili uporabne cjeline (kombinacija stambenih i poslovnih prostora). Planira se i gradi **kao višestambena građevina** unutar površina M2 mješovite pretežito poslovne namjene.

Prema vrsti građevine se dijele na:

- obiteljske kuće (do tri stana)
- višestambene građevine (četiri stana).

Prema tipologiji tipu gradnje stambene građevine dijele se na:

- slobodnostojeće (S), dvojne (D) ili u nizu (N)

Obiteljske kuće mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu.

Višestambene građevine mogu biti isključivo slobodnostojeće (S).

Gradnja građevina stambene namjene moguća je na postojećim i planiranim površinama stambene i mješovite namjene i to:

- obiteljske stambene građevine (do tri stana) u zonama S1, S2, povijesna jezgra M1-c
- višestambene stambene građevine (četiri stana) u zonama S1, S2, M1

Područje gradnje obiteljskih (OB) i višestambenih građevina (VS) utvrđuje se grafičkim prilogom br.4 NAČIN I UVJETI GRADNJE kao pretežita tipologija na razini zone. U zonama pretežite višestambene i obiteljske tipologije moguće je prema lokalnim uvjetima planirati i pojedinačne interpolacije druge vrste građevina.

Gradnja građevina stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene moguća je na postojećim i planiranim površinama mješovite–pretežito stambene i mješovite- pretežito poslovne namjene i to:

- stambeno-poslovne građevine (slobodnostojeće, **višestambene**) u zonama **M1**
- poslovno-stambene građevine (višestambene, slobodnostojeće) u zonama M2a, M2b, M2c, M2d i M2e.

Mogućnost gradnje obiteljskih i višestambenih građevina određena je kartografskim prikazom br.4 NAČIN I UVJETI GRADNJE.

- Obiteljske se građevine planiraju unutar površina namjene S1 i S2, a iznimno ih moguće planirati i unutar zona namijenjenih višestambenim građevinama (M1) prema lokalnim uvjetima i najviše do 40% u odnosu na prostornu cjelinu.

- Višestambene se građevine planiraju unutar površina namjene M1, a iznimno ih je moguće planirati interpolacijama unutar zona S1 i S2 unutar zona namijenjenih obiteljskoj gradnji i to prema lokalnim uvjetima i samo unutar zona veće gustoće koje graniče sa povijesnom jezgrom.

Opće odredbe za izgradnju stambenih građevina

Stambene građevine izvode se **kao u-obiteljske** ož i **višestambene** ož tipologiji, unutar kojih po namjeni razlikujemo stambene, stambeno-poslovne i poslovno stambene građevine.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina prilagođavaju se postojećem ambijentu i tipologiji krajolika.

Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja su tri nadzemne etaže. Treća nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrumski prostor.

Najveći broj etaža u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja su tri nadzemne etaže. Ispod nadzemne etaže moguće je izgraditi podrumski prostor.

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

Kod izvođenja podrumске etaže kao garaže pristupna rampa ne smije biti šira od 4 m, a najnižu kotu zaravnog terena računati u visini gornje kote poda prve nadzemne etaže.

Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje kupe kanalice.

Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

Sa svih strana, a kod dvojnih građevina i 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 3 m, a najmanje 6 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirana je poglavljem 3.5.

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 građevne čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od kote terena 4,5 **1,1 m**. 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.

U sklopu uređenja građevne čestice moguće je planirati vrtu sjenicu kao montažnu građevinu (montažne konstrukcije i krova koji nije fiksne gradnje) najveće površine do 20 m². Najveća površina nadstrešnice iznosi 20 m².

Neizgrađeni dio građevne čestice stambene građevine mora biti uređen zelenim površinama:

- najmanje 40% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice slobodnostojeće obiteljske kuće mora biti zelena površina,
- najmanje 30% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice jedinice dvojnog objekta i završne jedinice niza odnosno višestambene i stambeno-poslovne građevine mora biti površina zelenila,
- najmanje 20% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice jedinice niza mora biti površina zelenila,

Smještaj osobnih vozila riješiti unutar građevne čestice na način: minimalno jedno parking mjesta po jednom stanu. Broj parking mjesta za poslovno-stambene građevine određuje se namjenom sukladno poglavlju 3.5.

Način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5.1. ovih Odredbi.

Uvjeti gradnje i smještaja obiteljskih građevina unutar namjene S1 čisto stanovanje, S2 stanovanje sa poslovnim prostorima i M1 mješovite, pretežito stambene namjene

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 pripremljene za gradnju niza (nalaze se na granici građevne parcele).

Najveća tlocrtna površina građevine iznosi 150 m² za građevine slobodnostojećeg načina gradnje, odnosno 75 m² za građevine dvojnog načina gradnje. **Iznimno, na građevnim česticama većim od 1000 m², najveća tlocrtna površina slobodnostojeće građevine iznosi 200 m². Minimalna tlocrtna površina obiteljske (slobodnostojeće) građevine iznosi 60 m².**Dvojne građevine moraju se jednom bočnom stranom prislanjati na granice građevinskih čestica. U slučaju da se druga jedinica dvojnog objekta gradi uz već postojeću jedinicu dvojnog objekta koja ne zadovoljava propisane uvjete, nova jedinica dvojnog objekta imat će utvrđene uvjete prema ovom Planu.

U sklopu građevne parcele jednoobiteljske građevine dopuštena je izgradnja otvorenih sportskih igrališta bez tribina, otvorenih bazena za individualne potrebe i sl.

Obiteljska građevina (OB) – slobodnostojeća (S)

Određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju obiteljske slobodno-stojeće građevine:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 450m².
- Iznimno je moguće planirati interpolacije i na građevnim česticama 10% manjim od propisane, ali samo u izgrađenim dijelovima naselja na pojedinačnim parcelama koje su sa svih strana okružene izgrađenim građevinama.

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

- Namjena obiteljske građevine je stambena ili stambeno-poslovna.
- Unutar stambene građevine (S1), uz nju ili odvojen od nje, može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 10% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.

- Stambeno-poslovna građevina (S2) je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i (ne više od 40% GBP ili najviše jednu etažu) neku od namjena poslovne djelatnosti.
- 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, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je u:
 - * izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,0
 - * neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 0,85
- Slobodnostojeća obiteljska kuća ima najviše tri stana (ili 2 stana i poslovni prostor) i tri nadzemne etaže. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum ili podrumski prostor na način definiran kroz članak 5. 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%.
- **Na predjelu Buke uz sabirnu prometnicu planske oznake SU 12 potrebno je na svakoj građevnoj čestici ostaviti prostor uređene zelene površine u širini minimalno 5 m,**
- 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.
- Unutar ove namjene koja se nalazi u neposrednom dodiru sa plažnim i rekreacijskim područjem (R2 i R3), na kartografskom prikazu br. 4 označenom brojem 15*, moguće je planirati pomoćne građevine u vidu paviljona za smještaj gostiju, najveće tlocrtne površine 40 m² (do 4 ležaja) na 250 m² okućnice, najveće visine 3m. Paviljone treba oblikovno, tipološki i funkcionalno uskladiti s osnovnom građevinom.
- Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje. 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.
- **U sklopu uređenja građevne čestice moguće je planirati bazen ukupne površine do 100 m² potpuno ukopan u tlo. Bazen treba smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice te je isti isključen iz obračuna koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}). Iznimno je prema lokalnim uvjetima i na površinama nagiba većeg od 10%, moguće dopustiti i gradnju bazena izvan gradivog dijela građevne čestice ali najviše 2 m od granice građevne čestice. Unutar jedne građevne čestice moguće je planirati više bazena.**
- **Vrtne sjenice i nadstrešnice, tende i pergote (najveće površine do 20m²), moguće je planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, jednostavne građevine iz ovog stavka (ali površine do 10m²), moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.**
- **U sklopu uređene okućnice, moguće je planirati samo jednu vrtu sjenicu, nadstrešnicu, tendu ili pergotendu.**
- **Kad se izvodi zidanjem, roštilj smije imati površinu do 2,5 m² i treba biti smješten unutar gradivog dijela građevne čestice, iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.**

- Spremnike za otpad potrebno je postaviti tako da ne budu vidljivi s javne površine, ukoliko se spremnici ograđuju, konstrukcija za ograđivanje spremnika može biti isključivo zidana obložena kamenom ili od slaganog kamena visine do 1,50 m, otvor prednje fronte konstrukcije za ograđivanje spremnika može se izvesti od metalnih ili drvenih profila. Iznimno na temelju odobrenja Jedinственог управног одјела spremnici mogu biti vidljivi sa javne površine.

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 otklona 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 je** ~~može se~~ omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

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 5. ovih Odredbi.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Interpolaciju građevina u izgrađenim i već formiranim djelovima naselja moguće je planirati na parcelama 10% manjim od propisanih
- Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i građevine:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
 - * **za rekonstrukciju građevine na k.č.br. 3307 nastale od k.č. 3307, 3308/1,2,4,5, 3316/1; i dijelova 3306/1, 3308/3, 6, 3309/4, 3310/4,5, 3315/2, 3316/2 i 3318/1; sve k.o. Punat (planska oznaka 17* na kartografskom prikazu br.4. Način i uvjeti gradnje) , određuje se::**
 - najveća tlocrtna površina građevine iznosi 308,41 m²-prema Rješenju o izvedenom stanju,
 - maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,25,
 - maksimalan koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,39
 - najveća GBP iznosi 606,3 m²
 - visina građevine iznosi 9,0 m,
 - najveći broj etaža: tri nadzemne etaže (P+2).
- *

9. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Obiteljska građevina (OB) – dvojna (D)

Određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju dvojne obiteljske građevine:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 225m²

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

- Namjena obiteljske građevine je stambena ili stambeno-poslovna.
- Unutar stambene građevine (S1), uz nju ili odvojen od nje, može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 10% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.
- Stambeno-poslovna građevina (S2) je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i (ne više od 40% GBP ili najviše jednu etažu) neku od namjena poslovne djelatnosti.
- 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.
- 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, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je u:
 - * izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,3
 - * neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,05
- Dvojna obiteljska kuća ima najviše tri nadzemne etaže, prizemlje i dva kata (P+2). Treća nadzemna etaža može biti i potkrovnna sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum ili podrumski prostor na način definiran kroz članak 5. Najveći broj etaža u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja su tri nadzemne etaže. 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 može imati najviše jednu (višeetažnu) stambenu jedinicu.

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 6 m 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 ili spajanjem na sustav javne odvodnje. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1 m. 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.
- U sklopu uređenja građevne čestice moguće je planirati bazen ukupne površine do 100 m² potpuno ukopan u tlo. Bazen treba smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice te je isti isključen iz obračuna koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}). Iznimno je prema lokalnim uvjetima i na površinama nagiba većeg od 10%, moguće dopustiti i gradnju bazena izvan gradivog dijela građevne čestice ali najviše 2 m od granice građevne čestice. Unutar jedne građevne čestice moguće je planirati više bazena.
- Vrtne sjenice i nadstrešnice, tende i pergote (najveće površine do 20 m²), moguće je planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, jednostavne građevine iz ovog stavka (ali površine do 10 m²), moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.

- U sklopu uređene okućnice, moguće je planirati samo jednu vrtnu sjenicu, nadstrešnicu, tendu ili pergotendu.
- Kad se izvodi zidanjem, roštilj smije imati površinu do 2,5 m² i treba biti smješten unutar gradivog dijela građevne čestice, iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.
- Spremnike za otpad potrebno je postaviti tako da ne budu vidljivi s javne površine, ukoliko se spremnici ograđuju, konstrukcija za ograđivanje spremnika može biti isključivo zidana obložena kamenom ili od slaganog kamena visine do 1,50 m, otvor prednje fronte konstrukcije za ograđivanje spremnika može se izvesti od metalnih ili drvenih profila. Iznimno na temelju odobrenja Jedinственог управног одјела spremnici mogu biti vidljivi sa javne površine.

Kod dvojnih građevina nije moguće planirati pomoćne građevine kao izdvojene arhitektonske korpuse unutar građevne čestice.

- Iznimno unutar ove namjene koja se nalazi u neposrednom dodiru sa plažnim i rekreacijskim područjem (R2 i R3), na kartografskom prikazu br. 4 označenom brojem 15*, moguće je planirati pomoćne građevine u vidu paviljona za smještaj gostiju, najveće tlocrtnе površine 40 m² (do 4 ležaja) na 250 m² okućnice, najveće visine 3m. Paviljone treba oblikovno, tipološki i funkcionalno uskladiti s osnovnom građevinom.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništа, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Ako se dvojna građevina radi u sklopu dovršenja arhitektonskog sklopa uz već postojeću građevinu, mora se uz istu u potpunosti prisloniti svim konstruktivnim, tipološkim, morfološkim i oblikovnim elementima
- 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 krovništа 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 je** ~~mora se~~ omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

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 5. ovih Odredbi.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i građevine:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
 - * za rekonstrukciju (interpolaciju) građevine na čestici katastarske oznake k.č. 8841/1, i 8842/1, k.o. Punat (planska oznaka 14* na kartografskom prikazu br.4. Način i uvjeti gradnje) , određuje se:
 - maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,35
 - maksimalan koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,3

- visina građevine iznosi 13, m,
 - najveći broj etaža su četiri nadzemne etaže (Su+P+2).
 - Građevina može imati do 5 stambenih (uporabnih) jedinica
- Gradnja druge jedinice dvojne građevine izgraditi samo ~~potpunom~~ **suvislom oblikovnom** replikom postojećeg objekta.

9. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Obiteljska kuća (OB) u nizu (N)

Određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju jedinice obiteljske građevine u nizu:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 150 (225 za zadnju građevinu niza) m²

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

- Namjena obiteljske građevine je stambena ili stambeno-poslovna.
- Unutar stambene građevine (S1), uz nju ili odvojen od nje, može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 10% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.
- Stambeno-poslovna građevina (S2) je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i (ne više od 40% GBP ili najviše jednu etažu) neku od namjena poslovne djelatnosti.
- 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.
- 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 (0,3 za zadnju građevinu u nizu), a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je u:
 - * izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,8 (1,3 za zadnju građevinu u nizu)
 - * neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,4 (1,05 za zadnju građevinu u nizu)
- Obiteljska kuća ima najviše tri nadzemne etaže, prizemlje i dva kata (P+2). Treća nadzemna etaža može biti potkrovnna sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum ili podrumski prostor na način definiran kroz članak 5. Najveći broj etaža u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja su tri nadzemne etaže. 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 može imati najviše jednu (višeetažnu) stambenu jedinicu.
- Niz može maksimalno imati:
 - * u neizgrađenom dijelu građevinskog područja pet (5) jedinica,
 - * u izgrađenom dijelu građevinskog područja broj jedinica može biti dograđivan sukladno lokalnim uvjetima.
- Dopuštena je interpolacija građevina u cilju formiranju niza, a prema odredbama ovog plana.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Građevina mora biti prislonjena na susjednu građevinu niza.
- 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 6 m 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%., iznimno 30% za završnu jedinicu niza.
- Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1 m. 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.
- Vrtne sjenice i nadstrešnice, tende i pergote (najveće površine do 20 m²), moguće je planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, jednostavne građevine iz ovog stavka (ali površine do 10 m²), moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.
- U sklopu uređene okućnice, moguće je planirati samo jednu vrtanu sjenicu, nadstrešnicu, tendu ili pergotendu.
- Kad se izvodi zidanjem, roštilj smije imati površinu do 2,5 m² i treba biti smješten unutar gradivog dijela građevne čestice, iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.
- Spremnike za otpad potrebno je postaviti tako da ne budu vidljivi s javne površine, ukoliko se spremnici ograđuju, konstrukcija za ograđivanje spremnika može biti isključivo zidana obložena kamenom ili od slaganog kamena visine do 1,50 m, otvor prednje fronte konstrukcije za ograđivanje spremnika može se izvesti od metalnih ili drvenih profila. Iznimno na temelju odobrenja Jedinственог управног одјела spremnici mogu biti vidljivi sa javne površine.

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 otklona 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 je** ~~mora se~~ omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

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 5. ovih Odredbi.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i građevine:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
- Pojedine građevine niza mogu se rekonstruirati samo uz potpunu oblikovnu ujednačenost niza.

9. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

~~Neposrednom provedbom IDPPUO Punat, članak 28. utvrđeni su uvjeti gradnje na građevnim česticama:~~

- ~~1. za česticu 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 4747/4, 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
 - najveći broj etaža su tri nadzemne etaže,
 - visina građevine iznosi 8,6 m~~
- ~~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 340 m^2 za slobodnostojeću građevinu,
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti je (k_{ig}) 0,37
 - najveći broj etaža su 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 30 m^2 , odnosno dogradnja postojećih građevina sukladno **odredbama članka 46a-46c.** stavkama od (1) – (4) ove točke.~~

~~Neposrednom provedbom, a prema smjernicama iz članka 46. IDPPUP Punat za izradu ovog Plana utvrđeni su uvjeti gradnje na građevnim česticama:~~

- ~~6. 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.~~
- ~~7. 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.~~
- ~~8. Dopušta se rekonstrukcija građevine na k.č. br.7208 k.o.Punat u funkciji proširenja stambenog prostora postojeće stambeno-poslovne građevine unutar slijedećih uvjeta:

 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,95
 - najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 2,85
 - najveća dopuštena visina građevine iznosi 8,80 m
 - najveći broj etaža su tri nadzemne etaže~~
- ~~9. 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.~~
- ~~10. 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.~~

11. Dopušta se rekonstrukcija stambene građevine na k.č.8677/1, 8674/2 i 8673/1 k.o. Punat u višestambenu građevinu pod sljedećim uvjetima
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,20
 - najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,67
 - najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,4 m
 - najveći broj etaža su četiri etaže (S+P+K+Pk)
 - najviše četiri stambene jedinice
 - na građevnoj čestici osigurati parking prema odredbama ovog Plana

Uvjeti gradnje i smještaja višestambenih građevina unutar namjene S1 čisto stanovanje, S2 stanovanje sa poslovnim prostorom, i M1 mješovite pretežito stambene

Višestambena građevina (VS)

Određuju se sljedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju slobodnostojeće višestambena građevine:

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

- Namjena višestambene građevine može biti stambena, stambeno-poslovna ili poslovno-stambena.
- Unutar višestambene građevine (S1), može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 10% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.
- Unutar višestambene građevine (u zonama S2 i M1), može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 40% ukupne razvijene površine (GBP) 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.
- Pomoćni i poslovni sadržaji moraju biti u sklopu osnovne građevine.
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,25, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,25.
- Višestambena građevina ima najviše tri nadzemne etaže, prizemlje i dva kata (P+2). Treća nadzemna etaža može biti potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum. 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.
- **Minimalna tlocrtna izgrađenost višestambene građevine iznosi 80 m²**, maksimalna tlocrtna izgrađenost je 250 m².
- Višestambena građevina može imati maksimalno četiri (4) stana ili uporabne cjeline ako sadrži i poslovne dijelove.

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 4 m, od granice građevne čestice, a najmanje 6 m 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 ili spajanjem na sustav javne odvodnje. 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.

- Na građevnoj čestici višestambene građevine dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, otvorenih sportskih igrališta bez tribina i otvorenih bazena za individualne potrebe.
- Vrtne sjenice i nadstrešnice, tende i pergote (najveće površine do 20 m²), moguće je planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, jednostavne građevine iz ovog stavka (ali površine do 10 m²), moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.
- U sklopu uređene okućnice višestambene građevine, moguće je planirati samo jednu vrtu sjenicu, nadstrešnicu, tendu ili pergotendu.
- Kad se izvodi zidanjem, roštilj smije imati površinu do 2,5 m² i treba biti smješten unutar gradivog dijela građevne čestice, iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.
- Spremnike za otpad potrebno je postaviti tako da ne budu vidljivi s javne površine, ukoliko se spremnici ograđuju, konstrukcija za ograđivanje spremnika može biti isključivo zidana obložena kamenom ili od slaganog kamena visine do 1,50 m, otvor prednje fronte konstrukcije za ograđivanje spremnika može se izvesti od metalnih ili drvenih profila. Iznimno na temelju odobrenja Jedinственог управног одјела spremnici mogu biti vidljivi sa javne površine.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti višestambene 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 otklona 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 sukladno propisima omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

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 5.1.1. ovih Odredbi.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema kriterijima za novu gradnju.
- Iznimno, dopuštena je rekonstruirati i građevine:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
- Interpolaciju građevina u izgrađenim i već formiranim djelovima naselja moguće je planirati na parcelama 10% manjim od propisanih

8a) Iznimno, za rekonstrukciju građevine na čestici katastarske oznake k.č. 8553, k.o. Punat (planska oznaka 12* na kartografskom prikazu br.4. Način i uvjeti gradnje), određuje se:

- maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,55
- maksimalan koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,5

- visina građevine iznosi 10,5 m,
- najveći broj etaža su tri nadzemne etaže.
- gradivi dio smije biti na 1 m od granice parcele i 3m od regulacijskog pravca

8b) Iznimno, za rekonstrukciju građevine na čestici katastarske oznake k.č. 8532/1, k.o. Punat (planska oznaka 13* na kartografskom prikazu br.4. Način i uvjeti gradnje), određuje se:

- maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,35
- maksimalan koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,75
- visina građevine iznosi 13,80 m do sljemena,
- najveći broj etaža je 5: prizemlje, tri etaže i potkrovlje .
- gradivi dio smije biti najmanje 4 m od granice parcele i 7 m od regulacijskog pravca
- najveći broj uporabnih jedinica iznosi 15 stambenih jedinica i poslovna etaža prizemlja koja se može sastojati iz više uporabnih cjelina koje namjenom ne smiju biti u koliziji sa kvalitetom stanovanja za korisnike

9. Mjere zaštite okoliša

- Tijekom gradnje i korištenja građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša sukladno odredbama ovog plana, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

Uvjeti smještaja i gradnje stambenog kompleksa "Stambeni niz Punat" (S3-pos)

Neposrednom provedbom IDPPUO Punat, članak 23g.–23j., utvrđeni su uvjeti gradnje za stambeni kompleks „Stambeni niz Punat“ koji se gradi na građevnim česticama broj: 8612/1, 8613/1, 8613/2, 8613/3, 8614/1, 8614/2 i 8652/2 k.o. Punat.

Područje stanovanja „Stambeni niz Punat“ sastoji se iz:

- a) Stambenog niza. Namjena zona građevina u nizu je stambena, a obuhvaća izvedbu tri odvojena stambena niza.
 - b) Parkirališta i
 - c) Pješačke površine (trg).
- Preduvjet izgradnji stambenog niza je uređenje parkirališta i pješačke površine (trga).

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

Stambeni niz gradi se na građevnim česticama 8612/1, 8613/1, 8613/2, 8613/3, 8614/2 i 8652/2 u k.o. Punat.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 150 m²

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
- Najveći broj etaža je prizemlje i dva kata (P+2).
- Visina građevine iznosi maksimalno 11,00 m.
- jedinica niza ima max. 3 stana.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Građevina mora biti prislonjena na susjednu građevinu niza.
- Sa svih slobodnih 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, sa minimalno 20% ozelenjene površine

- 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. 2,0 m. Parcele između nizova se mogu ograditi isključivo zelenilom, a iznimno prema kolno-pješačkoj površini i ogradom.
- Moguće je graditi i ravni krov

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

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

- način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. ovih Odredbi.

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 parkirališta

Javno parkiralište gradi se na građevnim česticama broj ~~8614/1 i 8612/4~~ i 8613/1 sve k.o. Punat

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m².

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

- Namjena građevine je parkiralište za osobna vozila korisnika stambenog niza.
- Veličina zasebne građevne čestice za osnovnu namjenu parkiralište ili garaže određuje se prema normativu površine po svakom vozilu za osobne automobile.
- Odrediti minimalno jedno parkirališno mjesto za jednu stambenu jedinicu.

4. Uređenje građevne čestice

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

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- zaštitu od sunca izvesti suvremenom urbanom opremom, sa mogućom ugradnjom 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.

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.
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 broj 8614/1, 8613/1, 8614/2 i 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 pješačka površina predviđena za komunikaciju, odmorište i boravak korisnika. 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, uz obaveznu sadnju stablašica na 20% površine.
 - Parcele između nizova orjentirane na pješačku površinu (trg) mogu se ograditi isključivo zelenilom, a iznimno prema kolno-pješačkoj površini i ogradom.
 - Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, te uređenih pješačkih staza. Obavezno je uređenje istih suvremenom urbanom opremom.
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 unutarne 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.
7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
 - Način priključenja na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. ovih Odredbi.
 - 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.

Uvjeti i način gradnje stambeno-poslovnih građevina (M1) i površina stanovanja sa poslovnim prostorom (S2)

Stambeno - poslovna građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć smještaj

sadržaja gospodarske namjene, koji ne smije biti veći od 40% (bruto) površine građevine te čiji sadržaj ne ometa stanovanje i bez štetnog je utjecaja na okoliš.

U zonama gradnje stambeno-poslovnih građevina moguća je izgradnja slobodnostojećih višeobiteljskih građevina do 3 stana i višestambenih građevina sa 4 stana prema uvjetima za stambeno-poslovne građevine.

Kod višeobiteljske građevine poslovni i pomoćni dio mogu biti u sklopu osnovne građevine ili izdvojenog volumena koji s osnovnom građevinom čini oblikovnu cjelinu.

Kod višestambene građevine poslovni i pomoćni dio moraju biti u sklopu osnovne građevine.

Na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene moguća je izgradnja poslovne ili pomoćne građevine koja s osnovnom građevinom čini oblikovnu cjelinu.

Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati, za sve vrste gradnje.

U zoni gradnje stambeno-poslovnih građevina moguća je gradnja jednonamjenski stambenih i gospodarskih građevina.

Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, uslužna, zanatska i sl.

Uvjeti i način gradnje poslovno-stambenih građevina (M2)

Poslovno-stambena građevina je građevina gospodarske namjene unutar koje je udio stambene namjene ne smije biti veći od 40% u građevinskoj (bruto) površini građevine.

U zoni gradnje stambeno-poslovnih građevina moguća je izgradnja slobodnostojeće višeobiteljske građevine do 3 stana i višestambene građevine sa 4 stana.

U zoni gradnje poslovno-stambenih građevina moguća je gradnja jednonamjenskih gospodarskih građevina.

Poslovno-stambene građevine u zoni M2a

Unutar postojeće površine mješovite - pretežito poslovne (M2a) planira se rekonstrukcija odnosno nova izgradnja poslovno - stambene građevine na jednoj ili više građevnih čestica, prema slijedećim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice poslovno-stambene građevine je 1000 m²

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

- poslovno stambena građevina ima tri nadzemne etaže; prizemlje, prva i druga etaža namjenjuju se trgovačkoj, uslužnoj (uredi i sl) i ugostiteljskoj namjeni i sl., dok se treća etaža koristi kao stambena etaža. Etaže podrumskog prostora koriste se za smještaj pomoćnih i parking prostora,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je (k_{ig}) iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,25
- visina građevine je 10 m.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- kod rekonstrukcije postojeće građevine postojeća udaljenost od granice građevne čestice, ne smije se smanjiti,
- udaljenost nove građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,

4. Uređenje građevne čestice

- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,

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 otklona 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 mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
 - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.
8. Uvjeti rekonstrukcije građevina
- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
 - Iznimno, dopuštena je rekonstrukcija poslovne i poslovno-stambene građevine kako slijedi:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
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 u zoni M2b

Unutar postojeće površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2b) planira se prenamjena prostora i smještaj poslovno stambene građevine - pretežito trgovačke namjene s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj namjeni (ugostiteljski, administrativno-upravni uslužni i sl.) na jednoj ili više građevnih čestica:

1. Oblik i veličina građevne čestice
 - površina građevne čestice iznosi min. 1000 m²
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4
 - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,90
 - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže,
 - ukupna visina građevine iznosi 9,0 m
 - poslovno-stambena građevina ima tri nadzemne etaže; prizemlje i prva etaža namjenjuju se trgovačkoj, uslužnoj (uredi i sl) i ugostiteljskoj namjeni i sl., dok se treća etaža koristi kao stambena etaža,
3. Smještaj građevine na građevnoj čestici
 - regulacijski pravac, odnosno udaljenost građevine od građevne čestice javne prometne površine (ul. Obala) iznosi 21 m
 - udaljenost građevina od granice građevne čestice prema ostalim javnim prometnim površinama određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
4. Uređenje građevne čestice
 - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora

biti ozelenjeno,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti višestambene građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebjeni 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 mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

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

- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
- način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.

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 u zoni M2d

Unutar postojeće površine mješovite - pretežito stambene izgradnje (M2d) planira se izgradnja: i smještaj poslovno stambene građevine - pretežito trgovačke namjene s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj namjeni, smještajne građevine u funkciji zdravstva, ugostiteljstva i turizma, prema slijedećim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevne čestice

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

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,35
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,90
- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
- ukupna visina građevine iznosi 9,0 m

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

- udaljenost građevina od granice građevne čestice prema ostalim javnim prometnim površinama određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,

4. Uređenje građevne čestice

- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti višestambene građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebjeni 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.
 7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
 - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
 - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.
 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/poslovno-stambene građevine u zoni M2e

Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2e), planira se izgradnja poslovne, poslovne stambene građevine s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj namjeni (trgovački, ugostiteljski, turistički, uslužni...):

1. Oblik i veličina građevne čestice
 - površina građevne čestice iznosi min. 800 m²
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,35
 - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,90
 - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
 - ukupna visina građevine iznosi 9,0 m
3. Smještaj građevine na građevnoj čestici
 - udaljenost građevina od granice građevne čestice prema ostalim javnim prometnim površinama određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
4. Uređenje građevne čestice
 - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
5. Uvjeti oblikovanja građevina
 - Horizontalni i vertikalni gabariti višestambene građevine, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebjeni 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 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
7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
 - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,

- način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.

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.

Poslovne građevine u zoni M2f

Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2f), planira se izgradnja poslovne građevine s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj namjeni (trgovački, ugostiteljski, turistički, uslužni...). Unutar ove površine nije moguće planirati stambene prostore.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- površina građevne čestice formira se prema postojećim.

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

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,5
- najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,5
- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže, izuzev dijela uz šetnicu gdje je moguće izvesti samo jednu nadzemnu etažu.
- ukupna visina građevine iznosi 9,0 m, iznimno 4m uz obalnu šetnicu i plažu

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

- udaljenost nove građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana
- iznimno, dio građevine uz priobalnu šetnicu može biti lociran na međi građevne čestice

4. Uređenje građevne čestice

- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, te min. 40% građevne čestice mora biti ozelenjeno,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- 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.
- 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

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

- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
- način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana

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/poslovno-stambene građevine u zoni M2g

Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2g), planira se izgradnja poslovne građevine s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj namjeni (trgovački, ugostiteljski, turistički, uslužni...). Unutar ove površine nije moguće planirati stambene prostore.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- površina građevne čestice iznosi min. 800 m²

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

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,35
 - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,7
 - najveći broj etaža iznosi dvije nadzemne etaže
 - ukupna visina građevine iznosi 7,0 m
3. Smještaj građevine na građevnoj čestici
- udaljenost nove građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana
4. Uređenje građevne čestice
- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
5. Uvjeti oblikovanja građevina
- 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.
 - 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
7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
 - način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana
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/poslovno-stambene građevine u zoni M2h

Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2h), planira se izgradnja poslovne jednofunkcionalne građevine ugostiteljsko-turističke namjene-restorana, caffe-bara, slastičarnice i sl.

1. Oblik i veličina građevne čestice
- površina građevne utvrđena namjenom M2h
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 1,00
 - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,00
 - najveći broj etaža iznosi jednu nadzemnu etažu
 - ukupna visina građevine iznosi 5 m
3. Smještaj građevine na građevnoj čestici
- građevina može biti smještena do međe građevne čestice,
4. Uređenje građevne čestice
- građevna čestica u cjelosti izgrađena.
5. Uvjeti oblikovanja građevina
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni izgrađenosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
 - Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
 - osobitu pozornost obratiti odnosu prema priobalnoj šetnici
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

- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice određuje se sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
- način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana

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.

3.6.1.2. Uvjeti smještaja građevina društvene djelatnosti

Površine društvene namjene namijenjene su uređenju i izgradnji građevina upravne (D1), socijalne (D2), zdravstvene (D3), predškolske (D4), školske (D5), kulturne (D6) i vjerske namjene (D7).

Planom se utvrđuju opći uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih javnih i društvenih građevina unutar površina javne i društvene namjene (D) i mješovite namjene (M).

Izgradnja građevina društvene djelatnosti moguća je neposrednom provedbom ovog Plana, ako drugačije nije određeno, na površinama namijenjenim društvenoj izgradnji.

Izgradnja građevina društvene djelatnosti moguća je i na površinama drugih osnovnih namjena:

- unutar površine sportsko-rekreacijske namjene u sklopu osnovne građevine ili kao pojedinačne građevine na zasebnoj građevinskoj čestici,
- unutar površina mješovite namjene kao osnovna građevina na zasebnoj građevinskoj čestici ili unutar građevine druge osnovne namjene,
- unutar ugostiteljsko-turističke i poslovne namjene u sklopu osnovne građevine ili kao pojedinačna građevina na zasebnoj građevinskoj čestici.

Građevine društvene namjene mogu se graditi do visine od najviše tri nadzemne etaže, s maksimalnom visinom do krovnog vijenca 7,60 m.

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

Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m.

Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4,0 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

Neizgrađeni dio građevne 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 ovog Plana.

Parkiranje vozila korisnika građevina riješiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.

Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.

Upravna namjena (D1)

Zona D1 predstavlja jednu građevnu česticu na kojoj je smještena postojeća građevina namijenjena za upravne službe Općine Punat.

Postojeću građevinu moguće je rekonstruirati unutar postojećih gabarita neposrednom provedbom ovog Plana.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je postojeći koeficijent izgrađenosti, a najveći koeficijent iskoristivosti (k_{is}) je postojeći koeficijent iskoristivosti. Najveći dopušteni broj etaža su dvije nadzemne etaže.

Socijalna ustanova „Senior park“ (D2)

Izgradnja građevine za socijalnu skrb tzv. „Senior park“, na površini temeljem slijedećih odredbi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najveća dozvoljena veličina građevne čestice je 5.000 m²

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.
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,35;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,00;
- visina građevine je 9,5m;
- najveći broj etaža: 4 etaže / Po+P+1+M ili Po+P+2;
- najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže;
- najveći broj podzemnih etaža: 1 etaže / Po;

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, nadzemno je potrebno 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 građevne 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.
- Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u sustav otvora ili postaviti na za to predviđena mjesta u ravnini pročelja.

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

- traži se rekonstrukcija mjesne/lokalne ceste (zapadna strana građevne čestice), na koju se vezuje pristup ustanove socijalne skrbi, između dva kolna raskrižja, a vezano na članak 60;
- uz ustanovu socijalne skrbi je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta kako je definirano kroz članak 67.
- Načini i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definirani su odredbama ovog Plana.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema 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.

Zdravstvena ustanova (D3)

Postojeća zdravstvena ustanova (D3) nalazi se sklopu mješovite –stambeno-poslovne građevine.

Djelatnost primarne zdravstvene zaštite može se smjestiti u zonama stambene ili mješovite namjene, ugostiteljsko-turističke namjene te sportske namjene u prizemljima osnovnih građevina.

Predškolske ustanove (D4a, D4b i D4c)

Predškolska ustanova-dječji vrtić i jaslice (D4a) nalazi se u sklopu prizemlja postojeće stambeno-poslovne građevine (M2-p).

Postojeći dječji vrtić (D4a) moguće je rekonstruirati u dijelu atrija natkrivanjem istog.

Predškolska ustanova-dječji vrtić i jaslice (D4c) nalazi se u sklopu postojeće vjerske građevine Samostana sestara karmelićanki „Božanskog srca Isusova“ za koju je utvrđena mogućnost rekonstrukcije neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 87).

Programi i građevine predškolskih ustanova nije moguće prenamjenjivati u druge sadržaje.

Predškolska ustanova-dječji vrtić i jaslice (D4c) nalazi se u sklopu postojeće vjerske građevine Samostana sestara karmelićanki „Božanskog srca Isusova“ za koju je utvrđena mogućnost rekonstrukcije neposrednom provedbom prema IDPPUO Punat prema članku 87.

Školska ustanova (D5)

Postojeća osnovna škola (D5) je predviđena za rekonstrukciju neposrednom provedbom IDPPUO Punta prema članku 83., temeljem slijedećih odredbi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 2000 m²

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

- Na građevnoj čestici osnovne škole dozvoljena je gradnja isključivo građevine u funkciji školskog programa i namjene.
- Svi sadržaji škole kao i vanjski prostori moraju zadovoljavati uvjete razvoja naselja i važeće regulative
- Dozvoljava se rušenje postojeće i izgradnja nove građevine škole:
 - * najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,35,
 - * najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,00,
 - * visina građevine škole je 11m
 - * visina građevine sportske dvorane je 12m.
 - * najveći broj etaža: 4 etaže / Po+S+P+1 ili Po+P+2;
 - * najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže / S+P+1 ili P+2;
 - * najveći broj podzemnih etaža: 1 etaže / Po;

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.
- Unutar građevne čestice škole dozvoljena je izgradnja vanjskih sportskih terena
- Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno, nadzemno je potrebno 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 građevne 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.
- Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u sustav otvora ili postaviti na za to predviđena mjesta u ravnini pročelja.

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

- Uz školu je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta kako je definirano kroz članak 67
- traži se rekonstrukcija mjesne/lokalne ceste (istočna strana građevne čestice), na koju se vezuje pristup školi, između dva kolna raskrižja, kako je definirano kroz članak 60,
- rekonstrukciji uvjetovanog dijela mjesne/lokalne ceste 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
- Načini i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definirani su odredbama ovog Plana.

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.

Multimedijski centar (D6)

Na površini planiranoj za kulturnu namjenu-multimedijski centar nalazi se postojeća građevina, ex kino, koju je moguće rekonstruirati neposrednom provedbom ovog Plana:

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice formira se prema postojećoj.

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

- tlocrtna površina građevine do 300 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,6
- najveći broj etaža iznosi dvije nadzemne i podrumski prostor,
- ukupna visina građevine iznosi 7,60 m

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Udaljenost građevina od građevne čestice javne prometne površine definirana je sukladno poglavlju 3.5. ovog Plana

4. Uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen pripadajućom urbanom opremom (popločenje, klupe, javna rasvjeta, kante za smeće i drugo), te min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina prilagođavaju se postojećem ambijentu i tipologiji krajolika. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni, ozelenjeni ili kosi. Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.
- Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi, sunčani kolektori se mogu ugrađivati na krovšte 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.

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

Smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.

Način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.

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.

Vjerske građevine (D7)

Površine vjerske namjene (D7) obuhvaćaju građevne čestice postojećih vjerskih građevina:

- Župna Crkva Sv. Trojice,
- Crkva Sv. Nikole
- Crkvica Sv. Roka na Placi

Uvjeti i način gradnje za postojeće vjerske građevine prikazani su u kartografskom prikazu br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i br. 4 Način i uvjeti gradnje te u poglavlju 7.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti ovih Odredbi.

Neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 87.), utvrđeni su uvjeti za rekonstrukciju vjerske građevine Samostan sestara karmelićanki „Božanskog srca Isusova“, na građevnoj čestici katastarskih

brojeva 8423/1, 8423/2 i 8445 temeljem slijedećih odredbi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m²

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

- U sklopu navedene građevine 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;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,20;
- visina građevine je 8,5 m;
- najveći broj etaža: 4 etaže / Po+P+2;
- najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže / P+2;
- najveći broj podzemnih etaža: 1 etaže / Po;

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice, prema susjednim građevnim česticama, iznosi 4m.
- sukladno urbanom kontekstu lokacije moguće je graditi građevine 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, nadzemno je potrebno 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 građevne 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.
- Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u sustav otvora ili postaviti na za to predviđena mjesta u ravnini pročelja.

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
- 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,
 - minimalni broj parkirnih mjesta definiran je kroz članak 67 ~~92a~~ ove Odluke.
 - Načini i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javno prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definirani su odredbama ovog Plana.

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.

3.6.1.3 Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Površine smještaja građevina gospodarskih djelatnosti uključuju površine gospodarske namjene – pretežito uslužne (K1), pretežito trgovačke - K2 (K2a, K2b, K2c), komunalno servisne (K3), površine ugostiteljsko turističke namjene (T1a i T1b, T3) te sportske površine (R1).

Za površine poslovne namjene (K) određene su zone pretežito uslužne namjene (K1), pretežito trgovačke namjene (K2) i komunalno – servisne namjene (K3).

Za površine ugostiteljsko-turističke namjene (T) određene su zone postojećih hotela (T1a) i (T1b), **planirane izgradnje obiteljskih hotela na predjelu Buka (T1-c)**, te kampa (T3).

Za površine namijenjene sportu određena je površina „Sportskog parka“ (R1b).

Smještaja sadržaja gospodarskih djelatnosti predviđen je i na površinama stambene namjene s poslovnim prostorima (S2), mješovite pretežito stambene izgradnje (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2), te sportsko-rekreacijske namjene.

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na građevnoj čestici

Postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac, a kod interpolacija novih građevina građevni pravac se usklađuje sa građevnim pravcima postojećih susjednih građevina.

Građevine koje se grade na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, a najmanje 7,0 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.

Neizgrađeni dio građevne čestice poslovne namjene mora biti uređen a najmanje 30 % od ukupne površine mora biti uređena zelena površina, odnosno 40% ukupne površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti površina zelenila.

Poslovni sadržaji unutar površina čistog stanovanja S1

Unutar stambene građevine, uz nju ili odvojen od nje, može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 10% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.

Unutar površina stambene namjene dozvoljava se izgradnja ugostiteljsko-turističkih, trgovačkih, zanatskih i ostalih uslužnih sadržaja kao sastavni dio obiteljske kuće ili višestambene građevine koji zadovoljavaju uvjet iz stavka (1) ovog članka.

Ako su gospodarski sadržaji zaseban korpus, s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.

Unutar postojeće zone stambene namjene (S1) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.

Uvjeti za izgradnju poslovnih građevina unutar površina stambene namjene (S1) propisani su poglavljem 3.6. ovog Plana.

Poslovni sadržaji unutar površina stanovanja sa poslovnim prostorima S2

Površine stambene namjene sa poslovnim prostorima – namijenjene su smještaju građevina pretežito stambene namjene (stambene i stambeno-poslovne građevine). Površina prostora za poslovne sadržaje smije iznositi do 40% GBP, ali ne više od jedne etaže.

U građevinama ove namjene uz stambene namjenu, moguć je smještaj sadržaja drugih namjena: ugostiteljsko-turističke, poslovne, uslužne, trgovačke, zanatske, društvene, te sportsko-rekreacijskih sadržaja odnosno sadržaja koji svojom uporabom (bukom, otpadom, onečišćenjem) ne narušavaju život i rad ljudi u naselju, te prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline.

Iznimno i prema drugim odredbama Plana, unutar zona S2 mogu se planirati i jednofunkcionalne poslovne građevine.

Na površinama ove namjene mogu se graditi i uređivati i sadržaji javne i društvene namjene, ugostiteljsko-turističke namjene (uključivo postojeći kamp Maslinik), sportsko-rekreacijske namjene, javne garaže, parkovi, dječja igrališta i drugi sadržaji koji dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju. Ekstenzivno planiranje novih kampova ili kamp odmorišta unutar područja obuhvata ovog Plana sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN.br.9/16, 54/16 i 69/17), osim postojećeg, nije moguće.

Izgradnja poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene-pretežito stambene (M1)

Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) dozvoljena je izgradnja građevina s gospodarskim sadržajima iz članka 11. stavak (2) Odredbi, koji su sastavni dio stambene građevine čija površina ne smije prelaziti 40% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.

Unutar površina mješovite namjene – pretežito stambene mogu se graditi i jednonamjenske građevine: poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportske i dr. namjene.

Uvjeti smještaja poslovnih građevina (trgovine, uredi, biroi, banke, restorani i dr.) unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1):

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice 500 m²,
- najveći broj etaža su tri nadzemne i podrumski prostor,
- visina građevine poslovne namjene iznosi 10 m
- najveća visina građevine namjene 8,60 m,
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1.5

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Građevine koje se grade na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, a najmanje 7,0 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

4. Uređenje građevne čestice

- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen a najmanje 30% površine građevne čestice mora biti površina zelenila.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Pri oblikovanju poslovnih 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.
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 5.1.1. ovih Odredbi.
8. Uvjeti rekonstrukcije građevina
 - Građevine se rekonstruiraju prema 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.

Uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina (obiteljskih, manjih hotela, pansiona, prenoćišta, restorani, barovi, caffe-i i sl.) unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i površina stanovanja sa poslovnim prostorom (S2):

1. Oblik i veličina građevne čestice
 - najmanja površina građevne čestice 800 m²,
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
 - Osnovna namjena građevine je ugostiteljski objekt.
 - 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.
 - Najveći broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta potkrovnna i podrumski prostor.
 - Najveća tlocrtna izgrađenost hotelske građevine iznosi 250 m².
 - Iznimno na k.č. 4786/2 i 4785/3 (na kartografskom prikazu 4. označeno brojem 16*) najveća visina građevine iznosi 7m, najveći broj etaža iznosi dvije nadzemne etaže
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 podrumske 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

- Pri oblikovanju ugostiteljsko-turističkih 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.
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 67. ove Odluke.
8. Uvjeti rekonstrukcije građevina
- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
Postojeći hotelski kompleks „Park“ u građevinskom području naselja N1 moguće je rekonstruirati u HOTEL neposrednom provedbom, sukladno odredbama čl. 26. ovih Odredbi
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 sportsko-rekreacijske građevina i površina unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i površina stanovanja sa poslovnim prostorom (S2):

- sportsko-rekreacijske građevine otvorenog tipa:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²

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

- Građevine sportsko-rekreacijske namjene otvorenog tipa su igrališta, bočališta, nenatkriveni bazeni i dr.
- Sportsko-rekreacijske građevine pored osnovne djelatnosti mogu imati sadržaje ugostiteljsko-turističke, te trgovačko-uslužne i slične namjene. Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi sve građevine namijenjene sportsko-rekreacijskim aktivnostima izuzev streljana otvorenog tipa.
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,8 (za otvorena igrališta)

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 3 m, od granice građevne čestice, a najmanje 6 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.
- 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 građevina iznosi najviše 4,0 m.

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 ograde 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

- Pri oblikovanju sportskih 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.
- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrijebljeni 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

- 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 5. ovih Odredbi.
- Parkiranje je potrebno osigurati na građevnoj čestici

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema 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.

- sportsko-rekreacijske građevine 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.
- 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 i druge sadržaje koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću.
- Maksimalna visina građevine je 7,5 m,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,4
- najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,4

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Građevina sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa može biti udaljena 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.

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 1,1 m. 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

- 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.
- 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.

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 5. ovih Odredbi.
- Parkiranje je potrebno osigurati na građevnoj čestici

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema 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.

Unutar zone mješovite – pretežito stambene namjene moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih mješovitih - pretežito stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.

Uvjeti izgradnje u povijesnoj jezgri naselja Punat (zona M1-c) definirani su poglavljem 3.6.2 ovog Plana.

Uvjeti za izgradnju stambenih građevina unutar površina mješovite namjene (M1) definirani su poglavljem 3.6 ovog Plana.

Izgradnja poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene- pretežito poslovne (M2)

Unutar površina mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) dozvoljena je izgradnja gospodarskih građevina iz članka 12. stavak (1.) sa stambenim sadržajima čija površina ne smije prelaziti 40% ukupne razvijene površine (GBP) poslovne građevine.

Uvjeti za izgradnju stambenih građevina unutar površina mješovite namjene (M2) definirani su ovim Planom.

ZONE POSLOVNE NAMJENE (K)

Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)

Na površini pretežito poslovne namjene K1 planiraju se građevine prema sljedećim uvjetima gradnje i smještaja:

1. Oblik i veličina građevne čestice
 - površina građevne parcele iznosi min. 500 m²,
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
 - tlocrtna površina građevine do 250 m²,
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,30
 - najveći koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,5
 - najveći broj etaža – tri nadzemne i podrumski prostor,
 - najveća visina iznosi 10 m od zaravnate kote terena,
3. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 2,0 m
4. Uređenje građevne čestice
 - min. 30 % građevne čestice mora biti ozelenjeno,
5. Uvjeti oblikovanja građevina
 - 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.
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
 - pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste,
 - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
 - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.
8. Uvjeti rekonstrukcije građevina
 - Građevine se rekonstruiraju prema 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.

Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2a i K2b i K2c)

Na površini postojeće poslovne namjene-pretežito trgovačke, planske oznake – (K2a) moguća je rekonstrukcija građevine u postojećem gabaritu s mogućnošću rekonstrukcije odnosno nadogradnje

1. Oblik i veličina građevne čestice
 - Najmanja površina građevne čestice formira se prema već postojećoj.
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8
 - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,6
 - najveća visina 7,60 m).
3. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 2,0 m,
4. Uređenje građevne čestice
 - min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
5. Uvjeti oblikovanja građevina

- 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.

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

- pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste,
- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5. ovog Plana,
- način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovom Planu.

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.

Površina postojeće ribarnice (K2b) predviđena je za rekonstrukciju odnosno dogradnju sa istočne i sjeverne strane građevine:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice formira se prema postojećoj.

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

Unutar građevine moguće je planirati trgovačke sadržaje prodaje ribe.

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8
- zadržava se postojeća visina.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- udaljenost dograđene građevine od granice građevne sa istočne strane iznosi minimalno 2,0 m a sa sjeverne strane čestice minimalno 1,0 m,

4. Uređenje građevne čestice

- min. 30 % građevne čestice mora biti ozelenjeno,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- 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.

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

- pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste,
- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno Planu ili u

- neposrednoj blizini u radijusu od 200 m,
- način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovom Planu

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.

Na površini pretežito trgovačke namjene (**K2c**) planira se gradnja trgovačkog centra

1. Oblik i veličina građevne čestice

- površina građevne parcele iznosi najmanje 2000 m²,

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

Unutar ove površine moguće je planirati građevinu trgovačkog centra sa pratećim sadržajima.

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4,
- najveći koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 0,4,
- najveći broj etaža – jedna nadzemna etaža,
- najveća visina iznosi 8 m od zaravnate kote terena,

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Sa svih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena najmanje 8 m, od granice građevinske čestice, a najmanje 20 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

4. Uređenje građevne čestice

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

Uređenje okućnice sastojat će se iz uređenja parkirališta za koje se sugerira da bude izvedeno od zatravnjenih blokova, podzida, terase i dječjih igrališta s parkovnim zelenilom. Uređenje okoliša izvesti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Javni prostori oko trgovačkog centra trebaju biti stalno dostupni i ne smiju biti ograđeni.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

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.

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

- pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste,
- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1. ovih Odredbi,
- način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.

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.

Poslovna namjena – pretežito komunalno-servisna (K3)

Uvjeti za izgradnju poslovne građevine (K3) (istezalište mjesnih i turističkih manjih plovila) na površini komunalno-servisne namjene neposrednom provedbom ovog Plana:

- unutar površine poslovne zone predviđa se rekonstrukcija postojeće građevine u cilju poboljšanja tehnoloških uvjeta,

1. Oblik i veličina građevne čestice

- površina građevne parcele istezališta iznosi min. 500 m²,

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

- tlocrtna površina građevine do 250 m²,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,50
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,50
- najveći broj etaža – jedna etaža,
- najveća visina određena je tehnološkim procesom i iznosi 6,0 m od zaravnate kote terena,
- prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.

3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 2,0 m,

4. Uređenje građevne čestice

- min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- 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.

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

- pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste
- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno Planu ili u neposrednoj blizini.
- način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovom Planu.

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.

ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T)

Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T) predviđene za hotele definirane su u zonama postojeće hotelske izgradnje (T1a) i (T1b), **planirane izgradnje obiteljskih hotela na predjelu Buka (T1-c)**, te kampa.

Postojeći hotelski kompleks „Hotel Park“ (T1a) je predviđen za rekonstrukcija neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 33.).

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

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 iskoristivosti (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.

«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 rekonstrukcije prometnice vezuju se na članak 60. (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 dvostijenski ili jednostijenski 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.
- (2) Neposrednim provođenjem ovog Plana dozvoljava se rekonstrukcija postojećeg hotelskog kompleksa „**Hotel Omorika**“ (T1b):
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,30
 - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,40
 - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne i jedna podzemna,
 - najveća visina građevine 11,0 m
 - najmanje 40% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
 - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana,
 - način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 3.5 ovog Plana.

Kamp „Pila“ (T3) je predviđen za građenje i rekonstrukciju kako slijedi:

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
- na jednoj građevnoj čestici kampa moguće je smještati više građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko – turističke namjene
- Granica kampa utvrđena je na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina

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

- Kamp je smještajni objekt u kojem se gostima pružaju usluge: kampiranja i druge ugostiteljske i ostale usluge u funkciji kampa.
- Od ukupnog kapaciteta Kampa izraženog brojem smještajnih jedinica najmanje 80% kapaciteta mora biti osigurano za smještaj gostiju – kampera na osnovnim smještajnim jedinicama Kampa (kamp mjesto i/ili kamp parcela).

- Na najviše 20% osnovnih smještajnih jedinica mogu biti postavljeni mobile-home-ovi koji se smještaju isključivo u istočnom dijelu građevne čestice i to najmanje 150 m od obalne crte.
- Čvrsti objekti mogu se planirati jedino kao prateći sadržaji: sanitarije, recepcija, restorani i caffe-barovi, i sl.
- Na udaljenosti od 75m od obalne crte zabranjuje se gradnja građevina, ali je moguće planirati bazene i sportsko-rekreacijske sadržaje
- Od ukupnog kapaciteta kampa izraženog brojem smještajnih jedinica najmanje 50% kapaciteta mora biti osigurano za goste koji koriste vlastitu pokretnu kamp opremu.
- Kamp mora udovoljavati standardima prema kategorizaciji od 4**** za
 - a) Prateći sadržaji u građevinama:
 - * najveća dopuštena projekcija (zemljište pod građevinom) pojedinačne građevine iznosi 200 m²
 - * maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m,
 - * najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi dvije etaže (Po+P).
 - b) smještajne jedinice u kampu:
 - * kamp mjesto mora imati najmanje 45m²
 - * površina kamp parcele sa prostorom za parkiranje ne može biti manja od 60m².
 - * Minimalno 80% kamp parcela mora imati priključak električne energije i minimalno 10% priključak na vodovod s odvodom.
- 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

- Parkiranje vozila rješava se unutar površine građevne čestice prema kriterijima i uvjetima smještaja vozila unutar građevne čestice utvrđenih u poglavlju 5. ovih Odredbi - Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- Najmanje 40% površine građevne čestice kampa Pila mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- Kampovi moraju biti ograđeni prirodnom ili drugom ogradom.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

- smještajne jedinice ne smiju se povezivati s tlom 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.

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, određen je na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena površina, i u poglavlju 5. Odredbi za provođenje - Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

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.

Na predjelu Buke (unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene hoteli unutar naselja, namjena oznake **T1-c**), južno od postojeće prometnice koja vodi prema površini rekreacijske namjene R6a, planira se, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN br. 56/16) gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina iz vrste 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 sklopu uređenja građevinske čestice može biti smješten odgovarajući udjel pratećih i servisnih sadržaja, prije svega u dijelu prometnica i parkiranja, te zelenih i sportsko-rekreacijskih površina.

Namjena stanovanja na površini T1c nije moguća.

Uvjeti smještaja **ugostiteljsko-turističkih građevina** (obiteljskih, manjih hotela, pansiona, prenoćišta i sl.) na području Buke, unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene hoteli (T1-c, Buka):

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1200 m²,
- najveća površina građevne čestice 5000 m²,

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

Hotel je funkcionalna cjelina sa zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama koju čini cijela građevina. Recepcija i obvezni ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka u hotelu ne mogu se nalaziti izdvojeni kao pomoćna građevina.

Hotel mora imati prijamni hol s recepcijom, smještajne jedinice, restoran, bar i zajednički sanitarni čvor za goste.

Smještajne jedinice u hotelu mogu biti: sobe, obiteljske sobe i hotelski apartmani.

Posebni standard vrste Hoteli, podvrsta 'Hotel small and friendly', uključuje na području Buke sljedeće obvezne sadržaje i karakteristike:

U hotelu posluje obitelj.

Potrebno je razvijati ponudu usluge jela i pića s naglaskom na izvorne krčke i hrvatske tradicijske vrijednosti.

Tople je napitke potrebno za doručak služiti za stolom gosta.

Dijelove građevine hotela nije moguće etažirati.

- U sklopu građevne čestice mogu se 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 ili upravitelja građevine.
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi najviše 0,15 za parcele površine 3000-5000m², te 0,25 za površine parcele veličine 1200-3000 m².
- Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi: koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) x 3 .
- Najveća visina građevine je 8,0 m.
- Najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže i podrumski prostor (Po+3).
- Najveća tlocrtna izgrađenost hotelske građevine iznosi 250 m² za parcele površine 1200 - 3000 m², te 400 m² za površine parcele 3000-5000m².

- prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene mogu funkcionirati i autonomno kao restorani, prostori za sport i rekreaciju, wellness, zdravstveni turizam, trgovine, i sl.

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.

Građevinski pravac mora biti najmanje 6m udaljen od regulacijskog pravca pristupne prometnice.

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 4m.

- dio građevne čestice može biti planiran za prateće i servisne sadržaje namijenjene sportu i rekreaciji, igri djece, i sl.

- 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

- 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 krovništva, te svi korišteni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta.
- 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. Moguće planirati i građevine s ravnim krovom.

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 67. ove Odluke.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema 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.

ZONE SPORTA I REKREACIJE

Sportsko-rekreacijska namjena (R1b)

Na površini (R1b) nalaze se postojeći i predviđaju novi sportski sadržaji za djecu te pomoćni sadržaji (sanitarni čvor sa crnom stanicom).

Na površini (R1) mogu se graditi sve građevine otvorenog tipa namijenjene sportsko-rekreacijskim aktivnostima (igrališta, bočališta i sl.), izuzev streljana otvorenog tipa.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²

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

- Građevine sportsko-rekreacijske namjene otvorenog tipa su igrališta, bočališta, nenatkriveni bazeni i dr.
- Sportsko-rekreacijske građevine pored osnovne djelatnosti mogu imati sadržaje ugostiteljsko-turističke, te trgovačko-uslužne i slične namjene. Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi sve građevine namijenjene sportsko-rekreacijskim aktivnostima izuzev streljana otvorenog tipa.
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,8 (za otvorena igrališta)

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 3 m, od granice građevne čestice, a najmanje 6 m od susjednih građevina, mjereno od najstaknutijih dijelova građevine.
- 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 građevina iznosi najviše 4,0 m.

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 1,1 m. 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 krovišta, te upotrijebljeni 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

- 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 5. ovih Odredbi.
- Parkiranje je potrebno osigurati na građevnoj čestici

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema 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.

Sportsko-rekreacijska namjena (R2)

Površina sportsko-rekreacijske namjene (R2) namijenjena je obalnom uređenju naselja Punat. Unutar označenog rekreacijskog obalnog pojasa (R2) dozvoljena je rekonstrukcija, sanacija i adaptacija postojećih i interpolacija novih objekata te uređenje rekreacijskih površina za boravak na otvorenom.

Zona (R2) namijenjena je rekreativnim i pratećim sadržajima (za sve uzraste) te urbanom uređenju (popločenje, javna rasvjeta, mjesta za sjedanje, uređenje šetnice i sl.).

Unutar područja iz stavka (2) predviđeni su prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene (manji ugostiteljsko – turistički, trgovački, zabavni i sl. sadržaji), kompatibilni s plažom (R3) ispod šetnice (lungo mare) prema moru.

Uvjeti za gradnju novih sportsko rekreativnih površina i pratećih sadržaja:

- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene otvorenog tipa bez pratećih sadržaja (R2) iznosi 500 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8
- na građevnoj čestici većoj od 2.000 m² dopušta se prizemna gradnja za pomoćne sadržaje (sanitarni čvor, garderoba, spremište) ili prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački, servisni i sl.), ukupne korisne površine od 200 m²,
- **pomoćni i prateći sadržaji ne smiju biti pokriveni nadstrešnicama, vrtnim sjenicama, tendama i pergotendama**
- visina građevine iz postavka 3. iznosi 4,0 m
- građevine ima jednu nadzemnu i jednu ili više podzemnih etaža
- 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,
- 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno

Uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina unutar sporsko-rekreacijske namjene (R2):

- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju izgrađene građevine iznosi 300 m²
- 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja
- rekonstrukcija građevina koje ne udovoljavaju ovim uvjetima, obavlja se isključivo u postojećim gabaritima građevine,
- **pomoćni i prateći sadržaji ne smiju biti pokriveni nadstrešnicama, vrtnim sjenicama, tendama i pergotendama**
 - maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m
 - 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.

Postavljanje privremenih građevina (kioska) na planiranom području moguće je isključivo putem općinske Odluke.

Uređenje površine moguće je u vidu parkovne površine, odmorišta ili izgradnjom sportskih terena otvorenog tipa za rekreativne aktivnosti (dječja igrališta, odbojka na pijesku, manje rukometno igralište, mini golf, stolni tenis, bazen i sl.).

Uređene morske plaže (R3)

Uređena morska plaža (R3) nalazi se u građevinskom području naselja Punat. Zauzima prostor uz more, ispod šetnice (lungo mare), od operativne obale luke Punat na sjeveru do granice građevinskog područja naselja Punat na jugu.

Zahvati na uređenju plaža (R3) obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaže, te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja (sanitarni čvorovi, postava urbane opreme i sl.) a moguća je neposrednom provedbom ovog Plana:

Zahvati održavanja, unapređenja i zaštite plaža su:

- sanacija-skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećeni
- uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaže-provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani. Uređenje kupališnog dijela moguće je uz korištenje prirodnih materijala.

Radovi infrastrukturnog i sadržajnog opremanja plaža obuhvaćaju:

- izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama,
- izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, elektroenergetska, telekomunikacijska, javna rasvjeta)
- postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje, sanitarnih pokretnih blokova, osmatračnica za plaže i sl.
- postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne ploče i sl.)
- postavljanje pontona za kupače i signalizacije na moru,

Uređena morska plaža je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane te infrastrukturno i sadržajno uređen kopneni prostor (tuševi, kabine, sanitarni uređaji, zabavni sadržaji i sl.) neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

3.6.2.1. Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti

Unutar obuhvata Plana nije evidentirano ni jedno područje značajnih prirodnih vrijednosti ali se ovim poglavljem definira način korištenja i potrebe zadržavanja zelenih površina. Potrebno je štiti postojeće raslinje i kvalitetno ga dopuniti novim zelenilom. Obuhvat Plana djelomično se nalazi unutar ekološke mreže, područja očuvanja značajnog za ptice – Kvarnerski otoci HR 1000033 sukladno Uredbi o ekološkoj mreži (NN 124/13).

Radi zaštite autohtonog živog svijeta i bogate lokalne mediteranske flore i faune zaštićivati i čuvati fragmente autohtone ruderalne vegetacije, vegetacije travnjaka te šumske vegetacije i šikara unutar urbaniziranog područja, na svim mjestima gdje je to moguće.

Sačuvati postojeće prirodno zelenilo kao i postojeću strukturu krajobraza. Interpolacija dendroflora moguća je radi zaštite od nepovoljnih utjecaja i to prvenstveno korištenjem autohtonih vrsta drveća i grmlja.

Zelene površine planirati i uređivati na način da se što više sačuvaju autohtone vrste bilja.

3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti

Nepokretna kulturna dobra upisana u Registar RH

U Registar nepokretnih kulturna dobra području građevinskog područja naselja Punat upisani su:

Ruralna graditeljska cjelina

- povijesna ruralna cjelina naselja Punat upisana pod br. 202, rješenjem br. 405/1968. (1)
- Povijesna građevina-etnološka baština
- toš, Punat, k.br.703, zaštićeno 1966. (2)

Povijesna građevina-memorijalna baština

- rodna kuća revolucionara Petra Franolića, Punat, zaštićeno 1970.(3)

Unutar granice zaštite **kulturno-povijesne graditeljske ruralne** cjeline naselja Punat i na navedenim pojedinačnim kulturnim dobrima za sve je intervencije propisana obveza ishođenja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra i prethodnog odobrenja od strane nadležnog konzervatorskog odjela u Rijeci (sukladno člancima 60. i 62. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara).

Gradnja, rekonstrukcija, sanacija i interpolacija unutar povijesne jezgre

Rekonstrukcija i interpolacija unutar povijesne jezgre, odnosno **kulturno-povijesne graditeljske ruralne** cjeline naselja Punat moguća je neposrednom provedbom ovog Plana uz primjenu slijedećih uvjeta gradnje:

- unutar **kulturno-povijesne ruralne** graditeljske cjeline naselja Punat dozvoljava se rekonstrukcija i sanacija postojećih građevina te interpolacija novih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, društvenih i sportsko-rekreacijskih građevina,
- prema načinu gradnje građevine se dijele na jedoobiteljske koje mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu i višeobiteljske koje mogu biti samostojeće,
- unutar povijesne jezgre ne dozvoljava se gradnja – interpolacija višestambenih građevina,
- rekonstrukcija postojećih građevina koja se nalazi na manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele,
- interpolirati se mogu samo poslovne građevine «tihih i čistih» djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, turizam, trgovina (maloprodaja) i uredski prostori,
- oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj tradicionalnoj gradnji.
- Za interpolaciju građevina određuje se primjena uvjeta koja ovisi o vrsti i tipologiji građevine a definirani su u poglavlju 3.6. ovog Plana:
 - visina građevine određena je regulacijom postojeće gradnje ali ne više od 9,0 m,
 - maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže i jedna podzemna,
 - udaljenost građevine od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom.
- Interpolaciju građevina u izgrađenim i već formiranim djelovima povijesne jezgre moguće je planirati na parcelama 10% manjim od propisanih
 - kod stambeno-poslovnih građevina prizemlja mogu u cjelosti biti poslovne namjene

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.

Za gradnju, sanaciju i rekonstrukciju slobodnostojeće građevine u povijesnoj jezgri (M1-c) daju se sljedeći uvjeti:

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Najmanja površina građevne čestice iznosi 450 m²
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,25, a 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. Visina građevine iznosi maksimalno 9,0 m.
- Građevine mogu biti homogene stambene, ili stambeno-poslovne namjene (do 40% GBP kao poslovni sadržaji)
- Iznimno, dopušteno je **rekonstruirati slobodnostojeće** građevine kako slijedi:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.

- * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
- Rekonstrukcija postojeće gradnje:
 - * Građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,5
 - * Građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) maksimalno 1 (100%), koeficijent iskoristivosti (k_{is}) može maksimalno iznositi 2,25.
 - * Parkirališna se mjesta rješavaju sukladno odredbama članka 67. ovih Odredbi.
- 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. 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.

Za gradnju, interpolaciju, sanaciju i rekonstrukciju dvojne građevine u povijesnoj jezgri (M1-c) daju se sljedeći uvjeti:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 225 m²
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,3, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,3.
- Dvojna obiteljska kuća ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža **može biti** je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m.
- Svaka jedinica kuće u nizu ima najviše jednu stambenu jedinicu i poslovni prostor u prizemlju.
- Građevine mogu biti homogene stambene, ili stambeno-poslovne namjene (najviše 40% GBP kao poslovni sadržaji)
- Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. 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. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
- Iznimno, dopuštena je **rekonstruirati** dvojne građevine kako slijedi:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
- Rekonstrukcija postojeće gradnje:
 - * Građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,5
 - * Građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) maksimalno 1 (100 %), koeficijent iskoristivosti (k_{is}) može maksimalno iznositi 2,25.
 - * Parkirališna se mjesta rješavaju sukladno odredbama članka 67. ovih Odredbi.

Za gradnju, interpolaciju, sanaciju i rekonstrukciju građevine u nizu u povijesnoj jezgri (M1-c) daju se sljedeći uvjeti:

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 150 (225 za završnu građevinu) m²
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (k_{ig}) je 0,4 (0,3 za završnu građevinu), a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (k_{is}) je 1,8 (1,3 za završnu građevinu).
- Kuća u nizu ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža **može biti** je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m.

- Svaka jedinica kuće u nizu ima najviše jednu stambenu jedinicu i poslovni prostor u prizemlju.
- Građevine mogu biti homogene stambene, ili stambeno-poslovne namjene (do 40% GBP u vidu poslovnih sadržaja)
- Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. 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. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
- Iznimno, dopuštena je **rekonstrukcija** građevine u nizu kako slijedi:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih
- Rekonstrukcija postojeće gradnje:
 - * Građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 1,5
 - * građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) maksimalno 1 (100 %), koeficijent iskoristivosti (k_{is}) može maksimalno iznositi 2,25.
 - * Parkirališna se mjesta rješavaju sukladno odredbama članaka 67. ovih Odredbi.

Za gradnju, interpolaciju, sanaciju i rekonstrukciju poslovnih građevina (trgovine, uredi, biro, banke i dr.) unutar povijesne jezgre (M1-c) daju se sljedeći uvjeti gradnje i smještaja:

1. Oblik i veličina građevne čestice
 - najmanja površina građevne čestice 500 m²
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
 - najveći broj etaža su tri nadzemne i podrumski prostor,
 - visina građevine poslovne namjene iznosi 10 m
 - najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3
 - najveća koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1.5
3. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - Građevine koje se grade na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, a najmanje 7,0 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.
4. Uređenje građevne čestice
 - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen a najmanje 30% površine građevne čestice mora biti površina zelenila
5. Uvjeti oblikovanja građevina
 - Pri oblikovanju poslovnih 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°. 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. 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.

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 5.1.1. ovih Odredbi.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Iznimno, dopuštena je rekonstrukcija **poslovne** građevine kako slijedi:
 - * na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih uz poštivanje drugih uvjeta smještaja i gradnje građevine.
 - * na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
 - * rekonstruirati se mogu i građevine sa većim brojem uporabnih cjelina od planski propisane, bez mogućnosti povećanja broja istih

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.

3.7 MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Postupanje s otpadom

Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

Otpad treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20m.

Komunalni otpad i neopasni tehnološki otpad s područja naselja Punat zbrinjavat će se na postojećem odlagalištu otpada Treskavac u Općini Vrbnik, a do realizacije buduće centralne zone za gospodarenje otpadom Primorsko-goranske županije.

Proizvođač tehnološkog otpada (neopasnog i opasnog) dužan je, sukladno zakonskoj regulativi, osigurati način obrade i skladištenje tehnološkog otpada koji nastaje obavljanjem djelatnosti.

Otpad iz taložnika potrebno je sakupljati u posebni kontejner kojeg odvozi za to registrirano poduzeće.

Zaštita tla

Unutar planskog obuhvata nema evidentiranih vrijednih poljoprivrednih i šumskih površina, planski obuhvat je u potpunosti urbaniziran.

Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih propisa, zakona, mjera zaštite, normativa i uvrježenih postupaka iz područja arhitekture i graditeljstva, geotehnike i protupotresnog inženjerstva, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koji se moraju primijeniti prilikom projektiranja i izgradnje građevina na određenom zemljištu.

Zaštita zraka

Područje naselja Punat pripada prvoj kategoriji kakvoće zraka – čist ili neznatno onečišćen zrak. Postojeće stanje kakvoće zraka potrebno je zadržati sukladno zakonskoj regulativi.

Zaštita voda

Planski obuhvat je izvan zona sanitarne zaštite sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na otoku Krku (SN PGŽ 17/07).

Potrebno je razvijati mrežu sanitarnih otpadnih voda iz domaćinstava, te iste preko uređaja za pročišćavanje, potrebnog učinka pročišćavanja, upuštati u more.

Do izvedbe kanalizacije svi septički taložnici moraju biti nepropusne izvedbe ili se otpadna voda mora dovesti (lokalni manji uređaji) na kategoriju vode vodotoka u koji se upuštaju.

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.

Prema Odluci o određivanju osjetljivih područja (NN 81/2010, 141/2015) planski obuhvat je u slivu osjetljivog područja, a obalno more - zaljev Puntarska draga je eutrofno područje.

Zaštita mora

Površina mora podijeljena je na:

- površina mora za odvijanje lučke djelatnosti (morska luka za javni promet županijskog značaja Punat),
- površina sportsko-rekreativne namjene mora
- plovni put.

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

Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora su:

- spriječiti izravno izlivanje sanitarno - potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u priobalno more odnosno do kraja realizirati kanalizacijski sustav i priključiti na njega sve sanitarne, komunalne i industrijske otpadne vode sa slivnog područja Puntarske 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
- provesti čišćenje Puntarske drage
- za potrebe poboljšanja cirkulacije mora izvršiti produbljivanje ulaza u Puntarsku dragu
- na područjima koja su namijenjena za rekreaciju održati odnosno poboljšati postojeću kakvoću mora
- zadržati I. i II. kategoriju kvalitete mora
- u istezalištu brodice 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
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu
- unapređivanje službe zaštite mora i izviđanja radi utvrđivanja pojave onečišćenja.
- vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja

Za većinu aktivnosti iz prethodnog stavka potrebna je izrada projektne dokumentacije.

Površina sportsko-rekreativne namjene mora

Površina sportsko-rekreativne namjene mora namijenjena je sportskim i rekreativnim aktivnostima na moru (kupanje, veslanje, rekreacijski ribolov, ronjenje, vaterpolo i sl.).

Površina mora na mjestima definiranim za organizaciju kupališta (R3), u širini od 30 m od obalne linije je sigurnosno područje unutar kojeg nije moguće kretanje bilo kakvih plovila.

Sigurnosno područje moguće je ograditi sigurnosnim plutačama.

Potencijalni izvori zagađenja mora su:

- umjetna gnojiva i pesticidi
- plovila na vezu i sidrištu
- ribarska, prijevozna i ostala plovila u vožnji
- ispušni plinovi brodskih motora
- ispusti i podzemni tokovi.

Radi zaštite mora od onečišćenja potrebno je poduzeti slijedeće mjere:

- nastaviti izgradnju kanalizacijskih sustava (fekalne kanalizacije)
- izraditi sustav oborinske kanalizacije sa dispozicijom
- spriječiti izravno izlivanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u priobalno more
- u istezalištu brodice treba riješiti prikupljanje otpadne tvari (talog i voda) od obrade brodova (boje, abraziv) sukladno zakonskoj regulativi
- pojačati sustavnu kontrolu onečišćenja s plovila i omogućiti razvoj službe za tu svrhu
- vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja.

Zaštita od buke

Potencijalni izvori buke na području naselja Punat su:

- djelatnost brodogradilišta
- djelatnost manjih proizvodnih pogona
- interni promet naseljem.

Zaštita od buke provodi se sukladno zakonskoj regulativi.

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).

POSEBNE MJERE ZAŠTITE

Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.

Posebne mjere zaštite i spašavanja od prirodnih i drugih nesreća planirane za prostor u obuhvatu Plana uključuju:

- mjere zaštite od potresa i
- mjere zaštite od požara.

Temeljem zakonske regulative, na području Općine Punat nije obvezna gradnja 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 prema posebnim planovima.

Sklanjanje ljudi se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih 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.

Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

Prilikom planiranja prostora potrebno je primijeniti 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.

Kod rekonstrukcije i obnove postojećih građevina a naročito građevina u povijesnoj jezgri, 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.

Planiranje posebnih mjera zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja su:

Međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta, ali ne manji od $H1/2 + H2/2 + 5,0$ gdje su H1 i H2 visine vijenca dvaju susjednih objekata, međusobni razmak može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da je konstrukcija građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
- da u slučaju ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama,
- do svih građevnih čestica i građevina omogućiti prilaz interventnim i vatrogasnim vozilima,
- na prostoru zone su na propisanim udaljenostima predviđeni protupožarni hidranti,
- unutar građevina treba predvidjeti potrebnu protupožarnu zaštitu u skladu sa postojećim propisima i predvidjeti za to potrebnu opremu,
- na građevinama treba predvidjeti potrebnu gromobransku zaštitu.
- sve planirane prometnice na području obuhvata plana predstavljaju pravce za evakuaciju ljudi,
- sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje čine sirene i interni sustav razglasa.

Zaštita od potresa

Centralno naselje Punat (N1) ima sljedeće maksimalne očekivane intenzitete seizmičnosti:

- $Io = 7^0$ MCS (Seizmološka karta iz 1982.);
- $Io = 7^0$ MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 100 g.);
- $Io = 7^0$ MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 200 g.);
- $Io = 6^0$ MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 50 g.);
- $Io = 7^0$ MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 500 g.).

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem sukladno Zakonu

Sve građevine moraju biti statički proračunate i dimenzionirane prema pravilima struke i na bazi geotehničkih podataka, te moraju zadovoljavati tehničke propise za građenje u seizmičkim područjima.

Stupanj potresne ugroženosti područja se do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije utvrđuje prema postojećim seizmičkim kartama.

Protupotresno projektiranje građevina se utvrđuje prema stupnju potresne ugroženosti područja, a za značajnije građevine vrše se dodatna istraživanja radi točnijeg određivanja seizmičkih parametara.

Zaštita od požara

Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Punat te prema Planu zaštite od požara Općine Punat, čiji kartografski prikaz sektora, zona i vatrobranih pojaseva je prikazan u grafičkom prilogu Procjene ugroženosti.

Kod projektiranja planiranih građevina na građevinskom području naselja 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 numeričku metodu:

- TRVB 100 za građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
- TRVB za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
- TRVB ili GREENER 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.

Radi sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, kod određivanja međusobne udaljenosti objekata potrebno je voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništa višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja novih prometnica 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 kao i sve pristupne ceste koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom moraju se projektirati sa okretištem za vatrogasna i druga interventna vozila na njihovom kraju a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03).

Potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Punat, te mjera zaštite od požara predviđenih u provedbenim odlukama Prostornog plana uređenja Općine Punat.

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.

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 (NN108/95 i 56/10) te propisa donesenih temeljem tog Zakona.

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Temeljem čl. 15a. Zakona o zaštiti od požara (NN br. 92/10, 58/03, 33/05, 107/07 i 38/09), potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine.

U cilju zaštite od požara potrebno je:

- unapređivati vatrodojavni sustav

- regulirati parkiranje uz infrastrukturne i javne (društvene) građevine tako da im pristup bude omogućen u svako doba
- kod rekonstrukcija i adaptacija građevina predvidjeti odgovarajuće preventivne mjere
- provoditi održavanje zelenih površina, organizirati osmatračke službe i ophodnje
- provoditi preventivne i represivne mjere u stambenim objektima
- održavati urednim javne i sanirati sve cisterne
- za građevine s većom zaposjednošću ljudima obvezno planirati vatrodajni sustav
- za područja otežanog pristupa vatrogasnim vozilima planirati hidrantsku mrežu sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06)
- prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara („NN 8/06“)
- provoditi i druge mjere predviđene Planom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija.
- pri projektiranju sustava zaštite od djelovanja munje primjenjivati odredbe Tehničkog propisa za sustave zaštite djelovanja munje na građevinama (NN 87/08, 33/10).
- pri projektiranju električnih instalacija primjenjivati odredbe Tehničkog propisa za niskonaponske električne instalacije (NN 5/10).
- pri projektiranju ugostiteljskih objekata primjenjivati odredbe Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata. (NN 100/99).

Najugroženije krupne infrastrukture

Objekt kritične infrastrukture - 35 kV dalekovod TS 35/10 kV Dunat - koji se nalazi sjeverno od obuhvata Plana, kritična je infrastruktura u slučaju potresa (7^0 MCS $^{\circ}$) i/ili olujnog nevremena čije oštećenje u slučaju prirodnog ugroza može voditi ka onemogućenju distribucije električne energije u obuhvat UPU-a.

Sva nadzemna mreža 10 i 20 kV kritična je infrastruktura u slučaju olujnog nevremena što vodi do prekida distribucije električne energije (6-8 h).

U slučaju havarije na trafostanicama dolazi do prekida dobave električnom energijom.

Transportni i distributivni cjevovodi ugroženi su potresom (7^0 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 (7^0 MCS $^{\circ}$) i/ili olujnog nevremena, zbog loših građevinskih karakteristika, moguće je parcijalno ili cjelovito urušavanje povijesne graditeljske cjeline Punat; s najznačajnijim turističkim građevinama: Crkva Sv.Donata, Crkva Sv.Trojstvo, Crkva Sv.Petar, Crkva Sv.Nikole.

U slučaju jačeg potresa (7^0 MCS $^{\circ}$), zbog loših građevinskih karakteristika, moguće je urušavanje prometnice Punat - Stara Baška.

Županijska cesta - Ž5125 - za vrijeme prijevoza opasnih tvari potencijalni je 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.

Mogući izvori tehničko-tehnoloških nesreća u gospodarskim objektima

Najveća potencijalna ugroza jesu Hoteli Park I i Park II koji skladište lož ulje – ekstra lako (indeks opasnosti D2) i butan (indeks opasnosti D3); te s obzirom na radijus ugroženosti od 100 m, postoji ugroza prvenstveno za goste Hotela (Hoteli Punat d.d.) sa kapacitetom od 200 osoba, a u zoni ugroženosti je i cca 10 domaćinstava-cca 30 osoba.

Autokamp „Pila“ potencijalni je izvor 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.

Zaštita od klizišta i mjesta velikih erozija tla

Unutar obuhvata Plana nisu zabilježena područja zahvaćena klizištima i velikim erozijama tla.

Sustavi uzbunjivanja za područja javne namjene

Upozoravanje stanovništva u slučaju nadolazeće i neposredne opasnosti obavlja se propisanim jedinstvenim znakovima za uzbunjivanje prema Uredbi o jedinstvenim znakovima za uzbunjivanje (Narodne novine Republike Hrvatske 13/06).

Na prostoru Općine Punat instalirane su sirene za uzbunjivanje na zgradi Općine Punat; Novi put 2, Punat. Navedena sirena uvezana je u jedinstveni centralni uređaj za upravljanje sirenama kojima upravlja Centar 112, Područnog ureda za zaštitu i spašavanje Rijeka.

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.

Valovi juga zajedno s plimom, niskim tlakom zraka i obilnim kišama, akumuliraju morsku vodu u zaljevima, osobito na sjevernom dijelu Jadrana koji je plići.

Kod gradnje građevina u obalnom području **na kojem su moguće pojave mjerodavnih visina poplava mora navedenih u st(3) ovog članka potrebna je pod utjecajem valova navedene visine obvezna je analiza rizika od poplava mora te po potrebi mjere zaštite od poplava mora.**