



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

### Odredbe za provođenje

---

|                              |  |
|------------------------------|--|
| _nositelj izrade :           | REPUBLIKA HRVATSKA<br>PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA  |
|                              | <b>OPĆINA PUNAT</b>  |
| _načelnik Općine:            | Marinko Žic  |
| _izrađivač plana :           | <b>Plan 21 d.o.o.</b>  |
| _odgovorni voditelj Plana:   | Bojan Bilić, dipl .ing. arh.,<br>ovlašteni arhitekt-urbanist   |
| _stručni tim u izradi plana: | Bojan Bilić, dipl. ing. arh.<br>Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh.<br>Anja Maglica, mag. ing. aedif.<br>Jana Vehovec, mag. ing. aedif. |
| _suradnici:                  | Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.  |
| _oznaka elaborata            | 8/19   |
| _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.

## SADRŽAJ PLANA:

**KNJIGA 1:****A. TEKSTUALNI DIO****ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

|     |  |               |
|-----|--|---------------|
| I.  | TEMELJNE ODREDBE   | 5             |
| II. | ODREDBE ZA PROVOĐENJE  | 8             |
| 1.  | Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena.....   | 8             |
|     | 1.1 Površine javnih namjena.....   | 8             |
|     | 1.2 Površine drugih namjena.....   | 10            |
|     | 1.2.1 Stambena namjena.....  | 10            |
|     | 1.2.1a Mješovita namjena.....  | 11            |
|     | 1.2.2 Gospodarska namjena.....   | 12            |
|     | 1.2.3 Sportsko-rekreacijska namjena.....   | 12            |
|     | 1.2.4 Opći uvjeti uređenja prostora.....   | 13            |
| 2.  | Uvjeti smještaja građevina gospodarske djelatnosti.....  | 14            |
| 3.  | Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti.....   | 31            |
| 4.  | Uvjeti i način gradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina  | 39            |
| 5.  | Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama..... | 62            |
|     | 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže .....  | 62            |
|     | 5.1.1 Ulična mreža.....  | 62            |
|     | 5.1.2 Autobusni kolodvor.....  | 64            |
|     | 5.1.3 Javna parkirališta i garaže.....   | 64            |
|     | 5.1.4 Trgovi i druge veće pješačke površine.....   | 65            |
|     | 5.2 Pomorski promet.....   | 66            |
|     | 5.2.1 Luka Punat.....  | 66            |
|     | 5.3 Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture.....   | 68            |
|     | 5.4 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže.....  | 69            |
|     | 5.4.1 Vodnogospodarski sustav.....   | 69            |
|     | 5.4.2 Elektroopskrba.....  | 70            |
| 6.  | Uvjeti uređenja javnih zelenih površina.....   | 71            |
| 7.  | Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti.....  | 72            |
|     | 7.1 Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti.....  | 72            |
|     | 7.2 Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti.....  | 72            |
|     | 7.2.1 Nepokretna kulturna dobra upisana u registar RH.....   | 72            |
|     | 7.2.2 Evidentirana nepokretna kulturna dobra.....  | 72            |
|     | 7.2.3 Gradnja, rekonstrukcija, sanacija i interpolacija unutar povijesne jezgre.....   | 73            |
| 8.  | Postupanje s otpadom.....  | 80            |
| 9.  | Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.....  | 81            |
|     | 9.1 Posebne mjere zaštite.....   | 82            |
| 10. | Mjere provedbe plana.....  | 86            |
|     | 10.1 <del>Obveza izrade detaljnih planova uređenja.....</del>  | <del>86</del> |
|     | 10.2 <del>Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.....</del>  | <del>86</del> |

**B. GRAFIČKI DIO**

|     |   |        |
|-----|---|--------|
| 1.  | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA   | 1:2000 |
| 2.1 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - PROMET  | 1:2000 |
| 2.2 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA<br>- ODVODNJA OBORINSKIH VODA -                 | 1:2000 |
| 2.3 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA<br>-VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA-       | 1:2000 |
| 2.4 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA<br>-ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA-            | 1:2000 |
| 2.5 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA<br>-ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA- | 1:2000 |
| 3.1 | UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA   | 1:2000 |
| 3.2 | POSEBNE MJERE ZAŠTITE   | 1:2000 |
| 4.  | NAČIN I UVJETI GRADNJE  | 1:2000 |

**KNJIGA 2:****OBVEZNI PRILOZI**

1. OBRAZLOŽENJE PLANA
2. IZVOD IZ PPUO PUNAT
3. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI, ZAHTJEVI IZ ČLANKA 90. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU (NN br. 153/13, 65/17, 114/18)
4. SAŽETAK ZA JAVNOST

**I. TEMELJNE ODREDBE****Članak 1.**

- (1) Donosi se Odluka o II. izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja (UPU3) građevinskog područja naselja N1 – centralno naselje Punat (u nastavku teksta: Plan).
- (2) Plan je izradila tvrtka Plan 21 d.o.o. iz Rijeke, registrirana za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, u koordinaciji s nositeljem izrade Općinom Punat.

**Članak 2.**

- (1) Plan iz članka 1. je dokument prostornog uređenja a sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela, kako sljede:

**KNJIGA 1:****A. TEKSTUALNI DIO****ODREDBE ZA PROVOĐENJE****I. TEMELJNE ODREDBE****II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana

**B. GRAFIČKI DIO - kartografski prikazi**

|     |  |        |
|-----|--|--------|
| 1.  | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA  | 1:2000 |
| 2.1 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - PROMET                                     | 1:2000 |
| 2.2 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - ODVODNJA OBORINSKIH VODA -                 | 1:2000 |
| 2.3 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA-       | 1:2000 |
| 2.4 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA-            | 1:2000 |
| 2.5 | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA- | 1:2000 |
| 3.1 | UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA  | 1:2000 |
| 3.2 | POSEBNE MJERE ZAŠTITE  | 1:2000 |
| 4.  | NAČIN I UVJETI GRADNJE   | 1:2000 |

**KNJIGA 2:****OBVEZNI PRILOZI PLANA**

1. OBRAZLOŽENJE PLANA
2. IZVOD IZ PPUO PUNAT

3. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI, ZAHTJEVI IZ ČLANKA 90. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU (NN br. 153/13, 65/17, 114/18)
4. SAŽETAK ZA JAVNOST

### Članak 3.

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u smislu ovih Odredbi, imaju slijedeće značenje:

**Građevina osnovne namjene** je izgrađena ili planirana građevina koja služi za odvijanje predviđene namjene vezane uz određenu građevnu česticu. Osnovnom građevinom se smatra i građevina s više konstruktivnih sklopova međusobno povezanih u jedinstvenu cjelinu.

**Pomoćna građevina** je svaka građevina čija je namjena u funkciji osnovne građevine. U smislu ove Odluke pomoćna građevina može biti garaža, drvarnica, natkriveno parkiralište, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, ljetne kuhinje i sl. Pomoćne građevine na česticama društvene i gospodarske namjene su manji pomoćni prostori, skladišni prostori, spremišta, sanitarni prostori, kotlovnice i sl.

**Stan ili stambena jedinica** je prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji.

**Građevinska (bruto) površina zgrade** je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade.

Dijelovi (etaže) i visina građevine:

**Etaža** je svaki nivo građevine. Po vrsti etaže mogu biti podzemne (ukopana etaža, podrum) ili nadzemne (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje). Minimalna svijetla visina etaža građevina iznosi 2,40m, ako drugom regulativom nije drugačije određeno.

**Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno, najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj koti uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i /ili suterena (ispod poda kata ili krova).

**Suteran (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50 % svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

**Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja

**Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

**Podrumski prostor** je prostor koji se nalazi ispod poda prizemlja (suterana) ili šire od poda prizemlja (suterana), a realizira se u jednoj ili više podzemnih etaža.

**Arhitektonski oblikovnu cjelinu** čini više različitih volumena, različitih po tlocrtnoj veličini, po obliku, po visini, kao i namjeni, koji su međusobno usklađeni po materijalima i načinu obrade.

**Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjenje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

**Interpolacija** je građenje u izgrađenom građevinskom području naselja na neizgrađenim građevnim česticama odnosno, izgradnja građevina uz već postojeću regulaciju u koju se ona mora uklopiti, kako visinskim, tako i tlocrtnim gabaritima. Sukladno odredbama ovog Plana, pod interpolacijom se podrazumijeva zahvat u prostoru kad su na svim okolnim parcelama izdani dokumenti za gradnju.

**Građevinski pravac** određuje položaj osnovne građevine u odnosu na susjedne građevne čestice (prometnica, javna površina, građevina i sl.).

**Regulacijski pravac** određuje granicu između građevne čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna cesta, trg i dr.) i građevne čestice osnovne namjene.

**Visina građevine** mjeri se od konačnog zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadzida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1.2 m.

**Zamjenska građevina** je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

**Okoliš** je otvoren prostor oko građevine unutar građevne čestice.

**Lokalni uvjeti** određeni su elementima dominantnog i prihvatljivog fizionomskog arhitektonskog oblikovanja (vrste, tipologije i namjena građevina) uličnog poteza, zone pojedinačne namjene ili prostorne cjeline.

**Luka otvorena za javni promet** jest morska luka koju, pod jednakim uvjetima, može upotrebljavati svaka fizička i pravna osoba sukladno njenoj namjeni i u granicama raspoloživih kapaciteta. Luka otvorena za javni promet može biti državnog, županijskog ili lokalnog značaja.

**Lučko područje luke** jest područje morske luke, koje obuhvaća jedan ili više morskih i kopnenih prostora (lučki bazen), koje se koristi za obavljanje lučkih djelatnosti, a kojim upravlja lučka uprava, odnosno ovlaštenik koncesije, a granica lučkog područja je granica pomorskog dobra,

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

**Sidrište** je dio vodenog prostora opremljen opremom za privez plovnih objekata u uvali zaštićenoj od nevremena.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

- (1) Planom se utvrđuje organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti te korištenje i namjena površina unutar građevinskog područja naselja Punat.
- (2) Svi zahvati u prostoru moraju se obavljati u skladu s ovim Planom.
- (3) Razgraničenje prema namjeni i korištenju površina prikazano je u kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000

#### Članak 5.

Unutar građevinskog područja naselja Punat određene su površine javne i druge namjene:

##### **Površine javne namjene**

- (1) Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina:
  - prometnice/ulice, trgovi
  - pješačke staze,
  - parkirališne i garažne površine,
  - autobusni kolodvor (AK) i stajališta (BUS),
  - pomorski terminal i
  - površine mora.
- (2) Površine i građevine namijenjene komunalnim djelatnostima
  - površine parkovnog zelenila (Z1)
  - površine zaštitnog zelenila (Z)
  - plaže (R3)
- (3) Površine namijenjene građevinama društvenih djelatnosti:
  - upravna namjena (D1),
  - socijalna namjena (D2),
  - zdravstvena namjena (D3),
  - predškolska ustanova (D4),
  - školska namjena (D5),
  - kulturna namjena (D6),
  - vjerska namjena (D7).

##### **Površine drugih namjena**

- (4) Površine drugih namjena podijeljene su na:
  - (S1) čisto stanovanje
  - (S2) stanovanje s poslovnim prostorom
  - (S3) stambeni niz Punat
  - područje mješovite namjene-pretežito stambene (M1)
  - područje mješovite namjene-pretežito poslovne (M2)
  - površine gospodarske namjene (K i T)
  - površine za sport i rekreaciju (R1 i R2)
- (5) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000

#### 1.1. POVRŠINE JAVNIH NAMJENA

##### **Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina**

#### Članak 6.

- (1) Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina su površine predviđene za građenje i uređenje linijske, površinske i druge infrastrukturne mreže: ulična mreže i trgovi, parkirališne površine, pješačke površine i putovi te luke i sl.
- (2) Uz postojeće i planirane površine prometnica u sklopu naselja definirane su i slijedeće prometne površine:
  - Autobusni kolodvor (AK) je površina namijenjena uređenju odgovarajućeg broja perona



- (min. 4 perona) za autobuse lokalnog i međugradskog prometa te izgradnji građevine autobusnog kolodvora s pratećim sadržajima.
- Javna parkirališta (P) i garaže (G) definiraju se kao izdvojene površine na postojećim i planiranim lokacijama i uz planirane veće javne sadržaje. Primarno su u funkciji rješavanja parkirnih potreba centra naselja, ali i za potrebe postojećih i planiranih javnih i društvenih sadržaja.
  - Autobusno stajalište (BUS) smješteno je uz glavnu mjesnu cestu (GMU1 i GMU2) na razmaku cca 500 m.
- (3) Granica prometne infrastrukture određena je granicom njene građevne čestice.
- (4) Uvjeti za gradnju i rekonstrukciju odnosnih površina definirani su poglavljem 5. ovih Odredbi.
- (5) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskim prikazima br.1 Korištenje i namjena površina i br. 2.1. Prometna ulična i komunalna infrastruktura-promet.
- (6) Ako građevna čestica prometne infrastrukture nije formirana ili je postojeća prometnica predviđena za rekonstrukciju, površina se razgraničava granicom površine prometnice.

### **Površina lučkog područja na kopnu i u moru – pomorski terminal**

#### **Članak 7.**

- (1) Površina lučkog područja obuhvata je dio kopna koji se sastoji iz katastarskih čestica KO Punat (8506/3, 8514/10, 9132, 9133, 9134, 9135, 8514/11 i 9136/3 dio) i akvatorija, u kome se odvijaju sve djelatnosti u skladu s potrebama lučke uprave.
- (2) 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.
- (4) Uvjeti za gradnju i rekonstrukciju odnosnih površina definirani su poglavljem 5.2. ovih Odredbi
- (5) Površina namijenjena rekonstrukciji postojećeg istezališta mjesnih i turističkih manjih plovila (K3) definirana je u poglavlju 2. ovih Odredbi.
- (6) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavaka (6) i (7) ovog članka definirani su u kartografskim prikazima br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i br. 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA-PROMET
- (7) Uvjeti uređenja morskih površina definirani su poglavljima 5. i 9. ovih Odredbi.
- (8) Kod utvrđivanja granica pojedinog zahvata za gradnju javnih sadržaja moguće su manje izmjene u slučaju usklađivanja s vlasničkim granicama, pod uvjetom da se poštuju trase i utvrđene širine površina po jedinim prometnicama.

### **Površine i građevine namijenjene komunalnim djelatnostima**

#### **Članak 8.**

- (1) Površine parkovnog zelenila (Z1) definirane su kao obavezne uz obalu naselja. Uvjeti uređenja površina te način formiranja drugih površina parkovnog zelenila definirano je poglavljem 6. ovih Odredbi.
- (2) Površine zaštitnog zelenila (Z) planirane su između pojedinih zona radi izdvajanja namjene i zaštite od nepovoljnih utjecaja. Uvjeti uređenja površina te način formiranja definirani su poglavljem 6. ovih Odredbi.
- (3) Površine uređenih plaža (R3) nalaze se na južnom dijelu obale građevinskog područja naselja Punat. Uvjeti uređenja površina te način formiranja površina namijenjenih za plaže definirani su člankom 30. ovih Odredbi.
- (4) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirane su u kartografskom prikazu br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

### **Površine namijenjene građevinama javnih i društvenih djelatnosti**

#### **Članak 9.**

- (1) Površine javne i društvene namjene namijenjene su postojećim i planiranim sadržajima, a obuhvaćaju slijedeće površine:
- D1-upravna namjena,
  - 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
- (2) Na svim površinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti.
- (3) Uvjeti izgradnje građevina iz stavka (1) ovog članka definirani su poglavljem 3 ovih Odredbi.
- (4) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000.

## 1.2. POVRŠINE DRUGIH NAMJENA

### 1.2.1. STAMBENA NAMJENA

#### Zone stambene namjene, čisto stanovanje (S1)

##### Članak 10.

- (1) Površine čistog stanovanja su površine unutar kojih su postojeće i planirane građevine isključivo stambene namjene.
- (2) Na površinama planirane stambene namjene mogu se graditi:
- obiteljske kuće (do tri stana),
  - višestambene građevine (četiri stana) i
- (2a) Unutar obuhvata plana obiteljske građevine mogu biti slobodnostojeće, dvojne, i u nizu.
- (3) Izgradnja građevina u nizu dopuštena je na određenim površinama u neizgrađenom dijelu naselja, svaka jedinica niza jedan stan.
- (4) Unutar zone stambene namjene (S1) moguća je interpolacija novih stambenih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) 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.
- (6) Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene definirani su poglavljem 4. ovih Odredbi.
- (7) 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.

#### Zone stanovanja sa poslovnim prostorima (S2)

##### Članak 10a.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Unutar zone stambene namjene (S2) moguća je sanacija i rekonstrukcija postojećih te interpolacija novih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (4) 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.**
- (5) Uvjeti i način gradnje na površinama ove namjene definirani su poglavljem 4. ovih Odredbi.

### 1.2.1a. MJEŠOVITA NAMJENA

#### Zone mješovite – pretežito stambene namjene (M1)

##### Članak 11.

- (1) 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.
- (2) U građevinama mješovite – pretežito stambene namjene dopušten je uz stambene namjenu, 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.
- (3) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih i poslovnih građevina.
- (4) Unutar zone mješovite – pretežito stambene namjene (M1 i M1-c) moguća je sanacija i rekonstrukcija postojećih te interpolacija novih građevina mješovitih - pretežito stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene mogu se graditi i uređivati i sadržaji javne i društvene namjene, ugostiteljsko-turističke namjene, sportsko-rekreacijske namjene, javne garaže, parkovi, dječja igrališta i drugi sadržaji koji dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju.
- (6) Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene definirani su poglavljem 2. i 4. ovih Odredbi.

#### Zone mješovite – pretežito poslovne namjene (M2)

##### Članak 12.

- (1) 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).
- (2) 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.
- (3) Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih građevina gospodarske i društvene namjene.
- (4) Unutar postojeće zone mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih mješovitih – pretežito poslovnih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene definirani su poglavljem 2. i 4. ovih Odredbi.
- (6) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskom prikazu br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000.

### 1.2.2. GOSPODARSKA NAMJENA

#### Zone ugostiteljsko-turističke namjene (T)

##### Članak 13.

- (1) Površine ugostiteljsko-turističke namjene su površine namijenjene izgradnji novih i rekonstrukciji postojećih turističkih i ugostiteljskih građevina, a sve u funkciji kvalitetne turističke ponude naselja Punat.
- (2) Izgradnja novih građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:
  - kamp (T3)

- (3) Rekonstrukcija postojećih građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:
- postojeći hoteli (T1a i T1b)
  - kamp (T3)
- (4) Uvjeti izgradnje građevina iz stavka (1) ovog članka definirani su poglavljem 2. ovih Odredbi.

### **Zone poslovne namjene (K)**

#### **Članak 14.**

- (1) 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.
- (2) Izgradnja građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:
- K1 – pretežito uslužne namjene
  - K2 - pretežito trgovačke namjene
  - K3 – komunalno – servisna djelatnost (istezalište mjesnih i turističkih manjih plovila)
- (3) Uvjeti i način gradnje na površinama poslovne namjene definirani su poglavljem 2 ovih Odredbi.
- (4) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su kartografskom prikazu br.1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.**

#### 1.2.3. SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

#### **Članak 15.**

- (1) Površine sportsko-rekreacijske namjene razgraničene su na površine namijenjene sportu (R1), rekreaciji (R2) te uređene plaže (R3).
- (2) Uvjeti uređenja površina iz stavka (1) ovog članka definirani su poglavljem 2. ovih Odredbi.
- (3) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskom prikazu br.1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.**

#### 1.2.4. OPĆI UVJETI UREĐENJA PROSTORA

#### **Članak 16.**

- (1) Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu.
- (2) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje zemljišta, što obuhvaća:
- imovinsko-pravnu pripremu,
  - pristup na javnu prometnu površinu,
  - propisani broj parkirališnih mjesta,
  - priključak na vodoopskrbnu mrežu,
  - odvodnju otpadnih voda te,
  - priključak na elektroopskrbnu mrežu.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 18.

- (1) Građevine gospodarske namjene su:
  - poslovne,
  - poslovno-stambene,
  - ugostiteljsko-turističke i
  - sportsko-rekreacijske građevine koje ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku, vibracije i sl., te su svojom namjenom i oblikovanjem spojive sa stambenim dijelom naselja.
- (2) Građevine iz prethodnog stavka mogu se graditi na izdvojenoj građevnoj čestici ili na građevnoj čestici stambeno-poslovne građevine.
- (3) Površine za smještaj građevina gospodarske namjene:
  - površine poslovne namjene:
    - pretežito uslužne (K1),
    - pretežito trgovačke (K2a, K2b, K2c) i
    - komunalno servisne (K3),
  - površine ugostiteljsko-turističke namjene:
    - postojeći i planirani hoteli (T1a, T1b i T1c)
    - kamp (T3)
- (4) Smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti predviđa se i na površinama stambene namjene s poslovnim prostorima (S2), mješovite – pretežito stambene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2), te sportsko-rekreacijske namjene.
- (5) Površine za smještaj navedenih namjena prikazane su u kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.

### Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na građevnoj čestici

#### Članak 19.

- (1) Postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac, a kod interpolacija novih građevina građevni pravac se usklađuje sa građevnim pravcima postojećih susjednih građevina.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom.
- (5) Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.
- (6) 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

#### Članak 20.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Ako su gospodarski sadržaji iz stavka (1) ovog članka zaseban korpus, s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.

- (4) Unutar postojeće zone stambene namjene (S1) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) Uvjeti za izgradnju poslovnih građevina unutar površina stambene namjene (S1) propisani su poglavljem 4. ovih Odredbi.

## **Poslovni sadržaji unutar površina stanovanja sa poslovnim prostorima S2**

### **Članak 20a.**

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Iznimno i prema drugim odredbama Plana, unutar zona S2 mogu se planirati i jednofunkcionalne poslovne građevine.

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

### **Članak 21.**

- (1) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) dozvoljena je izgradnja građevina s gospodarskim sadržajima iz članka 11. stavak (1) ovih Odredbi, koji su sastavni dio stambene građevine čija površina ne smije prelaziti 40% ukupne razvijene površine (GBP) stambene građevine.
- (2) Unutar površina mješovite namjene – pretežito stambene iz članka 11. stavak (3.) mogu se graditi i jednonamjenske građevine: poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportske i dr. namjene.
- (3) Uvjeti smještaja **poslovnih građevina** (trgovine, uredi, biroa, banke i dr.) unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1):

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice 500 m<sup>2</sup>

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

- 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
- 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 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

- 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.

- (4) Uvjeti smještaja **ugostiteljsko-turističkih građevina** (obiteljskih, manjih hotela, pansiona, prenočišta 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 m<sup>2</sup>,

##### 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 m<sup>2</sup>.
- 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 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

- 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.
- 

- (5) 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 m<sup>2</sup>

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

- Građevine sportsko-rekreacijske namjene otvorenog tipa su igrališta, boćališta, nenatkriveni bazeni i dr.
- Sportsko-rekreacijske građevine pored osnovne djelatnosti mogu imati sadržaje ugostiteljsko-turističke, te trgovačko-uslužne 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 m<sup>2</sup> dopušta se prizemna gradnja za zatvorene sadržaje (održavanje i spremište, sanitarni i garderobni prostori, uprava, ugostiteljski sadržaji i sl.) ukupne korisne površine do 130 m<sup>2</sup> i podzemna gradnja parking garaže maksimalne površine otvorenog igrališta ili sportskog terena ispod kojeg se ista smješta.
- na građevnoj čestici većoj od 4.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
- 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 krovništa, 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 m<sup>2</sup>.
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 krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

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

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

#### 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.

- (6) Mješovita pretežito stambena definirana je u zoni M1 i grafički prikazana na kartografskim prikazima 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000.
- (7) Unutar zone mješovite – pretežito stambene namjene moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih mješovitih - pretežito stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (8) Uvjeti izgradnje u povijesnoj jezgri naselja Punat (zona M1-c) definirani su poglavljem 7 ovih Odredbi.
- (9) Uvjeti za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene (M1) definirani su poglavljem 4 ovih Odredbi.

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

#### **Članak 22.**

- (1) 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.
- (2) Unutar površina mješovite namjene – pretežito poslovne iz članka 12. stavak (3.) mogu se graditi i jednonamjenske građevine: poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportske i dr. namjene definirane člankom 21.
- (3) Uvjeti za izgradnju poslovno - stambenih građevina unutar površina mješovite namjene (M2) definirani su poglavljem 4. ovih Odredbi.

## **ZONE POSLOVNE NAMJENE (K)**

### **Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)**

#### **Članak 23.**

(1) Na površini pretežito poslovne namjene planiraju se građevine prema sljedećim uvjetima gradnje i smještaja

1. Oblik i veličina građevne čestice
  - površina građevne parcele iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup>,
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
  - tlocrtna površina građevine do 250 m<sup>2</sup>,
  - 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 5.1. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
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)

### Članak 24.

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

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 (kig) iznosi 0,8
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) 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 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.

(2) 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 odklona u uvjetima smještaja i gradnje.
  - Maksimalno poštovati 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. ili u neposrednoj blizini u radijusu od 200 m,
  - 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.
- (3) Na površini pretežito trgovačke namjene (**K2c**) planira se gradnja trgovačkog centra
1. Oblik i veličina građevne čestice
- površina građevne parcele iznosi najmanje 2000 m<sup>2</sup>,
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 poštovati 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)

### Članak 25.

(1) Uvjeti za **rekonstrukciju** postojeće poslovne građevine (K3) (istežalište 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 istežališta iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup>,

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

- tlocrtna površina građevine do 250 m<sup>2</sup>,
- 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 poglavlju 5.1. ili u neposrednoj blizini.
- 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.

- (2) Površine za smještaj navedenih namjena prikazane su u kartografskom prikazu br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.

## ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T)

### Članak 26.

- (1) 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 postojećeg kampa (T3).
- (2) Postojeći hotelski kompleks „Hotel Park“ (T1a) je predviđen za rekonstrukciju neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 33.).
- (3) Dozvoljavaju se rušenja prigradenih i nadograđenih dijelova zgrade „Hotela Park“, pomoćnih gospodarskih građevina i ugostiteljskog paviljona u borovoj šumi.
- (4) 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 1,50 m. 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 3,0 m,
    - širina nogostupa iznosi 1,5 m,
    - ulični profil: kolne trake: (2 x 3,0 m) 6,0 m + nogostup (jednostrani) 1.5 m = 7,5 m,
  - nogostup može nadvisivati kolnik za najviše 0,15 m. 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.
- (5) 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,
  - min. 40% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim



- osobitostima i postojećom gradnjom,
- za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad,
- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st.4. ovih Odredbi,
- način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.

(6) Postojeći 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 m<sup>2</sup>
    - \* 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 45m<sup>2</sup>
    - \* površina kamp parcele sa prostorom za parkiranje ne može biti manja od 60m<sup>2</sup>.
    - \* 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 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.

(7) 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 m<sup>2</sup>,
- najveća površina građevne čestice 5000 m<sup>2</sup>,

#### 2. 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 100 m<sup>2</sup>.
- Unutar ugostiteljsko turističke građevine dopušta se izgradnja jedne stambene jedinice do maksimalno 100 m<sup>2</sup> za smještaj vlasnika ili upravitelja građevine.
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi najviše 0,15 za parcele površine 3000-5000m<sup>2</sup>, te 0,25 za površine parcele veličine 1200-3000 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> za parcele površine 1200 - 3000 m<sup>2</sup>, te 400 m<sup>2</sup> za površine parcele 3000-5000m<sup>2</sup>.
- 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 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

- 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**

### **Članak 28.**

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

### **Članak 28a.**

- (1) 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 m<sup>2</sup>

#### **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 m<sup>2</sup> dopušta se prizemna gradnja za zatvorene sadržaje (održavanje i spremište, sanitarni i garderobni prostori, uprava, ugostiteljski sadržaji i sl.) ukupne korisne površine do 130 m<sup>2</sup> i podzemna gradnja parking garaže maksimalne površine otvorenog igrališta ili sportskog terena ispod kojeg se ista smješta.
- na građevnoj čestici većoj od 4.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništa, 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.

### Članak 29.

- (1) 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.
- (2) Zona (R2) namijenjena je rekreativnim i pratećim sadržajima (za sve uzraste) te urbanom uređenju (popločenje, javna rasvjeta, mjesta za sjedanje, uređenje šetnice i sl.).
- (3) 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.
- (4) Uvjeti za gradnju novih sportsko rekreativnih površina i pratećih sadržaja:
  - najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće graditi građevine pratećih sadržaja iznosi 500 m<sup>2</sup>,
  - 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,8
  - na građevnoj čestici većoj od 2.000 m<sup>2</sup> dopušta se prizemna gradnja za pomoćne sadržaje (sanitarni čvor, garderoba, spremište) ili prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački, servisni i sl.) ukupne korisne površine od 200 m<sup>2</sup>,
  - pomoćni i prateći sadržaji ne smiju biti pokriveni nadstrešnicama, vrtnim sjenicama, tendama ili pergotendama
  - visina građevine iz postavka 3. iznosi 4,0 m,
  - građevina ima jednu nadzemnu i jednu ili više podzemnih etaža,
  - 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,
- 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.
- (5) 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 m<sup>2</sup>
  - 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 ili pergotendama
  - maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m
  - 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.
- (6) Postavljanje privremenih građevina (kioska) na planiranom području moguće je isključivo putem općinske Odluke.
- (7) 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.).

### Članak 30.

- (1) 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.
- (2) 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:
- (3) 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.
- (4) Radovi infrastrukturnog i sadržajnog opremanja plaža obuhvaćaju:
- izgradnju staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama,
  - izgradnju 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 kupaće i signalizacije na moru.
- (5) 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. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENE DJELATNOSTI

#### Članak 32.

- (1) 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).
- (2) 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).
- (3) Uvjeti i način gradnje za smještaj društvenih djelatnosti prikazani su u kartografskom prikazu br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.

#### Članak 33.

- (1) Izgradnja građevina društvene namjene moguća je neposrednom provedbom ovog Plana, ako drugačije nije određeno, na površinama namijenjenim društvenoj izgradnji.
- (2) Izgradnja građevina društvene djelatnosti moguća je i na površinama drugih osnovnih namjena:
  - unutar površina sportsko-rekreacijske namjene u sklopu osnovne građevine ili kao pojedinačne građevine na zasebnoj građevnoj čestici,
  - unutar površina mješovite namjene kao osnovna građevina na zasebnoj građevnoj čestici ili unutar građevine druge osnovne namjene,
  - unutar ugostiteljsko-turističke i poslovne namjene u sklopu osnovne građevine ili kao pojedinačna građevina na zasebnoj građevnoj čestici.

#### Smještaj građevina društvenih djelatnosti na građevnoj čestici

#### Članak 34.

- (1) Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.
- (2) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.
- (3) 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.
- (4) Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni ozelenjeni ili kosi. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom. Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.
- (5) Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi, sunčani kolektori se mogu ugrađivati na krovne površine građevine
- (6) Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.
- (7) Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti, a najmanje 20% njene površine treba ozeleniti, ako drugom zakonskom regulativom nije drugačije određeno.
- (8) Parkiranje vozila korisnika građevina riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi.
- (9) Građevine društvene namjene moraju biti priključene na javne infrastrukturne i komunalne mreže sukladno Odredbama ovog Plana.

#### Upravna namjena (D1)

#### Članak 35.

- (1) Zona D1 predstavlja jednu građevnu česticu na kojoj je smještena postojeća građevina namijenjena za upravne službe Općine Punat.
- (2) Oblik i veličina građevne čestice prikazana je na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.
- (3) Postojeću građevinu moguće je rekonstruirati unutar postojećih gabarita neposrednom provedbom ovog Plana.

- (4) 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)

### Članak 36.

- (1) Izgradnja građevine za socijalnu skrb tzv. „Senior park“, na površini planske oznake, prema slijedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- najveća dozvoljena veličina građevne čestice je 5.000 m<sup>2</sup>

#### 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 10 m, 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)

#### Članak 37.

- (1) Postojeća zdravstvena ustanova (D3) nalazi se u sklopu mješovite stambeno-poslovne građevine.
- (2) 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 i D4c)

#### Članak 38.

- (1) Predškolska ustanova-dječji vrtić i jaslice (D4a) nalazi se u sklopu prizemlja postojeće stambeno-poslovne građevine (M2-p).
- (2) Postojeći dječji vrtić (D4a) moguće je rekonstruirati u dijelu atrija natkrivanjem istog.
- (3) Predškolska ustanova-dječji vrtić i jaslice (D4c) nalazi se u sklopu postojeće vjerske građevine Samostana sestara karmeličanki „Božanskog srca Isusova“ za koju je utvrđena mogućnost rekonstrukcije neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 87).
- (4) Programe i građevine predškolskih ustanova nije moguće prenamjenjivati u druge sadržaje.

### Školska ustanova (D5)

#### Članak 40.

- (1) Postojeća osnovna škola (D5) je predviđena za rekonstrukciju neposrednom provedbom IDPPUO Punta (članka 83.), prema slijedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>

#### 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 11 m
- \* visina građevine sportske dvorane je 12 m.
- \* 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 10 m, 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)

#### Članak 41.

(1) 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 m<sup>2</sup>
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) 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 člankom 62. ovih Odredbi,

##### 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 krovnište 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 članku 67. st. 4. 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.

### Vjerske građevine (D7)

#### Članak 42.

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

- Župna Crkva Sv. Trojice (4),
- Crkva Sv. Nikole (5)

- Crkvica Sv. Roka na Placi (12)

- (2) 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.
- (3) Neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 87.), utvrđeni su uvjeti za rekonstrukciju vjerske građevine Samostan sestara karmeličanki „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 m<sup>2</sup>

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 4 m.
- 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 ravni 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. 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.

#### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH, STAMBENO-POSLOVNIH I POSLOVNO STAMBENIH GRAĐEVINA

##### Članak 43.

- (1) Izgradnja **stambenih građevina**, moguća je na površinama stambene namjene (S1 čisto stanovanje).
- (2) Izgradnja **stambenih i stambeno poslovnih građevina**, moguća je na površinama stambene namjene (S2 stanovanje sa poslovnim prostorima) i mješovite namjene M1
- (3) Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina** moguća je na površinama mješovite-pretežito stambene namjene M1 .
- (4) Izgradnja **poslovno-stambenih i poslovnih građevina** moguća je na površinama mješovite namjene pretežito poslovne M2.
- ~~(5) Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina provodi se neposrednom provedbom ovog Plana.~~
- (5) Unutar postojeće zone stambene i mješovite izgradnje moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (6) Uvjeti za izgradnju stambenih građevina unutar zona povijesne jezgre (M1c) definirani su poglavljem 7. ovih Odredbi.
- (7) Izgradnja svih vrsta građevina moguća je u tipologiji obiteljske (do 3 stambene jedinice) i višestambene građevine ( 4 stambene jedinice).

##### Članak 44.

- (1) **Stambene se građevine strukturiraju prema namjeni, vrsti i tipologiji.**
- (2) **Prema namjeni** građevine se dijele na:
  - stambene građevine (S1),
  - stambeno – poslovne (S2 i M1) i
  - poslovno – stambene građevine (M2)

**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 biti veća od 40% građevinske (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.

(23) **Prema vrsti građevine** se dijele na:

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

(34) **Prema tipu tipologiji 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).

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

- **obiteljske stambene građevine** u zonama S1, S2, povijesna jezgra M1-c
- **višestambene stambene građevine** (4 stana) u zonama S1, S2, M1

(4a6) 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.

(57) 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 (slobodnostojeće, višestambene) u zoni M2a, M2b, M2c i M2c i M2e.

(68) Način i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJAI ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

(79) 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

### Članak 45.

- (1) Stambene građevine izvode se kao obiteljske i višestambene tipologiji, unutar kojih po namjeni razlikujemo stambene, stambeno-poslovne i poslovno stambene građevine.
- (2) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina prilagođavaju se postojećem ambijentu i tipologiji krajolika.

- (3) 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 na način definiran člankom 3. ovih Odredbi.
- (4) Najveći broj etaža u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja su tri nadzemne etaže. Ispod nadzemne etaže moguće je izgraditi podrum ili podrumski prostor na način definiran člankom 3. ovih Odredbi.
- (5) Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi 7,0 m.
- (5a) 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.
- (6) 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°. Kosi krov mora biti boje kupe kanalice.
- (7) Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
- (8) 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.
- (9) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirana je poglavljem 5. i člankom 62. ovih Odredbi.
- (10) 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.
- (11) Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušava izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici.
- (12) 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**.
- (13) Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo.
- (14) Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.
- (15) Neizgrađeni dio građevne čestice stambene građevine mora biti uređen:
  - najmanje 40% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice slobodnostojeće obiteljske kuće mora biti površina zelenila,
  - 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,
- (16) Smještaj osobnih vozila riješiti unutar građevne čestice na način: minimalno jedno parking mjesto po jednom stanu.
- (17) Broj parking mjesta za poslovno-stambene građevine određuje se namjenom sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi.
- (18) Način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 5.1. ovih Odredbi.
- (19) U sklopu uređenja građevne čestice moguće je planirati vrtnu sjenicu kao montažnu građevinu (montažne konstrukcije i krova koji nije fiksne gradnje) najveće površine do 20 m<sup>2</sup>. Najveća površina nadstrešnice iznosi 20 m<sup>2</sup>.

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

#### Članak 46.

- (31) U izgrađenom dijelu građevinskog područja niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Dopusštena je interpolacija građevina na slobodnim parcelama, između dva niza ili niza i dvojne građevine, ukoliko su građevine uz koje se naslanja pripremljene za gradnju niza (nalaze se na granici građevne parcele).
- (42) Najveća tlocrtna površina građevine iznosi 150 m<sup>2</sup> za građevine slobodnostojećeg načina gradnje, odnosno 75 m<sup>2</sup> za građevine dvojnog načina gradnje. **Iznimno, na građevnim česticama većim od 1000 m<sup>2</sup>, najveća tlocrtna površina slobodnostojeće građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>.**
- (3) **Minimalna tlocrtna površina obiteljske (slobodnostojeće) građevine iznosi 60 m<sup>2</sup>.**
- (64) Dvojne građevine moraju se jednom bočnom stranom prislanjati na granice građevinskih čestica.

- (75) 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 ovim Odredbama.
- (86) U sklopu građevne parcele jednoobiteljske građevine dopuštena je izgradnja otvorenih sportskih igrališta bez tribina, otvorenih bazena za individualne potrebe i sl.
- (97) Način i uvjeti gradnje određen su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Članak 46a.

### a) Obiteljska građevina (OB) – slobodnostojeća (S)

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

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 450m<sup>2</sup>.
- 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 3. 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 m<sup>2</sup> (do 4 ležaja) na 250



- m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> potpuno ukopan u tlo. Bazen treba smjestiti unutar građivog dijela građevne čestice te je isti isključen iz obračuna koeficijenta izgrađenosti (kig). Iznimno je prema lokalnim uvjetima i na površinama nagiba većeg od 10%, moguće dopustiti i gradnju bazena izvan građivog 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 20m<sup>2</sup>), moguće je planirati samo unutar građivog dijela građevne čestice. Iznimno je i samo uz suglasnost susjeda, jednostavne građevine iz ovog stavka (ali površine do 10m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> i treba biti smješten unutar građivog 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 Jedinog jedinog upravnog odjela spremnici mogu biti vidljivi sa javne površine.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. 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 dijelovima 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>
  - 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.

### Članak 46b.

#### b) 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 225m<sup>2</sup>

##### 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 potkrovnja 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 1,1m. 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 m<sup>2</sup> potpuno ukopan u tlo. Bazen treba smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice te je isti isključen iz obračuna koeficijenta izgrađenosti (kig). 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 Jedinog jedinog upravnog odjela 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 tlocrtno površine 40 m<sup>2</sup> (do 4 ležaja) na 250 m<sup>2</sup> 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 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.
- 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 krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

- Projektiranjem i građenjem **poželjno 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.
- 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 (uprabnih) 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.

### Članak 46c.

#### c) 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) m<sup>2</sup>

##### 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 Jedinog jedinog upravnog odjela spremnici mogu biti vidljivi sa javne površine.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.

- Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
6. *Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti*
- Projektiranjem i građenjem **poželjno 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.

#### Članak 48.

- (1) ~~Neposrednom provedbom IDPPUO Punat, članak 28. st.5., 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<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup>, odnosno dogradnja postojećih građevina sukladno **odredbama članka 46a-46c.** stavkama od (1) – (4) ove točke.
- (2) ~~Neposrednom provedbom, a prema smjernicama iz članka 45. IDPPUO Punat za izradu ovog Plana, dopuštena su odstupanja od primjene definiranih uvjeta (članak 43. do članka 48.) te su utvrđeni 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 slijedećim 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.~~~~
- (3) ~~Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.~~

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

## Članak 50a.

### 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 650m<sup>2</sup>.

#### 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 nadzida 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 m<sup>2</sup>, maksimalna tlocrtna izgrađenost je 250 m<sup>2</sup>.**
- 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), moguće planirati i na međi sa susjednom građevnom česticom.**
- **U sklopu uređene okućnice višestambene građevine, moguće je planirati samo jednu vrtnu sjenicu, nadstrešnicu, tendu ili pergotendu.**
- **Kad se izvodi zidanjem, roštilj smije imati površinu do 2,5 m<sup>2</sup> 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 Jedinog upravnog odjela spremnici mogu biti vidljivi sa javne površine.**

### 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 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 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.
- građivi 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 .
- građivi 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)****Članak 50b.**

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

### Članak 50c.

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 m<sup>2</sup>

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

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

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

#### 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

### Članak 50d.

Javno parkiralište gradi se na građevnim česticama broj ~~8614/1~~ i ~~8612/4~~ i 8613/11 sve k.o. Punat

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>.

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)

**Članak 50e.**

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 m<sup>2</sup>

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 orijentirane 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 poštovati 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**

- 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 u zonama mješovite pretežito stambene namjene (M1) i površina stanovanja sa poslovnim prostorom (S2):**

**Članak 51.**

- (1) 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,
- (2) U zonama gradnje stambeno-poslovnih građevina (S2, M1) moguća je izgradnja slobodnostojeće obiteljske građevine do 3 stana i višestambene građevine sa 4 stana, prema uvjetima za stambeno-poslovne građevine (članak 19.) ove Odluke.
- (4) Kod obiteljske građevine poslovni i pomoćni dio mogu biti u sklopu osnovne građevine ili izdvojenog volumena koji s osnovnom građevinom čini oblikovnu cjelinu.
- (5) Kod višestambene građevine poslovni i pomoćni dio moraju biti u sklopu osnovne građevine.
- (6) Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, uslužna, zanatska i sl.
- (7) 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.
- (8) U zoni gradnje stambeno-poslovnih građevina moguća je gradnja jednonamjenskih stambenih i gospodarskih građevina prema uvjetima za gradnju iz članka 19. ove Odluke.
- (9) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

**Uvjeti i način gradnje poslovno-stambenih građevina (M2)**

**Članak 52.**

- (1) Poslovno-stambena građevina je građevina gospodarske namjene unutar koje udio stambene namjene ne smije biti veći od 40% (bruto) površini građevine.
- (2) U zoni gradnje poslovno-stambenih građevina (M2) moguća je izgradnja slobodnostojeće obiteljske građevine do 3 stana i višestambene građevine sa 4 stana prema uvjetima iz članka 46 a., b., c i 50a ove Odluke.
- (3) U zoni gradnje poslovno-stambenih građevina moguća je gradnja jednonamjenskih gospodarskih građevina prema uvjetima za gradnju iz članka 21. ove Odluke

**Poslovno-stambene građevine u zoni M2a**

**Članak 53.**

- (1) Unutar postojeće površine mješovite - pretežito poslovne namjene (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 m<sup>2</sup>

#### 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 iznosi 1,7
- visina građevine je 10 m.

#### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- kod rekonstrukcije postojeće građevine, postojeća udaljenost od granice građevne čestice ne smanji se smanjiti,
- udaljenost nove građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno članku 62. ovih Odredbi,

#### 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 krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

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

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

- smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi,
- način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.

#### 8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- Iznimno, dopuštena je rekonstrukcija poslovne i poslovne-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.

(2) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Poslovno-stambene građevine u zoni M2b

### Članak 54.

(1) 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 m<sup>2</sup>

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 članku 62. ovih Odredbi,

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 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 članku

67. st.4. 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.

Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

### Poslovno-stambene građevine u zoni M2d

#### Članak 54a.

(1) Unutar postojeće površine mješovite - pretežito stambene namjene (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 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 građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno članku 62. ovih Odredbi,

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 otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. 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 članku 67. st.4. ovih Odredbi,
- način priključenja građevina na mrežu 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.

Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3 UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Poslovno/poslovno-stambene građevine u zoni M2e

### Članak 54b.

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

1. Oblik i veličina građevne čestice
  - površina građevne čestice iznosi min. 800 m<sup>2</sup>
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 nove građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno članku 62. ovih Odredbi,
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 otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
  - Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
  - Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. 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 članku 67. st.4. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mrežu 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.

Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.



## Poslovne građevine u zoni M2f

### Članak 54c.

(1) 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 članku 62. ovih Odredbi,
- 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 naslijeđa 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 članku 67. st.4. ovih Odredbi,
- način priključenja građevina na mrežu 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.

(2) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Poslovno/poslovno-stambene građevine u zoni M2g

### Članak 54d.

(1) 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 m<sup>2</sup>
  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 članku 62. ovih Odredbi,
  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 naslijeđa 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 članku 67. st.4. ovih Odredbi,
    - način priključenja građevina na mrežu 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.
- (2) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Poslovno/poslovno-stambene građevine u zoni M2h

### Članak 54e.

- (1) 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 naslijeđa 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 na javnim parkirnim površinama sukladno drugim odredbama Plana,
  - način priključenja građevina na mrežu 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.

(2) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određeni su na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## 5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

### Članak 55.

- (1) Planom su osigurane površine i predviđeni osnovni pravci infrastrukturnih sustava i to za:
  - prometni sustav (kopneni prometni sustav i pomorski promet),
  - elektroničku komunikacijsku infrastrukturu,
  - vodnogospodarski sustav i
  - energetski sustav.
- (2) Na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE grafički su određeni uvjeti priključenja građevnih čestica na infrastrukturnu mrežu. Prikazan je mogući smjer priključenja na infrastrukturnu mrežu položen u javnim površinama. Građevna čestica koja se formira unutar zone, odnosno zona ako je istovjetna građevnoj čestici, može se priključiti na infrastrukturnu mrežu u bilo kojoj točki duž javnih površina koje su naznačene simbolom.
- (3) Površine za smještaj komunalnih građevina (plaže, parkovi, zaštitno zelenilo, dječja igrališta i sl.) određene su u točkama 1. Uvjeti određivanja i razgraničenja površina javnih i drugih namjena i 6. Uvjeti uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina ovih Odredbi.
- (4) Izgradnja, odnosno rekonstrukcija i opremanje prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže moguća je neposrednom provedbom sukladno ovim Odredbama.

### 5.1 UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

#### Članak 56.

- (1) 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.
- (2) Na kartografskom prikazu 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA MREŽA-PROMET određen je sustav prometnica razvrstanih prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za naselje.

#### 5.1.1. Ulična mreža

#### Članak 57.

- (1) 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.
- (2) Cestovnu mrežu u naselju Punat čine:
  - glavne mjesne ulice (GMU 1, GMU 2, GMU3)
  - sabirne ulice (SU)
  - ostale ulice (OU)
  - kolno-pješački prilazi (KPP)
- (3) Kategorizacija prometnica izvršena je s obzirom na njihovu funkciju u prometnom sustavu naselja, a prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET.

#### Članak 58.

- (1) Glavne mjesne ulice (GMU) važnije su ulice u prometnom sustavu naselja koje omogućavaju ulaz/izlaz iz naselja i predstavljaju primarnu prometnu mrežu.
- (2) Sabirne ulice (SU) su prometnice koje objedinjuju veći broj prometnica i na sebe generiraju srednje prometno opterećenje.
- (3) 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).
- (4) Kolno pješački prilaz (KPP) podrazumijeva sve ostale prometnice koje kao krajnje ishodište imaju samo stambene građevine.
- (5) **Iznimno, prometni se pristup može osigurati i posredno putem prava služnosti.**

### Članak 59.

- (1) Prilaz planskom području vrši se postojećom glavnom mjesnom ulicom GMU 1.
- (2) Ulica iz stavka (1) jednim svojim dijelom je obilaznica naselja Punat i u toj funkciji realizirana je do ulaza u naselje.
- (3) Uz izgrađeni dio prometnice GMU1 ~~te uz GMU2~~ planirana je izgradnja autobusnog ~~stajališta~~.
- (4) Ulaz u naselje, osim glavnog, ulicom GMU1, moguće je ostvariti i glavnom mjesnom ulicom GMU3.
- (5) Planom se predviđa rekonstrukcija postojećih raskrižja ulica GMU1 i GMU3 te GMU1 i GMU2 i SU2 u kružno raskrižje.

### Članak 60.

- (1) 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.
- (2) Postojeće javne ulice koje ne zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete potrebno je rekonstruirati.
- (3) Izgradnja prometnica predviđa se unutar površina prometnica danih u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET.
- (4) Osim kolno-pješačkih prilaza prikazanih u kartografskom prikazu br. 2.1. ovog Plana, izvedba novih kolno-pješačkih prilaza moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.
- (5) Uz novoplanirane ulice obavezna je izgradnja minimalno jednostranog nogostupa čija je širina minimalno 1,5 m.
- (6) Uz kolno-pješački prilaz nije potrebna izgradnja nogostupa.
- (7) Tamo gdje je to moguće uz postojeće ulice potrebno je realizirati minimalno jednostrani pješački hodnik širine minimalno 1,0 m.
- (8) Pješački hodnik nadvisuje kolnik za 0,15 m.
- (9) Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.

### Članak 61.

- (1) 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.
- (2) 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.

### Članak 62.

- (1) Udaljenost građevine od građevne čestice glavne mjesne ulice iznosi minimalno 6,0 m.
- (2) Udaljenost građevine od građevne čestice sabirnih i ostalih ulica te kolno-pješačkih prilaza iznosi minimalno 5,0 m.
- (3) Iznimno od prethodnog stavka za građevine gospodarskog i javnog karaktera udaljenost od sabirnih i ostalih ulica te kolno-pješačkih prilaza iznosi 6,0 m.
- (4) Iznimno od stavaka (2) i (3) ove točke, udaljenosti građevina, u povijesnoj jezgri, od ostalih ulica uvjetovani su postojećom regulacijom.
- (5) 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.
- (6) Ako građevina nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu pristup se ostvaruje kolno-pješačkim prilazom, odnosno pješačkim prilazom unutar povijesne jezgre naselja Punat.

- (7) Maksimalna dužina novo-planiranog kolno-pješačkog prilaza iznosi 45 m, a na isti se može priključiti najviše 4 gradilišta.
- (8) Uvjete priključenja kolno-pješačkog prilaza na javne ulice izdaje nadležna služba Općine Punat.

#### **Članak 63.**

- (1) Uvjeti iz prethodnog članka 62., osim stavka 6., ne primjenjuju se u području obuhvata »povijesne jezgre naselja Punat«, jer je prometna mreža definirana postojećom izgradnjom.

#### **Članak 64.**

- (1) 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.

### **5.1.2. Autobusni kolodvor**

#### **Članak 65.**

- (1) Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2c) planirana je izgradnja poslovno stambene građevine s autobusnim kolodvorom (AK) u prizemlju građevine.
- (2) 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 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.
- (3) 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.

### **5.1.3. Javna parkirališta i garaže**

#### **Članak 66.**

- (1) Javna parkirališta postojeća i planirana smještena su unutar površina P prikazane na kartografskim prikazima br.1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
- (2) Izgradnja predviđenih parkirališnih prostora moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.

### **Parkirališne površine**

#### **Članak 67.**

- (1) Parkirališne površine ili garažiranje vozila u pravilu se osiguravaju unutar građevne čestice osnovne namjene.
- (2) Iznimno od stavka (1), 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

- (2a) Uvjeti za izgradnju parkirališnog prostora na zasebnoj građevnoj čestici:
- veličina zasebne građevne čestice za osnovnu namjenu parkiralište određuje se prema normativu 35m<sup>2</sup> 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.
- (3) Parkirališni prostori gospodarskih i javnih sadržaja moraju biti ozelenjeni minimalno jednim stablom na dva parkirna mjesta ili natkriti nadstrešnicom
- (4) 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 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/na 3 zaposlena
  - za trgovački odnosno uslužni prostor – 1 PM/20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/ na 3 zaposlena
  - za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje – 1 PM/na 10 sjedala, jednu učionicu, desetoro djece i 1 PM/na 3 zaposlena
  - za sportske građevine i površine – 1 PM/na 10 posjetitelja.
- (5) 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 iskorištenosti ( $k_{is}$ ) 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

### Članak 68.

- (1) Javna garaže (G) su predviđene u sklopu autobusnog kolodvora (AK)
- (2) Izgradnja građevina iz st. (1) provodi se neposrednom provedbom ovog Plana

## 5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

### Članak 69.

- (1) Postojeće pješačke površine i trgovi definirani su planom kao osnovna mreža pješačkih površina.

- (2) Pješačke površine grafički su prikazane na kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.

## 5.2. POMORSKI PROMET

### 5.2.1. Luka Punat

#### Članak 70.

- (1) U građevinskom području naselja Punat smještena je luka Punat otvorena za javni promet županijskog značaja i pripadajuća površina mora. Površine uključuju manipulativne obalne površine, lukobrane i gatove s pripadajućom opremom, te ostale građevine i infrastrukturu u funkciji luke, građena prema pozitivnim zakonima i propisima, te pravilima struke.
- (2) 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).
- (3) 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 6 m
  - \* gatovi sa maksimalnom širinom 12 m
  - \* pontonski gatovi,
  - \* zaštitna obala i obala za privez
  - \* obalni plato
  - \* istezališta koje je moguće dodatno opremiti lučkom suprastruktrom
- 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 m<sup>2</sup>,
  - \* Najveća građevinska bruto površina građevine je 200 m<sup>2</sup>,
  - \* 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 m<sup>2</sup> 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.
- Krovšte 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 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.

(4) Do izgradnje gatova iz stavka (3) dozvoljava se organizacija sidrišta na istoj lokaciji.

(5) U trajanju ljetne sezone, neposrednom provedbom omogućava se postava pontonskih gatova i pontonskih valobrana uz, na dokumentaciju za lokacijsku dozvolu, pribavljene suglasnosti lučke kapetanije.

### 5.3. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

#### Članak 71.

- (1) Gradnja infrastrukturnog sustava za elektroničke komunikacije utvrđenog ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima nadležnih društava.
- (2) Elementi komunikacijskog sustava za elektroničke komunikacije i povezanu opremu utvrđeni Planom, smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.
- (3) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i važećih Pravilnika propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.
- (4) Sve magistralne i korisničke komunikacijske veze (korisnički vodovi, žični i svjetlosni) trebaju se polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica u pravilu izvan kolnika.
- (5) U sklopu transmisijskog sustava koncentracije elektroničke komunikacijske mreže (komutacija) treba biti u prostoru Plana predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m<sup>2</sup>, kao samostojeći objekt ili u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.
- (6) 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.
- (7) Prigodom 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.
- (8) 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.
- (9) Gradnja građevina ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne komunikacijske mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik građevine i samostojećih priključnih ormarića komunikacijske mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.
- (10) 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.
- (11) Zaštitni koridor postojeće i nove infrastrukture za elektroničke komunikacije te kabelskih sustava iznosi 1 m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih objekata. U slučaju potrebe gradnje drugih objekata, te ekonomske opravdanosti, postojeću infrastrukturu moguće je premještati.
- (12) Za buduće trase nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.  
Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, te riješiti vlasničke odnose.
- (13) Antenski sustavi baznih postaja pokretne komunikacijske infrastrukture (antenski stupovi i prostor za opremu) se grade van građevinskih područja naselja na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom.
- (14) Izuzetno, antenski sustavi baznih postaja mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja. Isti se mogu postavljati u rubnim, neizgrađenim dijelovima, visine koja nije veća od najviše građevine u naselju, odnosno u dijelu naselja u kojem se postavlja. Udaljenost GSM bazne stanice od najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od visine antenskog stupa.
- (15) Kod detaljnog utvrđivanja lokacija za nove antenske stupove utvrđuje se princip da se na jedan antenski stup koji se utvrđuje planom postavlja više korisnika-koncesionara GSM komunikacija. Taj princip se utvrđuje zbog smanjivanja potencijalnih vizualnih zagađenja većim brojem antenskih stupova u zaštićenom krajoliku.
- (16) Antenski prijemnici iz stavka 1. ovog članka, neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara, odnosno zonama zaštite krajolika, ekspoziције kulturnih dobara i ostalih zona zaštite prirodnih i kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom.

- (17) Osnovni sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture prikazan je u kartografskom prikazu br. 2.5 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET

#### 5.4. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

##### Članak 72.

- (1) Izgradnja mreže komunalne infrastrukture obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica unutar obuhvata.
- (2) Priključenja građevina na javne komunalne mreže mogući su uz suglasnost nadležnih službi.

##### 5.4.1. Vodnogospodarski sustav

##### Članak 73.

- (1) Osnovni sustav vodoopskrbe i odvodnje na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – VODOOPSKRBA I ODVODNJA u mjerilu 1:2.000.
- (2) Izgradnja sustava vodoopskrbe, hidrantske vode i odvodnje provodi se neposrednim provođenjem Plana.
- (3) Sustavom se smatraju: cjevovodi, građevine na trasama, podzemne građevine, uređaji i oprema neophodni za funkcioniranje infrastrukturnog sustava.

##### Vodoopskrba

##### Članak 74.

- (1) Trase vodovodne mreže treba gdje god je to moguće polagati u trupu pješačkih i kolno-prometnih površina, kako bi se što manje ograničila slobodna izgradnja i osiguralo nesmetano održavanje;
- (2) Izbor materijala i profila određuje se projektnom dokumentacijom;
- (4) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalno potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora;
- (5) U slučajevima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, što se utvrđuje projektom;
- (6) Vertikalni razmak od ostalih instalacija mora biti min. 50 cm. Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom (potrebne granulacije ovisno o nivou podzemne vode/mora), a tek iznad pijeskom zaštićene cijevi, rov se zatrpava ostalim materijalom iz iskopa. Za osiguranje potrebne toplinske i mehaničke zaštite cjevovoda debljina nadsloja određuje se prema lokalnim uvjetima;
- (7) Za protupožarnu zaštitu planiraju se nadzemni požarni hidranti na propisanom međusobnom razmaku.

##### Odvodnja oborinskih i sanitarnih otpadnih voda

##### Članak 75.

- (1) Izgradnja sustava odvodnje provodi neposrednim provođenjem Plana.
- (2) Odvodnja unutar obuhvata Plana rješava se razdjelnim sustavom kanalizacije, što znači da se sanitarne otpadne vode rješavaju putem javnog sustava odvodnje, a oborinske vode zbrinjavanjem na građevnoj čestici ili odvodnjom u javni sustav oborinske odvodnje (ukoliko postoji mogućnost spajanja).
- (3) Sanitarne otpadne vode područja obuhvata plana sakupljaju se i odvođe na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda izvan obuhvata plana.
- (4) Sve tehnološke otpadne vode moraju se prije priključenja na javnu odvodnu mrežu, pročititi odgovarajućim predtretmanom i svesti na standard prosječnih komunalnih otpadnih voda.
- (5) Odvodnja oborinskih voda sa parkirališnih površina do 10 parking mjesta moguća je upuštanjem u teren, dok je za parkirališne površine od 11 i više parking mjesta potrebno pročititi preko separatora te ili upustiti u teren ili odvesti u javni sustav oborinske odvodnje.
- (6) Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava javne odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta, preporuča se vođenje cjevovoda u javnom cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

- (7) Izbor materijala i profila određuje se projektnom dokumentacijom.
- (8) Oborinske i površinske vode s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih površina i javno-prometnih površina ako su kanalizirane putem otvorenih ili zatvorenih kanala, mogu se ispuštati u obalno more samo preko pjeskolova ili ugrađenih slivnika s taložnikom te hvatača za masti i ulja sukladno Odluci o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području Općine Punat (SN PGŽ 09/01, 25/09).

#### 5.4.2. Elektroopskrba

##### Članak 76.

- (1) Postojeće trafostanice moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili u neposrednoj blizini) novom trafostanicom 20/0.4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.
- (2) Buduće trafostanice 20/0,4 kV gradit će se na lokacijama načelno nacrtanim u grafičkom dijelu Plana. Mikrolokacije trafostanica 20/0,4 kV odredit će se nakon rješavanja imovinsko - pravnih odnosa u tijeku izrade projektna dokumentacije. Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugradbene u građevinu.
- (3) Za trafostanicu 20/0,4 kV, koja se radi kao samostojeća u vlasništvu HEP-a, 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža izvoditi će se kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.
- (7) 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 osvjetljenosti.
- (8) 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.
- (9) Osnovni sustav elektroopskrbne mreže i javne rasvjete prikazan je u kartografskom prikazu br. 2.4 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA.
- (10) Za napajanje električnom energijom zone T1c predviđena 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. Trafostanica će se graditi prema uvjetima iz ovog članka.

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### Članak 77.

- (1) Javne zelene površine su parkovne površine (Z1) i zaštitno zelenilo (Z).
- (2) Javne i zaštitne zelene površine prikazane su na kartografskim prikazima br.1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE
- (3) Zelene površine unutar Plana uređuju se sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila, u pravilu autohtonim vrstama.
- (4) Na tim se površinama, uz prethodno vrednovanje prostora, omogućuje gradnja i uređenje:
  - pješačkih putova i biciklističkih staza,
  - dječjih igrališta,
  - građevina za sklanjanje od nevremena (nadstrešnice, pergole i sl.)
  - paviljona sjenica namijenjenih odmoru (max. 20 m<sup>2</sup>)
  - manjih komunalnih građevina (trafostanica, uređaja pokretne mreže i sl.)
- (5) Ukupna površina građevina iz prethodnog stavka može iznositi najviše 10 % javnih i zaštitnih zelenih površina na području obuhvata Plana.

### Parkovne površine (Z1)

### Članak 78.

- (1) Javne zelene (parkovne) površine definirane unutar zone Z1 su postojeće parkovne površine za koje je potrebno stalno održavanje.
- (2) Uređenje javnih parkovnih površina moguće je i u svim dijelovima i zonama naselja Punat neposrednom provedbom ovog Plana uz obaveznu izradu hortikulturnog elaborata sa prikazom valorizacije postojećeg stanja zatečenog bilja i prijedlogom daljnjih intervencija.

### Zaštitno zelenilo (Z)

### Članak 79.

- (1) Uređenje površine zaštitnog zelenila je prvenstveno zadržavanje postojećeg zdravog zelenila.
- (2) Kod sadnje novog raslinja koristiti autohtone vrste visokog zelenila.
- (3) Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.
- (4) Potrebno je osigurati prohodnost površine.
- (5) Na površinama zaštitnog zelenila dozvoljeno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini, treba saditi vrste čiji korijeni ne prelaze dubinu 50 cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1 m od ruba tvrde površine.

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

### 7.1. Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti

#### Članak 80.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema, Zakonom o zaštiti prirode, zaštićenih prirodnih vrijednosti, a nije evidentirano ni jedno područje značajnih prirodnih vrijednosti. 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).
- (2) Ovim Planom se utvrđuje potreba zadržavanja postojećeg raslinja i kvalitetno ga dopuniti novim autohtonim zelenilom.

#### Članak 81.

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

#### Članak 82.

- (1) 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.
- (2) Zelene površine planirati i uređivati na način da se što više sačuvaju autohtone vrste bilja.

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

#### 7.2.1. Nepokretna kulturna dobra upisana u Registar RH

#### Članak 83.

- (1) U Registar nepokretnih kulturna dobra unutar 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)
- (2) Zaštićena nepokretna kulturna dobra prikazana su na kartografskom prikazu br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA u mj.1:2000.
- (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).

#### 7.2.2. Evidentirana nepokretna kulturna dobra

#### Članak 84.

- (1) Evidentirana nepokretna kulturna dobra:
  - Arheološke zone i lokaliteti:
    - Punat – granice ruralne kulturno-povijesne graditeljske cjeline naselja Punat
    - Pavula – ulomci prapovijesne (željeznodobne) i ranorimske keramike, (4)
    - Batovo – ostaci (5)
    - Poduniž – ostaci crkve sv. Dioniza (6)
    - Va selu – ostaci kasnoantičke i srednjovjekovne kupole (7)

- zona postojećeg hotela „Park“-ostaci crkve sv. Andrije (8)
- kuća Paladin - kasnoantičko groblje (9)
- uz Starobašćansku cestu (kod skladišta) - tragovi porušenog antičkog objekta (10)

Pojedinačne građevine i kompleksi:

- Župna Crkva Sv. Trojice (11),
  - Crkva Sv. Nikole (12)
  - Crkvice Sv. Roka na Placi (13)
  - Etnološke građevine
    - stara gušterna u ulici Pod topol (14)
    - krušija u parku na području Vele vode (15).
- (2) Evidentirana nepokretna kulturna dobra prikazana su na kartografskom prikazu br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA u mj.1:2000.
- (3) Uz navedene građevine iz st. (1) ovog članka unutar obuhvata Plana nalaze se i nizovi suhozida, brojni objekti s očuvanim arhitektonskim ambijentalnim karakteristikama i detaljima (dimnjaci, zatvorene okućnice sa gospodarskim prostorima, nizovi kamenih volti sa skodovima, nadvratnici, kameni lučni portali, profilirani međukatni i potkrovnij vijenci, vodospreme „šterne“, kamene erte, dekorativni detalji na pročeljima) koje treba zaštititi.
- (3) Zaštita građevina i područja iz stavka (1) i (4) ovog članka odnosi se na građevinske zahvate (rekonstrukcije, sanacije kao i nove gradnje) koju treba izvesti na način da se u navedenim područjima adekvatnim urbanim uređenjem naglasi njihovo postojanje i lokalna vrijednost kako bi se sačuvala tradicionalna obilježja naselja.
- (4) Prilikom bilo kakvog zahvata u zoni povijesne jezgre ili na građevini koja je evidentirani nepokretni spomenik kulture, 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).

### 7.2.3. Gradnja, rekonstrukcija, sanacija i interpolacija unutar povijesne jezgre

#### Članak 85.

- (1) Površina obuhvata ~~ruralne~~ **kulturno-povijesne** graditeljske cjeline naselja Punat (M1c ) označena je na kartografskim prikazima br. **1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA** 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj.1:2000.
- (2) Rekonstrukcija i interpolacija unutar povijesne jezgre, odnosno ~~ruralne~~ **kulturno-povijesne graditeljske** cjeline naselja Punat, moguća je neposrednom provedbom ovog Plana uz primjenu slijedećih uvjeta gradnje:
- unutar ~~ruralne~~ **kulturno-povijesne** 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 obiteljske koje mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu i obiteljske koje mogu biti samostojeće,
  - unutar povijesne jezgre ne dozvoljava se gradnja – interpolacija višestambenih građevina,
  - rekonstrukcija postojećih građevina koje se nalaze na manjim udaljenostima od utvrđenih može se vršiti na način da se takvim građevinama 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 iz stavka (2) određuje se primjena uvjeta koja ovisi o vrsti i tipologiji građevine a definirani su člancima 46. u poglavlju 4. ovih Odredbi:
    - 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 dijelovima povijesne jezgre moguće je planirati na parcelama 10% manjim od propisanih
    - Kod stambeno-poslovnih građevina prizemlja mogu u cjelosti biti poslovne namjene
- (3) 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.

### Članak 85a.

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

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 450 m<sup>2</sup>

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

- Namjena obiteljske građevine je stambena. Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti. Građevine mogu biti homogene stambene, ili stambeno-poslovne namjene (do 40% GBP kao poslovni sadržaji)
- Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,25, 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.

#### 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%.
- 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.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog naslijeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.



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

#### 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.
- Parkirališna se mjesta rješavaju sukladno odredbama članka 67. ovih Odredbi.

#### 8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

- 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 (kig) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5
  - \* Građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (kig) maksimalno 1 (100 %), koeficijent iskoristivosti (kis) može maksimalno iznositi 2,25.
- Pri rekonstrukciji građevina gdje nije moguće na građevnoj čestici osigurati parkirališta, dopušteno je ista osigurati u radijusu od 200 m od ruba građevne čestice.

#### 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.

### Članak 85b.

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

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi 225m<sup>2</sup>

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

- Namjena obiteljske građevine je stambena. Građevine mogu biti homogene stambene, ili stambeno-poslovne namjene (najviše 40% GBP kao poslovni sadržaji). Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti. Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička,

- ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,3, 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 dvojne obiteljske kuće ima jednu stambenu jedinicu i poslovni prostor u prizemlju

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

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovšta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.
- Oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj gradnji.
- 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 krovšta 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. ovih Odredbi.
- Parkirališna se mjesta rješavaju sukladno odredbama članka 67. ovih Odredbi.

### 8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- 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.
- Pri rekonstrukciji građevina gdje nije moguće na građevnoj čestici osigurati parkirališta, dopušteno je ista osigurati u radijusu od 200 m od ruba građevne čestice.

## 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.

### Članak 85c.

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

Ovim planom određuju se sljedeći 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 završnu građevinu)  $m^2$
2. Namjena, veličina i građevna (bruto) površina građevine
  - Namjena obiteljske građevine je stambena. Građevine mogu biti homogene stambene, ili stambeno-poslovne namjene (do 40% GBP u vidu poslovnih sadržaja). Stambeno-poslovna građevina je obiteljska građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti. Stambena i stambeno-poslovna građevina pored svoje osnovne građevine može imati jednu građevinu pomoćne namjene. Kod obiteljske kuće poslovni i pomoćni dio građevine mogu biti građevine izdvojenog korpusa koje sa osnovnom građevinom čine oblikovnu cjelinu. Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.
  - Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,4, (0,3 za završnu građevinu), a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,8. (1,3 za završnu)
  - 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 niza ima jedan stan i poslovni prostor u prizemlju
  - Niz može maksimalno imati postojeći broj jedinica.
  - Dopuštena je interpolacija građevina u cilju formiranju niza, a prema odredbama ovog plana.
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. Iznimno se može dozvoliti izgradnja pomoćnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i na manjoj udaljenosti ako to ne smeta opravdanim interesima susjeda odnosno uz suglasnost jedinice lokalne samouprave odnosno županijske uprave za ceste.
4. Uređenje građevne čestice
  - Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 20%.
  - Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici ili spajanjem na sustav javne odvodnje. Ograda se

podigne unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovšta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog naslijeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih otklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovšta 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.

#### 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. ovih Odredbi.
- Parkirališna se mjesta rješavaju sukladno odredbama članka 67. ovih Odredbi.

#### 8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.
- 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 (kig) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5
  - \* građevine koje imaju koeficijent izgrađenosti (kig) maksimalno 1 (100 %), koeficijent iskoristivosti (kis) može maksimalno iznositi 2,25.
  - \* Parkirališna se mjesta rješavaju sukladno odredbama članka 67. ovih Odredbi.
- Pri rekonstrukciji građevina gdje nije moguće na građevnoj čestici osigurati parkirališta, dopušteno je ista osigurati u radijusu od 200 m od ruba građevne čestice.

#### 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.

### Članak 85d.

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 m<sup>2</sup>
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 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.
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.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 86.

- (1) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.
- (2) Otpad treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.
- (3) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15 m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20 m.
- (4) 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.
- (5) Proizvođač tehnološkog otpada (neopasnog i opasnog) dužan je, sukladno zakonskoj regulativi, osigurati način obrade i skladištenje tehnološkog otpada koji nastaje obavljanjem djelatnosti.
- (6) Otpad iz taložnika potrebno je sakupljati u posebni kontejner kojeg odvozi za to registrirano poduzeće.

## 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Zaštita tla

#### Članak 87.

- (1) Unutar planskog obuhvata nema evidentiranih vrijednih poljoprivrednih i šumskih površina, planski obuhvat je u potpunosti urbaniziran.
- (2) Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih propisa, zakona, mjera zaštite, normativa i uvriježenih 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

#### Članak 88.

- (1) 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

#### Članak 89.

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

#### Članak 90.

- (1) Potrebno je razvijati mrežu sanitarnih otpadnih voda iz domaćinstava, te iste preko uređaja za pročišćavanje, potrebnog učinka pročišćavanja, upuštati u more.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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

### Članak 91.

- (1) Površina mora podijeljena je na:
  - površinu mora za odvijanje lučke djelatnosti (morska luka za javni promet županijskog značaja Punat),
  - površinu sportsko-rekreacijske namjene mora
  - plovni put.
- (2) Organizacija i korištenje površine mora za potrebe odvijanja lučkih djelatnosti izvesti sukladno ovim Odredbama, zakonskoj regulativi, te pravilima struke.
- (3) **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
- (4) Za većinu aktivnosti iz prethodnog stavka potrebna je izrada projektne dokumentacije.

## Površina sportsko-rekreacijske namjene mora

### Članak 92.

- (1) Površina sportsko-rekreacijske namjene mora, namijenjena je sportskim i rekreacijskim aktivnostima na moru (kupanje, veslanje, rekreacijski ribolov, ronjenje, vaterpolo i sl.).
- (2) 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.
- (3) Sigurnosno područje iz stavka (2) ove točke moguće je ograditi sigurnosnim plutačama.
- (4) Sigurnosno područje grafički je prikazano na kartografskim prikazima br. 1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET, br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA u mj.1:2000.

### Članak 93.

- (1) 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.
- (2) 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 brodica 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

### Članak 94.

- (1) Potencijalni izvori buke na području naselja Punat su:
  - djelatnost brodogradilišta
  - djelatnost manjih proizvodnih pogona planiranih u zoni 9
  - interni promet naseljem.
- (2) Zaštita od buke provodi se sukladno zakonskoj regulativi.
- (3) 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).

## 9.1. POSEBNE MJERE ZAŠTITE

### Članak 95.

- (1) Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Sklanjanje ljudi se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama što se utvrđuje planom djelovanja zaštite i spašavanja za Općinu Punat, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.
- (5) 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.

### Članak 96.

- (1) 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.
- (2) 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.

### Članak 97.



- (1) 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

#### Članak 98.

- (1a) Centralno naselje Punat (N1) ima sljedeće maksimalne očekivane intenzitete seizmičnosti:

- lo = 7<sup>0</sup> MCS (Seizmološka karta iz 1982.);
- lo = 7<sup>0</sup> MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 100 g.);
- lo = 7<sup>0</sup> MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 200 g.);
- lo = 6<sup>0</sup> MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 50 g.);
- lo = 7<sup>0</sup> MCS-64 (Seizmološka karta iz 1987. za period od 500 g.);

- (1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem sukladno Zakonu.
- (2) 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.
- (3) Stupanj potresne ugroženosti područja se do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije utvrđuje prema postojećim seizmičkim kartama.
- (4) 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

#### Članak 99.

- (1) 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.**
- (2) 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 GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,**
  - **DIN ili HRN EN (europske norme koje se primjenjuju na teritoriju Republike Hrvatske) za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.**
- (3) 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 krovišta višeg objekta.** Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.
- (4) Kod projektiranja novih prometnica sa dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5.5 m, 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).
  - (5) Kod projektiranja i gradnje vodovodne mreže, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (8/06) i planiranoj hidrantskoj mreži prikazanoj na kartografskom prikazu plana br. 2.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODOOPSKRBA I ODVODNJA u mjerilu 1: 2000.
  - (6) 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.
  - (7) 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.
  - (8) 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.
  - (9) Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
  - (10) Temeljem čl. 15a. Zakona o zaštiti od požara (NN br. **92/10** ~~58/93, 33/05, 107/07 i 38/09~~), potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).
- (11) U cilju zaštite od požara potrebno je:
- unapređivati vatrodajvni 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 vatrodajvni 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

### Članak 99a.

- (1) 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.
- (2) Sva nadzemna mreža 10 i 20 kV kritična je infrastruktura u slučaju olujnog nevremena što vodi do prekida distribucije električne energije (6-8 h).
- (3) U slučaju havarije na trafostanicama dolazi do prekida dobave električnom energijom.
- (4) Transportni i distributivni cjevovodi ugroženi su potresom ( $7^0$  MCS) te moguće posljedice vode ka prekidu opskrbe vodom.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) U slučaju jačeg potresa ( $7^0$  MCS $^{\circ}$ ), zbog loših građevinskih karakteristika, moguće je urušavanje prometnice Punat - Stara Baška.
- (8) 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.
- (9) U slučaju suše dolazi do otežane opskrbe vodom, epidemioloških i sanitarnih opasnosti – kritična infrastruktura: akumulacija Ponikve – vodospreme; Punat 1 i Punat.
- (10) 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

#### Članak 99b.

- (1) 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.
- (2) 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

#### Članak 99c.

- (1) Unutar obuhvata Plana nisu zabilježena područja zahvaćena klizištima i velikim erozijama tla.

### Sustavi uzbunjivanja za područja javne namjene

#### Članak 99d.

- (1) 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).
- (2) 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

**Članak 99e.**

(1) Maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71 procijenjene su metodom ekspertne procjene 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    |

(2) 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.

(3) 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.

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

(5) 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.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **40.1 OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA**

#### **~~Članak 100.~~**

~~(2) Ovim Planom ne utvrđuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja.~~

### **40.2 REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

#### **Članak 101.**

Građevine smještene unutar površina druge namjene mogu se rekonstruirati samo uz zadržavanje postojećih gabarita.

## **B. GRAFIČKI DIO PLANA**