

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



J A V N A U S T A N O V A

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

# **Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Punat**

## **I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

**PRIJEDLOGA PLANA**

**Rijeka, 13.10.2014.**



**ELABORAT:**

---

CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PUNAT

**Odredbe za provođenje**

Faza izrade: PRIJEDLOG PLANA

**SADRŽAJ ELABORATA:**

---

- I. Odredbe za provođenje
- II. Sažetak obrazloženja plana

**NARUČITELJ:**

---

OPĆINA PUNAT

51 521 Punat,

Novi put 2.

**IZRAĐIVAČ:**

---

JU Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije

Splitska 2

51 000 Rijeka

Radni tim:

1. Miroslav Štimac, dipl.ing.arh. - JU Zavod za prostorno uređenje PGŽ
2. Vedran Radić, dipl.ing.građ - JU Zavod za prostorno uređenje PGŽ
3. Bojan Bilić, dipl. ing.arh. – Plan 21 d.o.o, Rijeka
4. Anja Maglica, dipl. ing.građ. – Plan 21 d.o.o, Rijeka
5. Ana Đurđek, dipl. ing.građ. – Plan 21 d.o.o, Rijeka

Suradnici:

1. Rijekaprojekt d.o.o, Rijeka
2. MR2 Arhitektonski studio d.o.o, Rijeka
3. Elvira Liqвори, arh.tehn. - JU Zavod za prostorno uređenje PGŽ

Ravnatelj:  
**prof. dr. sc. Mladen Črnjar**



ŽUPANIJA: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
OPĆINA: PUNAT	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: <b>CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PUNAT</b> <b>PRIJEDLOG PLANA</b>	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25000
ODLUKA O IZRADI III. IZMJENE I DOPUNE PPUO PUNAT, IZMJENA I DOPUNA ODLUKE O IZRADI PLANA: SN 40/13, 23/14 i 26/14	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: SN ...
JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): 13.10.2014.	JAVNI UVID ODRŽAN: .... 2014.
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: MARINKO ŽIC _____
SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANKU 97. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) BROJ SUGLASNOSTI: klasa: ..... , ur.br. : ..... DATUM: .....	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:	ODGOVORNA OSOBA: prof.dr.sc. MLADEN ČRNJAR _____
ODGOVORNI VODITELJ PLANA: MIROSLAV ŠTIMAC, dipl.ing.arh.	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. ANA ĐURĐEK - KUGA, dipl.ing.arh.	ANJA MAGLICA, dipl.ing.građ. VEDRAN RADIĆ, dipl.ing.građ. MIROSLAV ŠTIMAC, dipl.ing.arh.
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	PREDSEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: GORAN GRŽANČIĆ, dr. med. _____
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA: MARINKO ŽIC _____	PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:



**SADRŽAJ<sup>1</sup>****ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

## A. Tekstualni dio

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području općine ili grada
2. Uvjeti za uređenje prostora
3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti
4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti
5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastr. sustava
6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
7. Postupanje s otpadom
8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
9. Mjere provedbe plana

## B. Grafički dio (kartografski prikazi):

1. Korištenje i namjena površina
2. Infrastrukturni sustavi
3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora
4. Građevinska područja naselja.

---

<sup>1</sup> Sadržaj plana koji je obuhvaćen Ciljanom izmjenom i dopunom Prostornog plana uređenja Općine Punat označen je plavom bojom

OZNAČAVANJE IZMJENA I DOPUNA:

Dio postojećih odredbi koje su premještene – plavo

Dio teksta koji se briše ili dodaje – crveno



**Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Punat****SADRŽAJ ODREDBI ZA PROVOĐENJE****A. TEKSTUALNI DIO****I. OPĆE ODREDBE****II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE****1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE****1.1. ORGANIZACIJA PROSTORA, NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA**

1.1.1. Građevinska područja naselja

1.1.2. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

1.1.3. Poljoprivredne i šumske površine

1.1.4. Vodne površine / morske površine

**2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA****2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU****2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**

2.2.1. Uvjeti gradnje za neposrednu provedbu plana

2.2.2. Posredna provedba plana

**2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA**

2.3.1. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

2.3.2. Građenje i korištenje površina izvan građevinskih područja

**5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA****5.1. SUSTAV PROMETA**

5.1.1. Cestovni promet

5.1.2. Pomorski promet

5.1.3. Zračni promet

**5.2. SUSTAV VEZA****5.3. SUSTAV ENERGETIKE****5.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV**

5.4.1. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

5.4.2. Uređenje vodotoka i zaštita od poplava

**9. MJERE PROVEDBE PLANA****9.1. VAŽEĆI PROSTORNI PLANOVI****9.2. OBAVEZA IZRADA PROSTORNIH PLANOVA UŽEG PODRUČJA**

9.2.1. Urbanistički plan uređenja

9.2.2. Detaljni plan uređenja

**9.3. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA****9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

**B. GRAFIČKI DIO****1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:25 000**

1a Korištenje i namjena površina - Površine za razvoj i uređenje

1b Korištenje i namjena površina – Promet

1c Korištenje i namjena površina - Pošta i telekomunikacije

**2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI u mjerilu 1:25 000**

2a Infrastrukturni sustavi i mreže - Energetski sustav

2b Infrastrukturni sustavi i mreže - Vodnogospodarski sustav

**3. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠT. PROSTORA u mjerilu 1:25 000**

3a Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja

3b Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju

3c Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja i primjene planskih mjera uređenja i zaštite

**4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA u mjerilu 1:5 000**

4.1. Građevinsko područje naselja Puntat

4.2. Građevinsko područje naselja Stara Baška

## **A. TEKSTUALNI DIO**



## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

1. Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Punat (u daljnjem tekstu Plan). To je planski dokument koji je u skladu s ciljevima, zadacima i postavkama Plana višeg reda i utvrđuje svrhovitu organizaciju i korištenje prostora, namjenu i oblikovanje prostora, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, te određuje smjernice zaštite i unapređenja čovjekove okoline za područje Općine Punat za razdoblje do 2015. godine
2. Odredbama za provođenje Plana utvrđuje se koncepcija i organizacija prostora na području Općine, smjernice i mjere za provođenje Plana, kao i potreba izrade prostorne dokumentacije detaljnijeg nivoa razrade.

### Članak 2.

1. Granica zahvata Plana je administrativna granica Općine Punat.
2. Plan se donosi za prostor Općine Punat kojeg čine područja 2 statistička naselja: Punat i Stara Baška.

### Članak 3.

Korištenje prostora provodi se osnovom odredbi ovog Plana, kao i prostornih planova užeg područja definiranih ovim Planom.

### Članak 4.

(1) Plan iz članka 1. ovih odredbi sadržan je u elaboratu »Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Punat « koji sadrži:

## A. TEKSTUALNI DIO

### I. OPĆE ODREDBE

### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE PUNAT

##### 1.1. ORGANIZACIJA PROSTORA, NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

###### 1.1.1. Građevinska područja naselja

###### 1.1.2. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

###### 1.1.3. Poljoprivredne i šumske površine

###### 1.1.4. Vodne površine / morske površine

**2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA****2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU****2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA****2.2.1. Uvjeti gradnje za neposrednu provedbu plana****2.2.2. Posredna provedba plana****2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA****2.3.1. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene****2.3.2. Građenje i korištenje površina izvan građevinskih područja****5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA****5.1. SUSTAV PROMETA****5.1.1. Cestovni promet****5.1.2. Pomorski promet****5.1.3. Zračni promet****5.2. SUSTAV VEZA****5.3. SUSTAV ENERGETIKE****5.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV****5.4.1. Sustav vodoopskrbe i odvodnje****5.4.2. Uređenje vodotoka i zaštita od poplava****9. MJERE PROVEDBE PLANA****9.1. VAŽEĆI PROSTORNI PLANOVI****9.2. OBAVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA UŽEG PODRUČJA****9.2.1. Urbanistički plan uređenja****9.2.2. Detaljni plan uređenja****9.3. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA****9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI****B. GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI****1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:25 000**

1a Korištenje i namjena površina - Površine za razvoj i uređenje

1b Korištenje i namjena površina – Promet

1c Korištenje i namjena površina - Pošta i telekomunikacije

**2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI u mjerilu 1:25 000**

2a Infrastrukturni sustavi i mreže - Energetski sustav

2b Infrastrukturni sustavi i mreže - Vodnogospodarski sustav

**3. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠT. PROSTORA u mjerilu 1:25 000**

3a Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih uvjeta korištenja

3b Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju

3c Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja i primjene planskih mjera uređenja i zaštite

#### 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA u mjerilu 1:5 000

- 4.1. Građevinsko područje naselja Punat
- 4.2. Građevinsko područje naselja Stara Baška

### C. OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA

#### 1) OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

##### 1. POLAZIŠTA

##### 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

##### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine Punat u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije
- 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
  - 3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine)
- 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
  - 3.3.1. Gospodarske djelatnosti
  - 3.3.2. Poljoprivreda
  - 3.3.3. Šumarstvo i lov
  - 3.3.4. Proizvodne i uslužne djelatnosti
  - 3.3.5. Društvene djelatnosti
  - 3.3.6. Mjere napretka
- 3.4. Uvjeti, korištenja uređenja i zaštite prostora
  - 3.4.1. Uvjeti korištenja
  - 3.4.2. Uvjeti uređenja
  - 3.4.3. Uvjeti zaštite prostora
  - 3.4.4. Iskaz površina za posebno vrijedna i osjetljiva područja i prostorne cjeline
- 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
  - 3.5.1. Prometni infrastrukturni sustavi
  - 3.5.2. Energetski sustavi
  - 3.5.3. Vodogospodarski sustavi
- 3.6. Postupanje s otpadom
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 3.7.1. Zaštita zraka
  - 3.7.2. Zaštita od buke
  - 3.7.3. Zaštita tla
  - 3.7.4. Zaštita voda
  - 3.7.5. Zaštita mora
  - 3.7.6. Mjere posebne zaštite

#### 2) STRUČNE PODLOGE, NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA,

#### 3) POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U NJEGOVOJ IZRADI TE SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA, KOJI SE ODOSE NA SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA

- 4) ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANKA 79. I ČLANKA 94. OVOGA ZAKONA
- 5) IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI
- 6) EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA
- 7) SAŽETAK ZA JAVNOST.

## Pojmovnik

### Članak 5.

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u smislu ovog Plana, imaju slijedeće značenje:

1. Građevinsko područje naselja utvrđeno prostornim planom uređenja općine je izgrađeni i uređeni dio naselja i neizgrađeni dio područja tog naselja planiran za njen razvoj i proširenje.
2. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja utvrđeno prostornim planom uređenja općine je izgrađena i/ili neizgrađena prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja.
3. Izgrađeni dio građevinskog područja su izgrađene i uređene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni kao i neizgrađene i neuređene čestice zemljišta površine do 5.000 m<sup>2</sup> koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu.
4. Neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5.000m<sup>2</sup>.
5. Granica građevinskog područja je linija razgraničenja površina koje služe za građenje naselja ili površina izdvojenih namjena izvan naselja od ostalih površina prema kriterijima iz Plana. Granica građevinskog područja, u pravilu, se utvrđuje granicama katastarskih čestica. Iznimno, kad granica dijeli katastarsku česticu, dio uključen u građevinsko područje mora biti u površini da se na njemu može formirati građevna čestica.
6. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti.
7. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže), a označava se oznakom  $k_{ig}$ . U izgrađenost građevne čestice ne ulaze:
  - ukopane etaže
  - septičke taložnice, cisterne za vodu i spremnici za gorivo, ako su ukopani u teren i konstruktivno odvojeni od građevine



- vanjske komunikacije i terase koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, ako su u razini terena na kojem se nalaze odnosno maksimalno 0,6m izdignute od zaravnatog terena
  - parkirališta
  - otvorena igrališta bez tribina, školska igrališta, dječja igrališta i sl.
  - otvoreni bazeni za individualne potrebe i potrebe društvene namjene izdignuti od zaravnatog terena do 1,0 m.
8. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice, a označava se oznakom  $k_{ig}$ .

~~Nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža građevina, u koje se računaju suteran, prizemlje, katovi i potkrovlje, i površine građevne čestice, a označen je sa oznakom  $k_{ig}$ .~~  
~~Podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža građevina, u koje se računaju podrumске etaže, i površine građevne čestice, a označen je oznakom  $k_{ig}$ .~~

9. Regulacijski pravac određuje granicu između građevne čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna cesta, trg i dr.) i građevne čestice osnovne namjene.
10. Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko-tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ali se njime mijenja način korištenja prostora.
11. Osnovna građevina je svaka građevina koja služi za odvijanje predviđene namjene.
12. Pomoćna građevina je svaka građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine. U smislu ovog Plana pomoćna građevina može biti garaža, natkriveno parkiralište, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, ljetne kuhinje i sl.
13. Stan ili stambena jedinica je prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji.
14. Obiteljska kuća jest građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše tri stana, koja nema više od podruma i četiri nadzemne etaže, ovisno o lokaciji unutar prostora naselja i načina gradnje, namijenjene stanovanju, te čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400 m<sup>2</sup>, a u koju površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, drvarnica, spremišta, gospodarskih građevina i slično) ako se grade na istoj građevnoj čestici.
15. Višestambenom građevinom se smatra građevina sa četiri stambene jedinice.
16. Građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde.
17. Dijelovi (etaže) i visina građevine:
18. 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.
19. Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno, najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj koti uz

- pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i /ili suterena (ispod poda kata ili krova).
20. 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.
  21. Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,
  22. Podrumski prostor je prostor koji se nalazi ispod poda prizemlja (suterena) ili šire od poda prizemlja (suterena), a realizira se u jednoj ili više podzemnih etaža.
  23. Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.
  24. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.
  25. 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.
  26. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).
  27. 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.).
  28. Interpolacija je građenje unutar izgrađenog dijela građevinskog područja.
  29. Okućnica je otvoren prostor oko građevine unutar građevne čestice.
  30. Uređena građevna čestica određuje tretman neizgrađenog dijela građevne čestice na način:
    - popločenje prilaza, hodnih linija, terasa, parking prostora i dr.
    - podizanje uličnih ograda
    - sadnja odgovarajućeg raslinja na površinama zelenila
    - rješavanje odvodnje oborinskih voda (ili upojnim bunarom na građevnoj čestici ili priključkom na javnu oborinsku odvodnju)
  31. Minimalna urbana oprema podrazumijeva osnovne elemente uređenja okoliša i javnih površina: popločani pješački prilazi, javna rasvjeta, klupe za sjedenje, koševi za smeće, informativni, oglasni, reklamni prostori i sl.
  32. Poljoprivredna građevina je građevina namijenjena isključivo poljoprivrednoj djelatnosti, a može biti:
    - tip 1 - poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja: staklenici, plastenici, pčelinjaci, sjenici, građevine za skupljanje ljekovitog bilja, građevine za spremanje poljoprivrednih proizvoda, alata i sl.;
    - tip 2 - poljoprivredne građevine s izvorom zagađenja: obori za smještaj ovaca, peradarnici (do 200 komada peradi), uzgoj ostalih malih životinja (do 100 komada), skladištenje i prerada ribe
  33. Značajni krajobraz je prirodni ili kultivirani predjel velike krajobrazne vrijednosti i biološke raznolikosti ili kulturno-povijesne vrijednosti, ili krajobraz očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za pojedino područje, namijenjen odmoru i rekreaciji ili osobito vrijedni krajobraz. U značajnom krajobrazu nisu dopušteni zahvati i radnje koje narušavaju obilježja zbog kojih je proglašen.

34. Luka označava morsku luku, tj. morski i s morem neposredno povezani kopneni prostor s izgrađenim i neizgrađenim obalama, lukobranima, uređajima, postrojenjima i drugim objektima namijenjenim za pristajanje, sidrenje i zaštitu brodova, jahti i brodica, ukrcaj i iskrcaj putnika i robe, uskladištenje i drugo manipuliranje robom, proizvodnju, oplemenjivanje i doradu robe te ostale gospodarske djelatnosti koje su s tim djelatnostima u međusobnoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi.
35. 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.
36. Lučko područje luke jest područje morske luke, koje obuhvaća jedan ili više morskih i kopnenih prostora (lučki bazeni), koje se koristi za obavljanje lučkih djelatnosti, a kojim upravlja lučka uprava, odnosno ovlaštenik koncesije, a granica lučkog područja je granica pomorskog dobra.
37. Luka posebne namjene jest morska luka koja je u posebnoj upotrebi ili gospodarskom korištenju pravnih ili fizičkih osoba (luka nautičkog turizma, industrijska luka, brodogradilišna luka, ribarska luka i dr.) ili državnog tijela (vojna luka).
38. Brodogradilišna luka je luka koja služi za obavljanje djelatnosti izgradnje i/ili remonta plovniha objekata.
39. Luka nautičkog turizma je luka koja služi za prihvatanje i smještaj plovila, te je opremljena za pružanje usluga korisnicima i plovilima. U poslovnom, građevinskom i funkcionalnom pogledu čini jedinstvenu cjelinu. Vrste luka nautičkog turizma prema vrsti objekata i usluga određene su posebnim propisima kojima se uređuje kategorizacija luka nautičkog turizma.
40. Lučka podgradnja (infrastruktura) jesu, operativne obale, gatovi, pontonski gatovi, plutajući valobrani, lukobrani, valobrani unutar sigurnosnog područja u pojasu od 30 m i drugi objekti infrastrukture (npr. lučke cestovne i željezničke prometnice, vodovodna, kanalizacijska, energetska, telefonska mreža, objekti za sigurnost plovidbe u luci, i sl.).
41. Lučka nadgradnja (suprastruktura) jesu građevine izgrađene na lučkom području (upravne zgrade, skladišta, rezervoari i sl.), te drugi kapitalni prekrcajni objekti (stalno učvršćene dizalice i sl.).
42. 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.
43. Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.
44. Zaštićeno obalno područje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000m od obalne crte i pojas mora u širini od 300m od obalne crte.
45. Obalna crta je crta plimnog vala na obali.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE

#### 1.1. ORGANIZACIJA PROSTORA, NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

##### Članak 6.

(1) Cjelokupno područje Općine Puntat, obzirom na organizaciju, namjenu i korištenje prostora, podijeljeno je na:

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

(2) Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar i izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju:

1. Građevinska područja za:

- površine naselja
- površine izvan naselja za izdvojene namjene

2. Područja i građevine izvan građevinskog područja:

- infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.)
- rekreacijske građevine
- stambene i gospodarske građevine

(3) Razgraničenje prema organizaciji, namjeni i korištenju površina prikazano je na kartografskom prikazu 1a.

##### 1.1.1. Građevinska područja naselja

##### Članak 7.

(1) Naseljem se smatra strukturalni oblik stanovanja (selo, gradić i sl.) u zatečenom (izgrađenom) ili planiranom obujmu.

(2) Površine izgrađenih struktura naselja odnosno površine izgrađenih i planiranih površina naselja za gradnju definiraju se građevinskim područjem naselja (N).

##### Članak 8.

(1) Sustav naselja Općine Puntat čine:

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

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

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

### 1.1.2. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene

#### Članak 9.

(1) Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene su područja specifičnih funkcija koje se veličinom i strukturom i načinom korištenja razlikuju od funkcije naselja, te se planiraju odvojeno prema pojedinim namjenama.

(2) Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene, obzirom na korištenje razgraničene su za:

- Gospodarsku namjenu:
  - poslovna namjena (~~pretežito uslužna - K1~~ i komunalno servisna - K3)
  - ugostiteljsko turistička namjenu: (hoteli -T1, turistička naselja -T2, kampovi -T3)
  - luke nautičkog turizma - LN
  - sportsko-rekreacijska namjenu: (rekreacija-R6, kupališta-R7)
- Infrastrukturu:
  - na infrastrukturne koridore i građevine, prometa, veze, vodoopskrbe, odvodnje i energetike.
- Groblja

(3) Površine i građevine izvan građevinskog područja su:

- infrastrukturne građevine (prometne, energetske, komunalne i sl.)
- stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma
- građevina službe spašavanja na moru
- građevine u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta
- sportsko-rekreacijska građevina otvorenog tipa; streljana i nogometno igralište
- uređenje površina izvan građevinskog područja (pješačke staze, plaže).

### 1.1.3. Poljoprivredne i šumske površine

Poljoprivredne površine

#### Članak 10.

(1) Poljoprivrednim površinama na području Općine Punat pripadaju slijedeće skupine:

. vrijedna obradiva tla - P2

. ostala obradiva tla - P3.

(2) Tla iz stavka (1) smiju se koristiti samo u poljoprivredne svrhe.

(3) Površinama vrijednih obradivih tla P2 pripadaju dva kraška polja Sus i Dokolovo, a namijenjena su isključivo poljoprivrednoj djelatnosti bez mogućnosti gradnje, osim iznimno, za gradnju nužne infrastrukture.

(4) Površine ostalog obradivog tla P3 su poljoprivredne površine maslinika, pašnjaka i vinograda namijenjeni poljoprivrednoj djelatnosti sa mogućnošću izgradnje građevina za poljoprivrednu djelatnost. Uvjeti izgradnje na predmetnim površinama propisani su člankom 66. ovih Odredbi.

#### Šumske površine

##### Članak 11.

(1) Na području Općine Puntat šumske površine koriste se isključivo kao zaštitne šume (Š2).

(2) Šume iz prethodnog stavka prvenstveno služe kao zaštita zemljišta, vodnih tokova, erozivnih područja, naselja, gospodarskih i drugih objekata i druge imovine.

(3) Izgradnja na površinama zaštitnih šuma (Š2) nije dozvoljena. Dozvoljeno je, za preventivnu zaštitu od požara, stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, uklanjanje suhog granja, dohrana, pošumljavanje, te osiguranje prohodnosti definiranih površina (šumski putovi).

#### Ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište

##### Članak 12.

(1) Ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ) čini sav preostali prostor Općine Puntat koji se može koristiti na način predviđen za poljoprivredne ili šumske površine sukladno članku 66. ovih Odredbi.

#### 1.1.4. Vodne površine / morske površine

##### Članak 13.

(1) Razgraničenje morske površine provodi se sukladno razgraničenju namjene površine pripadajuće obale.

(2) Površina mora podijeljena je na:

a. Prometnu djelatnost:

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

## b. Sportsko-rekreacijsku namjenu:

- pripadajuće površine mora u širini od 300 m za područje prirodnih i uređenih morskih plaža

## c. Ostale djelatnosti:

- ribarstvo, plovni putovi, infrastrukturne građevine (podmorski ispusti i sl.), instalacije (struja, voda itd.)

(3) Organizacija i korištenje površine mora za potrebe odvijanja lučkih djelatnosti izvesti sukladno ovim Odredbama, zakonskoj regulativi, te pravilima struke. More u akvatoriju Općine Punat namijenjeno je za slijedeće lučke djelatnosti:

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

## Površina sportsko-rekreativne namjene mora

## Članak 14.

(1) Površina sportsko-rekreativne namjene mora u širini od 300 m od obalne linije namijenjena je sportskim i rekreativnim aktivnostima na moru (kupanje, veslanje, rekreacijski ribolov, ronjenje, vaterpolo i sl.).

(2) Površina mora uz sportsko-rekreacijske površine, na mjestima definiranim za uređene plaže, 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) ovog članka moguće je ograditi sigurnosnim plutačama.

(4) Sigurnosno područje grafički je prikazano na kartografskim prikazima 3b, 4.1., 4.2.

## Površina posebnog režima korištenja

## Članak 15.

(1) U pojasu od 100 m od obalne linije područja rta Negrit do ugostiteljsko-turističke zone T2b/T3b zabranjuje se ribolov, a omogućava se razgledavanje podmorja u odgojno-obrazovne i turističko-rekreacijske svrhe pod posebnim nadzorom.

## Plovni put

## Članak 16.

Akvatorijem Općine Punat prolaze unutarnji plovni putovi koji omogućavaju dostupnost svim dijelovima obale i povezuju općinske luke otvorene za javni promet; luku Punat i luku Stara Baška s ostalim lukama i obalnim područjima, a prikazani su na kartografskim prikazima 1 i 1b.

## **2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA**

### Opći uvjeti gradnje

#### Članak 17.

- (1) Zaštićeno obalno područje mora (u daljnjem tekstu: ZOP) obuhvaća područje cijele općine Punat i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte, a koja podrazumijeva crtu plimnog vala na obali, grafički prikazano na svim kartografskim prikazima u mj. 1:25.000.
- (2) U ZOP-u građevine se mogu graditi unutar i izvan građevinskih područja samo na uređenoj građevnoj čestici.
- (3) Uređenje građevne čestice obuhvaća pristup na građevnu česticu, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda elektroopskrbu i propisani broj parkirališnih mjesta.

### **2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU**

#### Članak 18.

- (1) Građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku je u segmentu prometa i veza:  
. Radijski koridor Učka - Krk (Zidine) - Rab - postojeća
- (2) Građevine od važnosti za Primorsko-goransku županiju su:
  - pomorske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama - luke posebne namjene: luka nautičkog turizma - Punat - postojeća
  - cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: planirana cesta: Omišalj - Vrbnik - Stara Baška (uvala Surbova) - Supetarska Draga - Rab - Mišnjak (trajekt) - Biškupica - planirana
  - građevine sustava odvodnje s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama: Punat - započeta gradnja
  - distribucijski dalekovod 110 kV Krk-Rab - postojeći.

#### Članak 19.

- (1) Za planiranu i izvedenu infrastrukturu državnog i županijskog interesa iz članka 18., koja prolazi kroz građevinska područja, osigurani su planirani i zaštitni koridori, što je prikazano u kartografskim prikazima 1b, 4.1. i 4.2..



## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### Članak 20.

- (1) Građevinsko područje naselja je područje namijenjeno izgradnji građevina koje omogućavaju kvalitetno funkcioniranje života jednog naselja.
- (2) Građevinsko područje naselja (N), pored stanovanja, obuhvaća sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja - školstvo, zdravstvo, kultura, sport, uprava, trgovina, ugostiteljstvo, turizam, rekreacija, zelene površine, prometna i komunalna infrastruktura i sl.
- (3) U građevinskom području naselja ne mogu se graditi građevine koje bi svojom upotrebom ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno koje bi svojom upotrebom ugrožavale prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline (zagađenje okoliša, nedozvoljena buka, vibracija i sl.).
- (4) U građevinskom području naselja razgraničeni su izgrađeni dijelovi naselja i neizgrađeni dijelovi naselja, odnosno površine predviđene za razvoj.
- (5) Unutar građevinskog područja naselja nije dozvoljena gradnja poljoprivrednih građevina s izvorom zagađenja.

### Članak 21.

- (1) Razvoj i uređenje naselja u Općini Punat dozvoljen je unutar građevinskih područja naselja utvrđenih ovim Planom:
  - . građevinsko područje naselja Punat - N1 - centralno naselje
  - . građevinsko područje naselja Stara Baška - N2.
- (2) Građevinska područja naselja određena su na kartografskom prikazu 1a, a detaljno prikazana na kartografskim prikazima 4.1. i 4.2.
- (3) Izgradnja unutar građevinskih područja naselja iz stavka (1) ovog članka moguća je neposrednom provedbom i izradom urbanističkih planova uređenja.
- (4) Neposrednom provedbom ovog Plana moguća je rekonstrukcija i interpolacija građevina sukladno članku 22. kao i izgradnja građevina društvene namjene sukladno poglavlju 4.

### 2.2.1. Uvjeti gradnje za neposrednu provedbu plana

### Članak 22.

- (1) U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini površine manje od 5000m<sup>2</sup>, do donošenja UPU-a naselja N1 i N2, može se graditi nova (interpolacija), ili rekonstruirati postojeća, postojeća pojedinačna ili više građevina koristeći uvjete gradnje definirane ovim poglavljem.

**Članak 23.**

(1) Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi osnovne vrste građevina:

- stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine
- građevine gospodarske namjene
- društvene građevine
- infrastrukturne građevine
- ostale građevine (kiosci, reklamni panoi, nadstrešnice i dr.)

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

Članci 24., 25., 26. i 27. brišu se<sup>2</sup>

2.2.1.1. Stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine**Članak 23a.**

Ovim planom određuju se uvjeti za uređenje prostora za:

- a) stambene građevine
- b) stambeno-poslovne građevine i
- c) poslovno-stambene građevine.

2.2.1.1.1. Stambene građevine**Članak 23b.**

Stambene građevine dijele se prema načinu stanovanja na obiteljsku kuću i više-stambenu građevinu, a prema obliku stanovanja na slobodno-stojeće, dvojne i građevine u nizu.

Ovim planom određuju se uvjeti za uređenje prostora za:

- obiteljsku građevinu
  - slobodno-stojeću
  - dvojnu i
  - u nizu.
- više-stambenu građevinu

a) Obiteljska građevina – slobodno-stojeća

---

<sup>2</sup> Odredbe iz članka 24., 25., 26. i 27. ugrađene su u članke 23a.-23f.

### Članak 23c.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju obiteljske slobodno-stojeće građevine:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 450m<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. 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 u:
  - \* izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,0
  - \* neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 0,85
- Slobodnostojeća obiteljska kuća ima najviše tri stana i tri nadzemne etaže. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum ili podrumski prostor na način definiran kroz članak 5. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi najviše 7,00 m.

#### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

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

#### 4. Uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, obavezna je površina zelenila 40%.
- 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 upotrebjeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
  - Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
  - U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih odklona u uvjetima smještaja i gradnje.
  - Maksimalno respektirati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
  - Nagib krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
7. Način i uvjeti priključenja na javno - prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
- 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 građevine.
    - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
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.

## b) Obiteljska građevina - dvojna

## Članak 23d.

Ovim planom 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. 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 u:
  - \* izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,3
  - \* neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,05
- Dvojna obiteljska kuća ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum 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 ima jedan stan.

## 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.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti 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

- 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 građevine.
  - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
- Gradnja druge jedinice dvojne građevine izgraditi samo potpunom 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.

## c) Obiteljska kuća u nizu

## Članak 23e.

Ovim planom 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 150m<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. 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, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je u:
  - \* izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,8
  - \* neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,4
- Obiteljska kuća ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum 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 ima jedan stan.
- Niz može maksimalno imati:
  - \* u neizgrađenom dijelu građevinskog područja pet (5) jedinica,
  - \* u izgrađenom dijelu građevinskog područja broj jedinica određen postojećom izgradnjom.
- 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%.
- 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.
- 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 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. 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. 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 građevine.
  - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
- 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.

#### d) Obiteljska kuća u nizu – završna jedinica

##### Članak 23f.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju završne jedinice obiteljske građevine u nizu:

#### 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. 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 u:
  - \* izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,3
  - \* neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 1,05
- Obiteljska kuća ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum 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 ima jedan stan.
- Niz može maksimalno imati:
  - \* u neizgrađenom dijelu građevinskog područja pet (5) jedinica,
  - \* u izgrađenom dijelu građevinskog područja broj jedinica određen postojećom izgradnjom.
- Dopusštena 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 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 krovništva, te upotrebjeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Pri oblikovanju građevina potrebno je slijediti suvremeni arhitektonski izraz uz puni respekt graditeljskog nasljeđa i zatečenog konteksta u domeni gustoće, izgrađenosti, iskoristivosti, visina, katnosti, materijala, boja i tekstura.
- U najvećem opsegu sagledati lokalne uvjete ulice i naselja te ih primijeniti na novonastala rješenja bez značajnih odklona u uvjetima smještaja i gradnje.
- Maksimalno poštovati unutarnje i vanjske vizure lokacije kao i mjerilo konteksta u kojem se intervencija planira.
- Nagib krovništva definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.

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

- Projektiranjem i građenjem 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 građevine.
  - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
- 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.

#### e) Uvjeti smještaja i gradnje stambenog kompleks "Stambeni niz Punat"

##### Članak 23g.

Stambeni kompleks „Stambeni niz Punat“ gradi se 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: zapadni i južni od 7 građevnih čestica, a istočni od 8 građevnih čestica.
- 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 23h.

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 1,2
- Najveći broj etaža je prizemlje i dva kata (P+2).
- Visina građevine iznosi maksimalno 11,00 m.
- jedinica niza ima max. 3 stana.

### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Građevina mora biti prislonjena na susjednu građevinu niza.
- Sa svih 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.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti 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.
- 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

- Smještaj osobnih vozila, te 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 23i.

Javno parkiralište gradi se na građevnim česticama broj 8614/1 u 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 35 m<sup>2</sup> površine po svakom vozilu za osobne automobile.
- Odrediti minimalno jedno parkirališno mjesto za 40 m<sup>2</sup> bruto stambenog prostora niza.

## 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 23j.

Pješačka površina (trg) gradi se na građevnim česticama broj 8612/1, 8613/1, 8613/2, 8613/3, 8614/2 i 8652/2 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 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 40% površine.
- Parcele između nizova orjentirane na pješačku površinu (trg) mogu se ograditi isključivo zelenilom, a iznimno prema kolno-pješačkoj površini i ogradom.
- Dopuštena je izgradnja dječjih igrališta, te uređenih pješačkih staza. Obavezno je uređenje istih suvremenom urbanom opremom.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

## f) Uvjeti za određene obiteljske građevine

## Članak 28.

~~Uvjeti gradnje obiteljske kuće slobodnostojećeg načina gradnje, dvojne i završne kuće u nizu i niza:~~

~~(1) najmanja površina građevne čestice je:~~

~~= za slobodnostojeću obiteljsku kuću 450 m<sup>2</sup>,~~

~~= za jedinicu dvojnog objekta i završnu jedinicu niza 225 m<sup>2</sup>~~

~~= za jednu jedinicu niza 150 m<sup>2</sup>~~

~~(2) maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je~~

~~= za slobodnostojeću obiteljsku kuću 0,25~~

~~= za jedinicu dvojnog objekta i završnu jedinicu niza 0,3~~

~~= za jednu jedinicu niza 0,4~~

~~(3) u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice~~

~~= nadzemni (kis+) je:~~

~~= za slobodnostojeću obiteljsku kuću 0,75~~

~~= za jedinicu dvojnog objekta i završnu jedinicu niza 1,0~~

~~= za jednu jedinicu niza 1,4~~

~~= podzemni (kis-) je:~~

~~= za slobodnostojeću obiteljsku kuću 0,25~~

~~= za jedinicu dvojnog objekta i završnu jedinicu niza 0,3~~

~~= za jednu jedinicu niza 0,4~~

~~(3a) u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemni (kis+) je:~~

~~= za slobodnostojeću obiteljsku kuću 0,6~~

~~= za jedinicu dvojnog objekta i završnu jedinicu niza 0,75~~

~~= za jednu jedinicu niza 1,0~~

~~= podzemni (kis-) je:~~

~~= za slobodnostojeću obiteljsku kuću 0,25~~

~~= za jedinicu dvojnog objekta i završnu jedinicu niza 0,3~~

~~= za jednu jedinicu niza 0,4~~

~~(4) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti ureden, mora biti površina zelenila:~~

~~= za slobodnostojeću obiteljsku kuću 40%~~

~~= za jedinicu dvojnog objekta i završnu jedinicu niza 30%~~

~~= za jednu jedinicu niza 20%~~

~~(5) Iznimno od prethodnih stavaka dozvoljava se odstupanje od utvrđenih uvjeta gradnje na građevnim česticama katastarske oznake:~~

Iznimno od odredbi članka 23a, dopušta se gradnja i rekonstrukcija građevina na navedenim katastarskim česticama, a prema slijedećim uvjetima uređenja, gradnje, korištenja i zaštite:

1. za čestice katastarske oznake 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2835/3 kao cjelina i 1441/2, 1440/2, 1439/2, 1438/2, 1437/3, 1437/4, dio 1436 i 1435/2 kao cjelina, sve na predjelu Vela Draga u Puntu, određuje se:
  - maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3
  - visina građevine iznosi 9,6 m,
  - najveći broj etaža su tri nadzemne etaže.
2. za čestice katastarske oznake 4747/1, 4747/4, 4747/5, 4747/6, 4747/7, u Puntu, na predjelu Buka (Creska ulica), određuje se:
  - maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi ~~0,3~~ 0,28
  - visina građevine iznosi tri nadzemne etaže uz max.  $k_{is}$  od 0,83
  - visina građevine iznosi 8,6 m
  - dopušta se izgradnja devet stambenih jedinica
3. za čestice katastarske oznake 8850/2, 8850/3 u Puntu (ul.R.Boškovića) određuje se:
  - navedene katastarske čestice formiraju jednu građevnu česticu osnovne stambene namjene
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 340m<sup>2</sup> za slobodno stojeću građevinu
  - maksimalni koeficijent izgrađenosti je ( $k_{ig}$ ) 0,37
  - visina građevine iznosi tri nadzemne etaže,
  - visina građevine iznosi 7,6 m
4. za česticu katastarske oznake 3313 u Puntu, na predjelu Prgon (ul. Prgon) određuje se:
  - dozvoljava se rekonstrukcija građevine u vidu nadogradnje etaže u funkciji proširenja stambenog prostora postojeće stambene građevine,
  - rekonstrukcija je moguća unutar gabarita prizemnog dijela građevine, a komunikacija između etaža moguća je vanjskim jednokrakim stubištem,
5. za izgradnju unutar zone «Švarča» (ex.»Jugoturbina») određuje se:
  - dozvoljava se rekonstrukcija građevina unutar postojećih gabarita,
  - iznimno od prethodne alineje, dozvoljava se natkrivanje prostora atrija u površini do 30m<sup>2</sup>, odnosno dogradnja postojećih građevina sukladno stavkama od (1) – (4) ove točke.

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



## g) Više-stambena građevina

## Članak 29.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju slobodno-stojeće više-stambena građevine:

## 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice na kojoj se izvode višestambene građevine iznosi  $650\text{m}^2$ .

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

- Višestambena građevina može biti stambena i stambeno-poslovna građevina koja pored osnovne namjene stanovanja sadrži i neku od namjena poslovne djelatnosti.
- Pomoćni i poslovni sadržaji moraju biti u sklopu osnovne građevine.
- Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, zanatska, uslužna, društvena na način da svojom djelatnošću ne ugrožava život i rad okolnog stanovništva.
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice ( $k_{ig}$ ) je 0,25, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,25.
- Više-stambena građevina ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum. 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.
- maksimalna tlocrtna izgrađenost je 250 m<sup>2</sup> kod neposredne provedbe.
- Višestambena građevina koja se gradi neposrednom provedbom ovog Plana može imati maksimalno četiri (4) stana. Planom užeg područja određuje se površina (grafički) na kojoj je dopuštena gradnja višestambenih građevina koje imaju do devet (9) stanova.

## 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, 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.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti višestambene 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

- 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.

#### 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.

#### 2.2.1.1.2. Poslovno-stambene građevine.

#### Članak 29a.

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

### 2.2.1.2. Građevine gospodarske namjene

#### Članak 30.

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

~~(3) 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) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice poslovne namjene, odnosno 40% ukupne površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti površina zelenila.~~

### 2.2.1.2.1. Građevine poslovne namjene

#### Članak 31.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju građevina poslovne namjene:

##### 1. Oblik i veličina građevne čestice

Površina građevne čestice za poslovnu građevinu ne može biti manja od 500m<sup>2</sup>.

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

Poslovne građevine unutar građevinskog područja naselja čine trgovine maloprodaje, otvorena i zatvorena tržnica, agencije, uredi, biro, te ostale servisne, zanatske i uslužne djelatnosti sukladne članku 30. stavak (1) ovih Odredbi.

- Građevine iz prethodnog stavka koje zahtijevaju površine veće od 250 m<sup>2</sup> tlocrtne brutto površine i privlače jači promet grade se na građevinskim područjima za izdvojene namjene.
- Građevine tržnice i trgovačkog sadržaja koje zahtijevaju površine veće od 250 m<sup>2</sup> tlocrtne brutto površine mogu se realizirati kroz Plan užeg područja.
- Unutar građevinskog područja naselja ne dozvoljava se izgradnja otvorenih skladišta
- Za izgradnju građevina tlocrtne bruto površine do 250 m<sup>2</sup> za proizvodne, skladišne i servisne namjene dopušta se izgradnja jedne etaže čija visina je određena tehnološkim procesom i iznosi najviše 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. ~~Te građevine moraju biti udaljene od građevinske parcele stambene namjene i od regulacijskog pravca najmanje 10 m, a od čestice stambene namjene odjeljene su zelenim pojasom. Površina građevne čestice za poslovnu građevinu ne može biti manja od 500m<sup>2</sup>.~~

- maksimalni broj etaža svih poslovnih građevina (izuzev građevina pratećih sadržaja), su tri nadzemne etaže i podrum.
- visina građevine je najviše 10m
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice poslovne građevine iznosi 0,3.
- ~~maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,9.~~
- ~~maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6~~
- maksimalni ~~ukupni~~ koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5

### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Sa svih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena najmanje 4m, od granice građevinske čestice, a najmanje 7m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.
- građevine pratećih sadržaja moraju biti udaljene od građevinske parcele stambene namjene i od regulacijskog pravca najmanje 10 m, a od čestica stambene namjene odijeljene su zelenim pojasom.

### 4. Uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti površina zelenila.
- Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici. Ograda se podiže unutar građevinske čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od najniže kote terena 1,1m. Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i 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.

### 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 kriterijima za novu gradnju.

## 9. Mjere zaštite okoliša

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

### ~~Poslovno-stambene građevine.~~

#### ~~Članak 31.a~~

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

### 2.2.1.2.2. Ugostiteljsko-turističke građevine

#### Članak 32.

U građevinskom području naselja moguća je izgradnja svih ugostiteljsko-turističkih građevina (hotel, pansion, prenoćište i sl.) definiranih zakonskom regulativom ~~izuzev kampa~~. Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju građevina ugostiteljsko-turističke namjene:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Minimalna površina građevne čestice je 800m<sup>2</sup>.

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

- Osnovna namjena građevine je ugostiteljski objekt.
- U sklopu građevne čestice mogu graditi sportski tereni, otvorena igrališta, vanjski nenatkriveni bazeni i terase. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, osim bazena površine veće od 12m<sup>2</sup>.
- ~~Minimalna površina građevne čestice je 800m<sup>2</sup>.~~
- Unutar ugostiteljsko turističke građevine dopušta se izgradnja jedne stambene jedinice do maksimalno 120 m<sup>2</sup> za smještaj vlasnika građevine.
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi najviše 0,3.
- ~~Maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,8. Maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6.~~
- Maksimalni **ukupni** koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,4.
- Maksimalna tlocrtna površina građevine kod neposredne provedbe je 250m<sup>2</sup>
- 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.
- ~~Način priključenja građevne čestice, građevine turističko-ugostiteljske namjene na javne prometne površine, udaljenosti od iste te broj parkirnih mjesta određuje se koristeći članke 92. 95. ove Odluke.~~

#### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

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

#### 4. Uređenje građevne čestice

- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 40% površine građevne čestice mora biti površina zelenila.
- Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno potrebno je urediti kao kolno-pješačku, manipulativnu i ozelenjenu površinu. Dozvoljava se pristup podrumskoj etaži kolno-pješačkom rampom čija najveća dozvoljena širina iznosi 5m.
- Dozvoljava se gradnja svjetlika podrumске etaže pod uvjetom da ne ometa kolni i/ili pješački promet.
- Uređenje terena oko građevine, uređenje potpornih zidova, terase, stubišta i slično, treba se izvesti tako da ne narušava izgled osnovnih cjelina i ambijentalnost okoliša.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

- 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 92.

#### 8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema uvjetima gradnje i smještaja novih građevina.
- Postojeći hotelski kompleks „Park“ u građevinskom području naselja N1 moguće je rekonstruirati u HOTEL neposrednom provedbom, sukladno odredbama čl. 33. ove odluke.

#### 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 33.

~~(1) Rekonstrukcija postojećeg hotelskog kompleksa »Park« u HOTEL u građevinskom području naselja NI moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.~~

~~(2) Dozvoljavaju se rušenja prigradenih i nadograđenih dijelova zgrade Hotela Park, pomoćnih gospodarskih građevina i ugostiteljskog paviljona u borovoj šumi.~~

~~(3) Uvjeti za rekonstrukciju HOTELA su:~~

~~· Sve postojeće građevine dograđene i nadograđene te dodatni sadržaji moraju činiti arhitektonsku i funkcionalnu cjelinu;~~

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, rekonstrukciju građevine hotela, kojime su obuhvaćene sve postojeće građevine dograđene i nadograđene te dodatni sadržaji koji tvore arhitektonsku i funkcionalnu cjelinu:

- na građevnoj čestici kompleksa Hotela Park dozvoljena je gradnja isključivo građevina ugostiteljsko turističke namjene osim smještajnih objekata tipa «apart hotel» i «turistički apartmani»
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) za građevnu česticu hotelskog kompleksa iznosi 0,3
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) za građevnu česticu hotelskog kompleksa iznosi 0,8
- U sklopu kompleksa nije dopušteno povećanje smještajnih kapaciteta (broja kreveta) već se dopušta rekonstrukcija u smislu povećanja kategorije hotela
- određuje 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

### 2.2.1.3. Uvjeti rekonstrukcija postojećih građevina

#### a) Hotel Park.

## Članak 33a.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju građevina hotela:

- 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



## b) Depadanse

## Članak 33b.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju građevina depadanse:

- postojeća visina
- P+3 (prizemlje i tri kata) / četiri nadzemne etaže
- udaljenost od ruba građevne čestice, odnosno od regulacijskih pravaca je postojeća udaljenost vezana uz osnovne gabarite hotela

Uvjeti spajanja građevina-dogradnje - ulazni aneks:

- 11m / prema Ulici I.G.Kovačića
- 14,5m / prema obalnoj prometnici / parku
- Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva kata) / tri nadzemne i jedna podzemna etaža
- Udaljenost građevina od granice građevinske parcele je minimalno 20,0 m.
- iznimno, podzemni dijelovi građevina (podrumske etaže) mogu se graditi i do regulacijske linije, ali pod uvjetom da se ne remeti konstruktivna stabilnost građevina na susjednim građevinskim česticama, odnosno postojeći sustavi komunalne infrastrukture
- najveća dozvoljena visina podzida iznosi 1,50m. Ako visina denivelacije prelazi 1,50m, potrebno je izvesti terasaste zidove ili građevinski oblikovane strukture. Terasa nastale gradnjom potpornih zidova potrebno je ozeleniti. Potporne zidove i terase potrebno je izvesti na način kojim se ne narušava izgled građevine i neposrednog okruženja.
- minimalni broj parkirališnih mjesta određuje se sukladno propisanim standardima za kategoriju smještajnog objekta
- glavni kolni pristup HOTELU mora se organizirati iz Ulice I.G.Kovačića. Dio Ulice I.G.Kovačića, od križanja s Ulicom Pod topol do pozicije kolnog ulaza, mora se rekonstruirati. Prometno tehnički elementi za rekonstrukciju prometnice vezuju se na točku 75 (ulični profil od 6,0+1,5 m):
- dozvoljava se organizacija sporednih kolnih pristupa hotelskom kompleksu iz Ulice Novi put. Dio Ulice Novi put, od križanja s obalnom prometnicom do kolno-pješačkog puta ispred zgrade «Narodnog doma», mora se rekonstruirati. Prometno tehnički elementi za rekonstrukciju prometnice su:
- širina kolne prometne trake iznosi 3,0m
- širina nogostupa iznosi 1,5m
- ulični profil: kolne trake: (2 x 3,0m) 6,0m + nogostup (jednostrani) 1.5m = 7,5m
- nogostup može nadvisivati kolnik za najviše 0,15m. Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za osobe s otežanim kretanjem i dječja kolica, sukladno propisanim standardima o sprečavanju arhitektonskih barijera.
- hotelski kompleks mora biti priključen na javne mreže komunalne infrastrukture sukladno Odredbama ovog Plana
- unutar obuhvata kompleksa dozvoljava se izgradnja igrališta te postavljanje uređaja i objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture za potrebe i u funkciji planirane građevine



- dozvoljava se upotreba naftnih derivata kao energenta za tehnološke potrebe hotela. U tom slučaju spremnik goriva mora biti čelični dvostjenski ili jednostjenski u vodotjesnoj betonskoj tankvani.
- gradnji prometnih priključaka i rekonstrukciji uvjetovanih dijelova mjesnih ulica mora se pristupiti prije započinjanja dozvoljenih intervencija unutar građevne čestice
- gradnji pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja javnih površina pristupa se istovremeno kao i gradnji građevina osnovne namjene
- uvjetuje se sadnja drvoreda uz regulacijski pravac Ulice I.G.Kovačića
- postojeće kvalitetno visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti raslinjem pretežito autohtonog podrijetla, a sve prema projektima hortikulturnog uređenja građevne čestice
- vrsta krova - ravni krov

### c) Kamp Pila.

#### Članak 33c.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju građevine kampa:

##### 1. Oblik i veličina građevne čestice kampa Pila

- Površina kampa Pila (planske oznake T3) predstavlja jednu jedinstvenu građevnu česticu.
- oblik i veličina građevne čestice kampa Pila definirana je područjem obuhvata ugostiteljsko – turističke namjene unutar naselja površine
- na jednoj građevnoj čestici kampa moguće je smještati više građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko – turističke namjene
- Granica kampa utvrđena je na kartografskom prikazu br.4.1. Građevinsko područje naselja Punat i točkasto označena na kartografskom prikazu br.1a Korištenje i namjena prostora-površine za razvoj i uređenje.

##### 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 70% kapaciteta mora biti osigurano za smještaj gostiju – kampera na osnovnim smještajnim jedinicama Kampa (kamp mjesto i/ili kamp parcela). Preostalih najviše 30% smještajnih jedinica od ukupnog kapaciteta Kampa može biti osigurano za smještaj gostiju u smještajnim jedinicama u građevinama.
- Na najviše 20% osnovnih smještajnih jedinica (od utvrđenih 70% kapaciteta Kampa) mogu biti postavljeni mobil-homovi.
- Od ukupnog kapaciteta kampa izraženog brojem smještajnih jedinica najmanje 50% kapaciteta mora biti osigurano za goste koji koriste vlastitu pokretnu kamp opremu.
- Kamp mora udovoljavati standardima prema kategorizaciji od 3\*\*\* za
  - a) smještajne jedinice 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 utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.
  - Najmanje 40% površine građevne čestice kampa Pila mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
  - Kampovi 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.1a Korištenje i namjena prostora-površine za razvoj i uređenje, i u poglavlju 5. Odredbi za provođenje - Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.
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.

### 2.2.1.4. Društvene građevine

#### Članak 33d.

Ovim planom određuju se uvjeti za smještaj, korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju građevina za smještaj društvenih djelatnosti. Društvene djelatnosti obuhvaćaju javne funkcije iz područja prosvjete, kulture, zdravstva, sporta, socijalne djelatnosti, te vjerskih i ostalih djelatnosti.

Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene definirani su poglavljem 4. ovih Odredbi.

#### 2.2.1.4.1. Građevine sportsko–rekreacijske namjene

#### Članak 34.

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

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

Građevine sportsko-rekreacijske namjene se dijele na:

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

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

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

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

Članci 35, 36. i 37. brišu se<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Odredbe iz članka 35. i 36. ugrađene su u članke 34a. i 34b.

## a) Građevine sportsko –rekreacijske namjene-otvorenog tipa

## Članak 34a.

## 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 1,1m. 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 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.

b) Građevine sportsko –rekreacijske namjene-zatvorenog tipa

Članak 34b.

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 1,1m. 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 krovišta, te upotrebjeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.

**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.

**Društvene građevine****Članak 37.**

~~(1) Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene definirani su poglavljem 4. ovih Odredbi.~~

2.2.1.5. Infrastrukturne građevine

## Članak 38.

(1) Infrastrukturne građevine unutar građevinskog područja naselja su prometnice, garažne i parkirališne površine, infrastrukturni uređaji, mreže i vodovi i dr, za koje se način gradnje utvrđuju poglavljem 5. ovih Odredbi.

(2) Prilikom ishođenja potrebne dokumentacije za gradnju potrebno je i ishoditi posebne tehničke uvjete nadležnih službi.

2.2.1.6. Ostale građevine

## Članak 39.

(1) Unutar građevinskih područja naselja predviđena je gradnja slijedećih infrastrukturnih građevina:

Građevine cestovnog prometa:

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

Građevine pomorskog prometa

- lučka podgradnja i nadogradnja

Telekomunikacije

- razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture
- rekonstrukcija postojeće pristupne TK mreže

Elektroenergetika

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

Vodoopskrba i odvodnja

- dovesti vodu do svih potrošača dogradnjom sustava, izgradnjom sustava vodoopskrbe sa svim potrebnim objektima te rekonstrukcijom objekata opskrbe vodom
- daljnja izgradnja razdjelnog sustava kanalizacijske mreže za naselje Punat
- izgradnja razdjelnog sustava kanalizacijske mreže za naselje Stara Baška
- rješenje oborinske odvodnje (razdjelnog sustava odvodnje sa objektima) unutar oba naselja

## Članak 40.

(1) Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine:

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

**Članak 41.**

- (1) Kiosci su tipski montažni elementi, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, za druge manje ugostiteljske ili obrtničke usluge, i ostalo.
- (2) Nadstrešnicama se smatraju zakloni i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza, parkiralištima i drugdje.
- (3) Kiosci i nadstrešnice u pravilu se postavljaju na uređenom građevinskom zemljištu II. kategorije - Optimalno uređeno građevinsko zemljište.
- (4) Reklamni panoi postavljaju se na zelene površine, uz prometnice, na pročelja, na potporne zidove i slično.
- (5) Sezonski pontonski gatovi i valobrani se postavljaju u trajanju ljetne sezone, na površinama određenim planovima užeg područja.

**Članak 42.**

- (1) Općinsko vijeće Odlukom o korištenju i uređenju javnih površina određuje smještaj ostalih građevina, način priključenja ostalih građevina na mrežu infrastrukture, oblikovanje, te način korištenja predviđenog javnog prostora.
- (2) Za kioske i nadstrešnice Općinsko vijeće može pokrenuti postupak oblikovanja i izrade svog prepoznatljivog elementa kao jednoobraznog rješenja.
- (3) Postavljanje ostalih građevina utvrđuje se neposrednom provedbom ovog Plana sukladno Odluci iz stavka (1) ovog članka.

[2.2.1.7. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije unutar povijesne jezgre](#)**Članak 42a.**

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

Ruralna cjelina određena je u grafičkom prilogu 3a. Uvjeti korištenja i zaštite prostora, Područja posebnih uvjeta korištenja.

Unutar povijesne jezgre ovim Planom određena je gradnja:

- stambenih,
- stambeno-poslovnih,
- poslovnih i
- društvenih građevina.

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



### 2.2.1.7.1. Stambene građevine

#### Članak 42b.

Stambene građevine dijele se prema načinu stanovanja na obiteljsku kuću i više-stambenu građevinu, a prema obliku stanovanja na slobodno-stojeće, dvojne i građevine u nizu, sukladno članku 23a. ovog Plana.

#### a) Obiteljska građevina – slobodno-stojeća

#### Članak 42c.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju obiteljske slobodno-stojeće građevine:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

-Najmanja površina građevne čestice iznosi  $450\text{m}^2$

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

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

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

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

- Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. 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 građevine.
  - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
- Rekonstrukcija postojeće gradnje:
  - \* koje imaju koeficijent izgrađenosti (kig) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5
  - \* 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.

#### b) Obiteljska građevina - dvojna

##### Članak 42d.

Ovim planom 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. 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 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 jedan stan.

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

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

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

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

- Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. 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 građevine.
  - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
- Rekonstrukcija postojeće gradnje:
  - \* koje imaju koeficijent izgrađenosti (kig) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5
  - \* 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.

### c) Obiteljska kuća u nizu – završna jedinica

#### Članak 42e.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju završne jedinice obiteljske građevine u nizu:

#### 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. 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.
- Obiteljska kuća ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi najviše 7,00 m.
- Svaka jedinica niza ima jedan stan.
- Niz može maksimalno imati:
  - \* u neizgrađenom dijelu građevinskog područja pet (5) jedinica,
  - \* u izgrađenom dijelu građevinskog područja broj jedinica određen postojećom izgradnjom.
- Dopuštena je interpolacija građevina u cilju formiranju niza, a prema odredbama ovog plana.
- Obiteljska kuća ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum. Visina građevine iznosi maksimalno 9,0 m.
- Svaka jedinica niza ima jedan stan.
- Niz može maksimalno imati pet (5) 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 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.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta. Etažnost građevina mora biti sukladna okolnoj izgradnji.
- Osobitu pažnju potrebno je posvetiti zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa.
- 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. 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. 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 građevine.
  - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
- Rekonstrukcija postojeće gradnje:
  - \* koje imaju koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5
  - \* koje imaju koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) maksimalno 1 (100 %), koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) 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.

## d) Obiteljska kuća u nizu

### Članak 42f.

Ovim planom 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  $150\text{m}^2$

#### 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. 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, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice ( $k_{is}$ ) je 1,8.
- Obiteljska kuća ima najviše četiri nadzemne etaže, prizemlje i tri kata (P+3). Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrum. Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m.



- Svaka jedinica niza ima jedan stan.
  - 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 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%.
  - 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 krovništa definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje tradicionalnog pokrova – kupe kanalice. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.



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

- Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, smještaj osobnih vozila, te način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture utvrđena je poglavljem 5. 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 građevine.
  - \* na manjoj udaljenosti od propisane ovim planom, ali se ista rekonstrukcijom ne smije smanjivati.
- Rekonstrukcija postojeće gradnje:
  - \* koje imaju koeficijent izgrađenosti (kig) maksimalno 0,75, maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1,5
  - \* 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.

#### 2.2.1.7.2. Poslovno-stambene građevine.

##### Članak 42g.

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

#### 2.2.1.7.3. Građevine poslovne namjene

##### Članak 42h.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju građevina poslovne namjene:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice za poslovnu građevinu ne može biti manja od 500m<sup>2</sup>.

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

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

- Unutar građevinskog područja naselja ne dozvoljava se izgradnja većih skladišnih prostora i izgradnja većeg trgovačkog centra.
- Građevine koje zahtijevaju površine veće od 250 m<sup>2</sup> tlocrtne brutto površine i privlače jači promet grade se na građevinskim područjima za izdvojene namjene.
- Građevine tržnice i trgovačkog sadržaja koje zahtijevaju površine veće od 250 m<sup>2</sup> tlocrtne brutto površine mogu se realizirati kroz Plan užeg područja.
- Unutar građevinskog područja naselja ne dozvoljava se izgradnja otvorenih skladišta.
- Prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.
- visina građevine je najviše 10m
- maksimalni broj etaža svih poslovnih građevina (izuzev građevina pratećih sadržaja), su tri nadzemne etaže i podrum.
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice poslovne građevine iznosi 0,3.
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5

## 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

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

## 4. Uređenje građevne čestice

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

## 5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

## 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.

8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Građevine se rekonstruiraju prema kriterijima 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.

#### 2.2.1.7.4. Ostale građevine

##### Članak 42i.

Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine:

- a) kiosci
  - b) nadstrešnice
  - c) reklamni panoi
  - d) pontonski gatovi i pontonski valobrani
- a) Kiosci su tipske montažne građevine, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, za druge manje ugostiteljske ili obrtničke usluge, i ostalo.
  - b) Nadstrešnicama se smatraju zakloni i čekaonice na stajalištima javnog prijevoza i drugdje. Kiosci i nadstrešnice u pravilu se postavljaju na uređenom građevinskom zemljištu I kategorije.
  - c) Reklamni panoi postavljaju se na zelene površine, uz prometnice, na pročelja, na potporne zidove i slično.
  - d) Pontonski gatovi i valobrani se postavljaju u trajanju ljetne sezone, na površinama određenim planovima užeg područja.

##### Članak 42j.

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

### 2.2.2. Posredna provedba plana

Smjernice za izradu UPU-a naselja N1 i N2

#### Članak 43.

- (1) U prostornom planu užeg područja potrebno je planirati javne zelene površine i prostore za rekreaciju/igru djece.
- (2) Prostor za rekreaciju/igru djece potrebno je planirati od oko 300 m<sup>2</sup>/ha neizgrađene površine.

Stambene i stambeno-poslovne građevine

#### Članak 44.

Na stambeno-poslovne građevine primjenjuju se članci 24 do 29.

#### Članak 45.

- (1) Dopuštena su odstupanja od primjene definiranih uvjeta u prethodnom članku i utvrđuju se slijedeći uvjeti izgradnje:
  - . dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina u funkciji proširenja poslovno-stambenog prostora
    - maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je postojeća izgrađenost
    - najveći broj etaža su četiri nadzemne etaže od kojih je četvrta etaža potkrovn
    - maksimalna visina građevine je 9,6 m
  - . Dopušta se rekonstrukcija postojećih građevina na način da se unutar postojećih gabarita izgradi do dvanaest stambenih jedinica pod uvjetom da se na građevnoj čestici osigura parking prema odredbama ovog Plana.
  - . Dopušta se rekonstrukcija stambenih građevina u višestambene građevine pod slijedećim uvjetima
    - max  $k_{ig} = 0,20$
    - max  $k_{is} = 0,67$
    - max visina građevine = 10,4 m
    - max četiri etaže (S+P+K+Po)
    - max četiri stambene jedinice
    - na građevnoj čestici osigurati parking prema odredbama ovog Plana

Građevine gospodarske namjene

Stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine

#### Članak 46.

Na građevine gospodarske namjene (stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine) primjenjuju se članci 30. i 31.

#### Članak 47.

(1) Poslovno stambena građevina se planira u naselju N1, ima tri nadzemne etaže; od kojih je najmanje 60% prostora poslovne namjene. Etaže podrumskog prostora koriste se za smještaj pomoćnih i parking prostora.

(2) Minimalna površina građevne čestice poslovno-stambene građevine je 1000 m<sup>2</sup>

(3) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4.

(4) Maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is+}$ ) iznosi 1,1.

(5) Maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6, a moguće ga je realizirati kao podrumski prostor.

(6) Visina građevine je najviše 10 m.

Ugostiteljsko-turističke građevine

#### Članak 48.

Na ugostiteljsko-turističke građevine primjenjuju se članci 32. do 33c.

#### Članak 49.

(1) Ugostiteljsko-turističke građevine se planiraju u naseljima N1 i N2 gdje ukupna površina takve namjene iznosi 20% građevinskog područja naselja.

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

(3) Smještajna građevina s pripadajućim zemljištem mora biti izvan postojećih javnih površina uz obalu.

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

(5) Maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,8.

(6) Maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina ( $k_{is-}$ ) je 0,6.

(7) Maksimalni ukupni koeficijent iskoristivosti građevne čestice poslovnih građevina ( $k_{is}$ ) je 1,4.

(8) Najveći broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže, od kojih je četvrta potkrovnna i podrumski prostor.

## Građevine sportsko rekreacijske namjene

## Članak 50.

- (1) Građevine sportsko-rekreacijske namjene se planiraju u naseljima N1 i N2.
- (2) Na građevine sportsko-rekreacijske namjene primjenjuju se članci 34. **do 34b.**

## Članak 51.

## Sportski park južno od osnovne škole u N1

- (1) Sportski park osim osnovnog sadržaja namijenjenog sportu i rekreaciji (mali nogomet, teniski tereni i dr.) može u svom sastavu imati i prateće sadržaje (ugostiteljsko, trgovačke, uslužne sadržaje i dr.) sukladno osnovnoj namjeni
- (2) Građevna čestica sportskog parka sastoji se od:
  - sportskog igrališta sa tribinama
  - parkovnog dijela
  - pratećih sadržaja smještenih pod tribinama (sanitarni prostori, svlačionice, trgovačka i ugostiteljska djelatnost, uslužna djelatnost, ordinacija)
  - trgovačkog centra (K2)
  - parking garaže ispod parkovnog dijela i trgovačkog centra
- (3) Građevna parcela je minimalne veličine 4000 m<sup>2</sup>:
  - koeficijent izgrađenosti građevne parcele je 0,8
  - maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti  $k_{is+}$  je 0,2
  - maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti  $k_{is-}$  je 2,0
  - maksimalni ukupni koeficijent iskoristivosti  $k_{is-}$  je 2,2
  - parkovna površina (istočni dio građevne čestice) min 700 m<sup>2</sup>

## Građevinsko područje R7a

## Članak 51a.

Sportsko-rekreativna površina R7a definirana je za formiranje kupališnih površina. Osnovna namjena površina je kupanje, sunčanje, rekreacija na obali i moru. Za uređenje plažnih površina dozvoljava se:

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

Za potrebe izgradnje pratećih sadržaja ne dozvoljava se uništavanje postojećeg vegetacijskog pokrova, ako isto nije dokazano analizom postojećeg stanja vegetacije. Izgradnja rekreativnih terena moguća je jedino na prirodnom materijalu odnosno na

pijesku ili nabijenoj zemlji. Uz osnovne sadržaje dozvoljava se smještaj sadržaja uslužno – ugostiteljskog tipa: trgovine, ugostiteljski sadržaji i sl. Ti sadržaji su isključivo prizemni, smješteni uzduž uređenih plaža na minimalnoj udaljenosti od 6 m od obalne šetnice.

#### Društvene građevine

##### Članak 52.

- (1) Na društvene građevine primjenjuju se uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene definirani poglavljem 4. ovih Odredbi.
- (2) Površina građevne čestice za građevinu društvenih djelatnosti ne može biti manja od 500 m<sup>2</sup>.
- (3) 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.
- (4) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.
- (5) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi maksimalno 0,3, a maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,9.
- (6) Građevine društvene namjene (osim crkve), mogu se graditi do visine od najviše tri nadzemne etaže, s maksimalnom visinom do krovnog vijenca 7,60 m.
- (7) Parkiranje vozila korisnika građevina riješiti unutar građevne čestice na način propisan točkom 92. ovih Odredbi, osim u slučaju rekonstrukcije ili interpolacije.
- (8) Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti, a najmanje 20% njene površine treba ozeleniti, ako drugom zakonskom regulativom nije drugačije određeno.
- (9) Građevine društvene namjene moraju biti priključene na javne infrastrukturne i komunalne mreže sukladno Odredbama ovog Plana.

#### Infrastrukturne građevine

##### Članak 53.

- (1) Na infrastrukturne građevine primjenjuju se članci 38. i 39.

#### Ostale građevine

##### Članak 54.

Na ostale građevine primjenjuju se članci 40., 41. i 42.

### **2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA**

#### Članak 55.

(1) Izgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja predviđene su u građevinskim područjima izvan naselja za izdvojene namjene, te kao pojedinačna izgradnja izvan građevinskih područja.

(2) Unutar građevinskih područja za izdvojene namjene nije dopuštena izgradnja građevina za:

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

#### **2.3.1. Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene**

#### Članak 56.

(1) Izdvojene namjene su specifične funkcije koje svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja nisu spojive sa naseljem.

(2) U građevinskim područjima izvan naselja za izdvojene namjene ne dozvoljava se gradnja stambenih građevina.

(3) Na području Općine Punat planirane su površine za slijedeće namjene:

a. gospodarska namjena:

- poslovna namjena (~~pretežito uslužna - K1~~ i komunalno servisna - K3)
- ugostiteljsko turistička namjena: hoteli -T1, turistička naselja -T2, kampovi -T3
- luke nautičkog turizma - LN
- sportsko-rekreacijska namjena ( rekreacija-R6, kupališta-R7)

b. infrastruktura

- infrastrukturni koridori i građevine, prometa, veza, vodoopskrbe, odvodnje i energetike

c. groblja

(4) Građevinska područja iz stavka 3. ovog članka su grafički prikazani na kartografskim prikazima 1a, 4.1., 4.2.

#### 2.3.1.1. Građevinsko područje za gospodarsku namjenu - poslovnu (K)

#### Članak 57.

(1) Građevinsko područje poslovne namjene je površina namijenjena razvoju gospodarskih djelatnosti koje obuhvaćaju proizvodne, obrtničke, skladišne, poslovno-uslužne, trgovačke, servisne ili komunalne sadržaje.

(2) Ne dozvoljava se izgradnja poslovnih građevina za potrebe kamenoloma, proizvodnje kemijskih preparata (u farmaciji, kozmetici, proizvodnji boja i lakova i sl.), proizvodnje metala i naftnih prerađevina, te namjena koje u svom proizvodnom procesu koriste uređaje za loženje.



## Članak 58.

- (1) Građevinska područja poslovne namjene predviđena ovim Planom su:
- . ~~K1 - pretežito uslužna djelatnost - radna zona Dokošovo~~
  - . K3 - komunalno-servisna djelatnost - područje postojećeg brodogradilišta
- (2) Izgradnja u građevinskim područjima iz prethodnog stavka moguća je izradom urbanističkog plana uređenja.
- (3) Smjernice za izgradnju unutar građevinskog područja poslovne namjene K3 definirane su kroz članak 72 i 73. ovih Odredbi.

2.3.1.2. Građevinsko područje za gospodarsku namjenu - ugostiteljsko-turističku

## Članak 59.

- (1) Građevinsko područje ugostiteljsko turističke - namjene predviđene ovim Planom su:
- Građevinsko područje hotelske izgradnje Kanajt - T1:
    - hoteli, depandansi i prateći sadržaji, trgovački, uslužni, ugostiteljski, sportski, rekreativni, zabavni i sl.
    - kapacitet 700 kreveta,
  - Građevinsko područje turističkog naselja Mala Krasa- Konobe ~~T2a i/ili~~ T3a, izgrađena, kapacitet do 2300 kreveta (P ukupno 20,00 ha):
    - ~~turističko naselje - T2a - sa sadržajima u funkciji turizma i rekreacije te parkovi, zelenilo, kupališta i sl.~~
    - kamp-autokamp - T3a - sa sadržajima u funkciji turizma, rekreacija, parkovi, zelenilo, kupališta i sl.
  - Građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Škrila - T2b i/ili T3b, pretežito izgrađena, kapacitet 1200 kreveta (P ukupno 7,00 ha):
    - turističko naselje - T2b- sa sadržajima u funkciji turizma i rekreacije te parkovi, zelenilo, kupališta i sl.
    - kamp (autokamp) - T3b - sa sadržajima u funkciji turizma, rekreacija, parkovi, zelenilo, kupališta i sl.
- (2) Luka nautičkog turizma
- . marina Punat - LN: kapacitet 850 vezova. Pored osnovne namjene pružanje usluge smještaja, servisiranja, iznajmljivanja plovila marina ima i prateće djelatnosti: ugostiteljsko-turističke (smještaj, prehrana), trgovačke i sportsko - rekreativne (fitnesi, tenis, ronjenje i sl.).
- (3) Izgradnja unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene moguća je izradom urbanističkog plana uređenja.
- (4) Izgrađeni objekti u građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene se, do donošenja urbanističkih planova uređenja, mogu rekonstruirati u postojećim gabaritima.
- (5) Postojeći gabarit hotela Kanajt je (P+3), gdje je treća etaža iznad prizemlja potkrovn, rekonstrukcijom se, neposredno, omogućava izvedba terasa, balkona i krovnih terasa, povećanjem postojeće tlocrtne površine za 66,0 m<sup>2</sup>, u svrhu povećanja kvalitete smještajnog dijela građevine.

## Uvjeti smještaja i gradnje kampa Mala Krasa-Konobe (T3a)

## Članak 59a.

Iznimno od odredbe čl 59. stav 3 ove Odluke, određuju se uvjeti za neposredno provođenje ugostiteljsko turističke namjene kampa Mala Krasa-Konobe (T3a).

Položaj, oblik i površina kampa Mala Krasa-Konobe (T3a) utvrđena je kartografskim prikazima br. 1a Korištenje i namjena prostora-površine za razvoj i uređenje i br. 4.1. Građevinsko područje naselja Puntat.

Ovim planom određuju se slijedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje, rekonstrukciju kampa:

## 1. Oblik i veličina građevne čestice kampa

- Površina kampa Konobe predstavlja jednu jedinstvenu građevnu česticu, koja se sastoji iz kopnenog i morskog dijela.
- oblik i veličina građevne čestice kampa Konobe definirana je ovim Planom

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

- Unutar površine kampa treba uređivati i graditi sadržaje kampa sa svim pratećim sadržajima: opskrba, servisi, pratećih zabavnih, sportskih i rekreacijskih programa, plaža i sl.
- 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 70% kapaciteta mora biti osigurano za smještaj gostiju – kampera na osnovnim smještajnim jedinicama kampa (kamp mjesto i/ili kamp parcela). Preostalih najviše 30% smještajnih jedinica od ukupnog kapaciteta može biti osigurano za smještaj gostiju u smještajnim jedinicama u građevinama.
- Na najviše 20% osnovnih smještajnih jedinica (od utvrđenih 70% kapaciteta kampa) mogu biti postavljeni mobil-homovi.
- Od ukupnog kapaciteta kampa izraženog brojem smještajnih jedinica najmanje 50% kapaciteta mora biti osigurano za goste koji koriste vlastitu pokretnu kamp opremu.
- Kamp mora udovoljavati standardima prema kategorizaciji od 3\*\*\* za
  - a) smještajne jedinice 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 jednu podzemnu i jednu nadzemnu etažu (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 60 m<sup>2</sup>.
    - \* Minimalno 80% kamp parcela mora imati priključak električne energije i minimalno 10% priključak na vodovod s odvodom.
- Ukupni kapacitet kampa iznosi do 2300 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
- Smještajne jedinice ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25m od obalne crte a prateći sanitarni i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene moraju biti izgrađeni najmanje 50 m od obalne crte.

### 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. Odredbi za provođenje - Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.
- Najmanje 40% površine građevne čestice kampa Katlov mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- Kampovi moraju biti ograđeni prirodnom ili drugom ogradom.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

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

- Svi javni dijelovi kampa i građevine pratećeg sadržaja moraju se projektirati i graditi tako da su dostupni osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

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

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

### 8. Uvjeti rekonstrukcije građevina

- Površine i građevine unutar kampa rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.
- Za postojeće izgrađene građevine smještene u pojasu 50 m od obalne crte dozvoljava se rekonstrukcija u postojećim gabaritima.

### 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.

2.3.1.3. Građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene

## Članak 60.

- (1) Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene su izdvojene površine za gradnju prvenstveno sportsko-rekreacijskih terena otvorenog tipa, te pratećih sadržaja uslužne namjene (ugostiteljstvo, trgovina i druge uslužne djelatnosti spojive sa namjenom).
- (2) Planom su predviđeni slijedeća građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene:
- sportsko-rekreacijsko područje i kupalište uz naselje Punat (N1) - R6a
  - ~~sportsko-rekreacijsko područje i kupalište uz turističku zonu Mala Krasa Konobe (T2a i/ili T3a) - R6b,~~
  - sportsko-rekreacijsko područje Vidikovac - R6c
  - sportsko-rekreacijsko područje i kupalište uz turističku zonu Škrila (T2b i/ili T3b) - R6d
  - kupališno područje uz naselje Stara Baška (N2) - R7a
  - sportsko-rekreacijsko područje Klobučac - R6e
- (3) Sastavni dio građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene s kupalištem (R6a, R6b, R6d i R7a) je i dio pripadajuće površine mora u širini od 300 m.
- (4) Građevinska područja iz prethodnog stavka grafički su prikazani na kartografskom prikazu 1a, 4.1., 4.2.
- (5) Izgradnja na površinama R6a, ~~R6b~~, R6c, R6d, R6e i R7a moguća je izradom urbanističkih planova uređenja.

2.3.1.4. Građevinsko područje groblja

## Članak 61.

- (1) Izvan građevinskog područja naselja nalaze se groblja naselja Punat i Stara Baška.
- (2) Građevinska područja groblja prikazana su u kartografskim prikazima 1a, 4.1. i 4.2.
- (3) Dozvoljava se proširenje postojećih groblja i to:
- . neposrednom provedbom do 20% proširenja
  - . izradom detaljnog plana uređenja za proširenje veće od 20%, sukladno zakonskoj regulativi.
- (4) Na prostoru groblja mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja kao što su kapele, mrtvačnice, spreme i sl.
- (5) Uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjerno oblikovanju, uređenosti i tradiciji.
- (6) Površine groblja moraju zadovoljiti kriterije uređenja zemljišta II. kategorije-optimalno uređeno građevinsko zemljište.

### 2.3.1.5. Smjernice za izradu UPU

#### Članak 61a.

Ovim Planom određuju se smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja, određenih člankom 121. ove Odluke.

Određena je izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja za građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene:

- a) UPU1 - T1 - Kanajt i UPU8 - T2b/T3b i R6d
- b) UPU2 - LN i K3 - Brodogradilište Punat
- c) UPU4 - R6a, UPU5 - R6c i UPU10 - R6e
- d) UPU9 - R7a

Članci 62., 63., 64., 65., 66., 67., 68. i 69. brišu se<sup>4</sup>

### 2.3.1.5.1. Smjernice za izradu UPU1 - T1 – Kanajt i UPU 8 - T2b/T3b i R6d

#### Članak 70.

(1) Za smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja za građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene T1, ~~T2a i/ili T3a~~ i T2b i/ili T3b primjenjuje se članak 59.

#### Članak 71.

(1) Smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.

(2) Nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture.

(3) Smještajna građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) planira se izvan pojasa najmanje 100m od obalne crte.

(4) Gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50-60 kreveta/ha. Gustoća korištenja za područje ugostiteljsko-turističke namjene Škrila - T2b iznosi najviše 120 kreveta/ha.

(5) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za područje hotela s pratećim sadržajima Kanajt - T1 iznosi

0,30, odnosno 0,20 za područja turističkih naselja ~~Mala Krasa-Konobe - T2a i~~ Škrila - T2b.

(6) Nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) ne može biti veći od 0,8 za područje hotela Kanajt - T1, odnosno 0,6 za područja turističkih naselja ~~Mala Krasa-Konobe - T2a i~~ Škrila - T2b. Podzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is-}$ ) je za područje hotela s pratećim sadržajem Kanajt - T1 0,6, odnosno 0,4 za područja turističkih naselja ~~Mala Krasa-Konobe - T2a i~~ Škrila - T2b. Maksimalni ukupni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) je 0,8.

<sup>4</sup> Prebačeni su na novu poziciju; sada su to članci 77a. -77h.

- (7) Maksimalna etažnost građevina iznosi tri nadzemne etaže i dvije podzemne, podrumске.
- (8) Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- (9) Smještajne jedinice za područja kampa (autokampa) Mala Krasa-Konobe - T3a i Škrila - T3b ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte;
- (10) Smještajne jedinice za područje kampa (autokampa) Male Krase - Konoba - T3b i Škrila - T3b ne mogu se povezivati s tlom, na čvrsti način, a prateći sanitarni i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene moraju biti izgrađeni najmanje 50 m od obalne crte. U prostoru/ pojasu koji započinje sa obalnom šetnicom dopuštena je gradnja komunalne infrastrukture, podzemnih energetskih vodova, opremanje i uređenje javnih površina. Za postojeće izgrađene građevine smještene u pojasu 50 m od obalne crte dozvoljava se rekonstrukcija u postojećim gabaritima ili izvedba zamjenske građevine.
- (11) Poštivati zatečene prirodne vegetacije, prirodne dijelove obala i drugih vrijednih prostora.
- (12) Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta definirano kroz članke 91. i 92. ovih Odredbi.
- (13) Način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno Odredbama ovog Plana.

#### 2.3.1.5.2. Smjernice za izradu UPU 2 – LN i K3 - Brodogradilište Punat

##### Članak 72.

- (1) Za Smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja za građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene LN, te luke posebne namjene LB i područje poslovne namjene K3 Brodogradilišta Punat Primjenjuju se članci 57., 58. i 59.

##### Članak 73.

- (1) Površina luke nautičkog turizma LN predviđena je isključivo za potrebe marine. Planirani gospodarski sadržaji na kopnenom dijelu marine moraju biti u funkciji djelatnosti i kvalitetne ponude marine. Mogu se graditi građevine ugostiteljskih, sportsko-rekreativnih, servisnih, trgovačkih i ostalih uslužnih sadržaja koji moraju formirati arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- (2) Površine luke poslovne namjene LB i područja poslovne namjene K3 predviđene su za potrebe djelatnosti postojećeg brodogradilišta.
- (3) Kapaciteti i detaljne smjernice izgradnje, te posebni programi korištenja luka posebne namjene utvrdit će se u sklopu izrade urbanističkog plana uređenja.
- (4) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti ozelenjen i uređen minimalnom urbanom opremom
- (5) Priključenje građevina na javne infrastrukturne mreže moguće je sukladno Odredbama ovog Plana.
- (6) Odvodnja i uklanjanje otpadnog materijala sa radnih površina marine definirani su poglavljima 5.4. i 8.3, ovih Odredbi.

(7) Ukupan kapacitet luke nautičkog turizma iznosi 850 plovila (normativ plovila za jedan vez uzima se plovilo dužine 12m, a jedno plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta).

### 2.3.1.5.3. Smjernice za izradu UPU4 - R6a, UPU5 - R6c i UPU10 - R6e

#### Članak 74.

Za smjernice za izradu planova užih područja za izgradnju građevinskih područja R6a, ~~R6b~~, R6c, R6d, R6e primjenjuju se odredbe članka 60.

#### Članak 75.

(1) Sportsko-rekreacijske površine R6 namijenjene su izgradnji sportskih terena otvorenog tipa - košarka, mali nogomet, odbojka, tenis, rukomet, terene za rollere, i dr.

(1a) Na građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene R6a i R6c moguća je izgradnja otvorenih i zatvorenih tipova sportsko-rekreacijskih građevina što je definirano kroz članke 34., 35. i 36. uz mogućnost da se udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice odredi odredbama plana užeg područja.

(2) Pored izgradnji sportskih terena dozvoljava se

. izgradnja rekreacijskih terena, te uređenje kupališnih površina kako je definirano kroz članak 77. ovih Odredbi,

. izgradnja otvorenog bazena

. smještaj sadržaja zabavnog parka ili dječjeg centra,

. izgradnja pratećih sadržaja.

(3) Sve građevine namijenjene pratećim sadržajima moraju biti priključene na javnu infrastrukturu te činiti oblikovnu cjelinu.

(4) Za sportsko-rekreacijsku površinu R6c dozvoljava se rekonstrukcija postojeće gradnje u skladu s Odredbama plana užeg područja. Postojeću streljanu potrebno je prelocirati.

(5) Građevine se planiraju završno oblikovati isključivo uporabom kamena i/ili drva.

(6) Sve građevine pratećih sadržaja (tuševi, garderobe, manji ugostiteljski, rekreacijski, uslužni i zabavni) su najveće visine 3,5 m.

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

(8) Za potrebe smještaja vozila za sportsko-rekreacijsko područje R6a potrebno je predvidjeti parkirališni prostor unutar predviđenog obuhvata što je definirano kroz članak 92. ovih Odredbi.

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



**2.3.1.5.4. Smjernice za izradu UPU9 - R7a**

## Članak 76.

(1) Za smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja građevinskog područja R7a primjenjuju se odredbe članka 60.

## Članak 77.

(1) Sportsko-rekreacijska površina R7a definirana je za formiranje uređene kupališne površine.

(2) Sastavni dio građevinskog područja sportsko-rekreacijska površina R7a - kupališne površine je i dio pripadajuće površine mora u širini od 30 m.

(3) Svim uređenim kupališnim površinama potrebno je omogućiti minimalno pješački prilaz stazama minimalne širine 1.5 m koje se izvode adekvatnim pročišćavanjem postojećeg zelenila.

(4) Osnovna namjena površina je kupanje, sunčanje, rekreacija na obali i moru.

(5) Za uređenje plažnih površina dozvoljava se:

. dohrana postojećih šljunkovitih površina,

. minimalno narušavanje prirodnog izgleda obale u smislu:

- pristupačnosti (uređena morska plaža mora biti pristupačna pod jednakim uvjetima sa morske i kopnene strane, a ujedno mora biti pristupačna i osobama sa poteškoćama u kretanju),

- povećanja korisne površine,

- izgradnju pratećih sadržaja.

(6) Za potrebe izgradnje pratećih sadržaja ne dozvoljava se uništavanje postojećeg vegetacijskog pokrova ukoliko mogućnost uklanjanja postojećeg vegetacijskog pokrova nije dokazana analizom postojećeg stanja vegetacije.

(7) Izgradnja rekreacijskih terena moguća je jedino na prirodnom materijalu odnosno na pijesku ili nabijenoj zemlji.

(8) Sadržaji rekreacije se interpoliraju unutar zatečene strukture zelenila, kamena, gromača i sl., odnosno postojeći prirodni elementi koriste se za razgraničavanje pojedinih sadržaja.

(9) Sadržaji rekreacije na kopnu mogu biti: igrališta za odbojku na pijesku, badminton, šah na otvorenom, stolni tenis, mini golf, bočalište na prirodnom terenu, nogomet u »bazenu«, tenis sa spužvastim lopticama, igrališta za djecu na prirodnoj podlozi, pješćanici i sl.

(10) Uz osnovne sadržaje, unutar sportsko-rekreacijskih područja R7a, dozvoljava se smještaj sadržaja uslužno - ugostiteljskog tipa: trgovine (prodaja novina, duhana i suvenira), ugostiteljski sadržaji (caffè-bar) i pomoćni sadržaji (prostorije službe spašavanja, prostor za iznajmljivanje sprava i plovila, sanitarni čvorovi, tuševi, kabine za presvlačenje i sl.).

(11) Sadržaji iz prethodnog stavka su isključivo prizemni, smješteni uzduž uređenih plaža na minimalnoj udaljenosti od 6 m od obalne šetnice, priključeni na javnu infrastrukturu.



### 2.3.2. Građenje i korištenje površina izvan građevinskih područja

#### Članak 77a.

- (1) Izvan građevinskog područja grade se pojedinačne građevine i zahvati neposrednom provedbom ovog Plana.
- (2) Građevine koje se grade izvan građevinskog područja, ne ugrožavaju prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline, a grade se sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.
- (3) Pod građenjem se podrazumijeva izgradnja: sportsko rekreacijskih građevina, biciklističkih staza, obalne šetnice, turističko-rekreacijsko-edukativnih staza (pastirske staze); odmorišta uz iste i sl.
- (4) Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene i određene su jednom građevnom česticom.
- (5) Izvan građevinskih područja mogu se graditi:
  - . stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma
  - . građevina službe spašavanja na moru
  - . građevine u funkciji zaštite i korištenja poljoprivrednog i šumskog zemljišta
  - . infrastrukturne građevine (prometne, energetske, komunalne i sl.)
  - . sportsko-rekreacijska građevina otvorenog tipa; streljana i nogometno igralište
  - . uređenje površina izvan građevinskog područja (pješačke staze, plaže).

Stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma

#### Članak 77b.

- (1) Stambenu i gospodarsku građevinu za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma gradi poljoprivrednik, vlasnik poljoprivrednog zemljišta na parceli minimalne veličine od 3 ha kao prizemne građevine ukupne površine do 200 m<sup>2</sup> i udaljene najmanje 100 m od obalne crte.
- (2) Stambene i gospodarske građevine za osobne potrebe i potrebe seoskog turizma ne mogu biti bliže od 1000 m od prvog najbližeg građevinskog područja i susjedne građevine sličnih osobitosti.
- (3) Građevina se priključuje na postojeću cestovnu infrastrukturu pristupnim putem minimalne širine 3,0 m.
- (4) Građevine iz stavaka (1) se moraju priključiti na postojeću infrastrukturu, a ukoliko to nije moguće moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (trodijelna taložnica sa upojnim bunarom) i energetska sustav (plinski spremnik, agregat i dr.).

Građevine službe spašavanja na moru

#### Članak 77c.

- (1) Građevina službe spašavanja na moru je planirana na površinama postojećeg svjetionika na rtu Negrit.

- (2) Građevina službe spašavanja na moru koristi postojeće građevine za koje je dopuštena rekonstrukcija u postojećim gabaritima.
- (3) Građevina mora imati minimalno pješački pristup širine 1,5m i obavezni morski prilaz sa osiguranim privezištem prema važećoj zakonskoj regulativi.
- (4) Građevina iz stavaka (1) se mora priključiti na postojeću infrastrukturu, a ukoliko to nije moguće mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (trodjelna taložnica sa upojnim bunarom) i energetski sustav (plinski spremnik, agregat i dr.).

Građevine u funkciji korištenja i zaštite poljoprivrednog i šumskog zemljišta

#### Članak 77d.

- (1) Na ostalim poljoprivrednim i šumskim površinama (P3 i PŠ) izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, platenici/staklenici, spremišta drva, stočarska skloništa na pašnjacima, spremišta voća u voćnjacima i dr. neposrednom provedbom ovog Plana uz uvjet da su:
  - . od građevne čestice državne ili županijske ceste udaljene najmanje 70m
  - . od građevne čestice lokalne ili nerazvrstane ceste udaljene najmanje 30m
  - . od obalne linije najmanje 1000m
  - . smještene na građevnim česticama minimalne veličine 3000m<sup>2</sup>
- (2) Spremišta za alat, oruđe i malu poljoprivrednu mehanizaciju, spremišta za drva, voće, stočarska skloništa mogu imati maksimalnu tlocrtnu površinu od 30m<sup>2</sup>, odnosno ukupnu bruto razvijenu površinu od 60m<sup>2</sup> ukoliko građevina ima podrum.
- (3) Oblikovanje gospodarskih građevina iz prethodnog stavka mora biti u skladu sa lokalnom tradicijskom gradnjom.
- (4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) za smještaj platenika/staklenika za poljoprivrednu proizvodnju iznosi 0,6.
- (5) Minimalna udaljenost svih građevina od ruba građevne čestice je 3m.
- (6) Prilaz građevinama iz stavka (2) ovog članka ostvaruje se pješačkim putem dok je za prilaz platenicima/staklenicima potrebno ostvariti kolni prilaz pristupnim putem minimalne širine 4,5m.

Građevine infrastrukture

#### Članak 77e.

- (1) Izvan građevinskog područja mogu se neposrednom provedbom ovog Plana graditi infrastrukturne građevine: u funkciji prometnog sustava - cestovnog i pomorskog, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, te sustava energetike.
- (2) Na površinama izvan građevinskih područja, za potrebe smještaja vozila uz kupališni prostor uvala Oprna i prihvatna vozila za naselje Stara Baška, predviđa se izgradnja parkirališnih površina na dijelu iznad postojeće županijske prometnice. Parkirališne površine moraju zadovoljiti slijedeće kapacitete:
  - . za uvalu Oprna 150-200 PM
  - . za naselje Stara Baška minimalno 100 PM
- (3) Uvjeti za izgradnju građevina iz stavka (1) definirani su poglavljem 5. ovih Odredbi.

Sportsko-rekreacijska građevina otvorenog tipa

#### Članak 77f.

- (1) Izvan građevinskog područja je, neposrednom provedbom Plana, moguća izgradnja sportsko-rekreacijskih građevina; streljane i nogometnog igrališta bez pratećih sadržaja.
  - (2) Kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.
  - (3) Građevine se grade sukladno kriterijima zaštite prostora i vrednovanja krajobraznih vrijednosti.
  - (4) Građevine se ne mogu smještati u područja zaštićene prirodne baštine (registrirane, evidentirane ili predložene).
  - (5) Građevine iz stavka (1) ovog članka grade se u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće predmetnog područja.
- Uređenje prostora van građevinskog područja

Pješačke staze

#### Članak 77g.

- (1) Izvan građevinskih područja na dijelu Općine prema granici sa Općinom Baška formirana je mreža poučnih »pastirskih« staza u turističko-rekreacijske svrhe.
- (2) Poučne staze mogu se proširivati i kvalitetno nadograđivati na temelju prirodnih vrijednosti i uz obavezno uvažavanje tradicionalnog načina izvedbe-zemljani put, kameni put, obrada u kamenu (suhozidi- potporni zidovi, podzidi itd.).
- (3) Pješačkim stazama potrebno je osigurati kontinuitet obalnog puta i slobodan pristup moru.
- (4) Sve pješačke staze (biciklističke staze, trim staze, šetnice i sl.) moraju biti obilježene putokazima i drugim odgovarajućim oznakama, a mogu sadržavati i manje prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje - drvene klupe, nadstrešnice i sl.
- (5) Na pješačke staze nije dopušten pristup motornim vozilima i motociklima.
- (6) Maksimalna širina pješačkih staza iznosi 1,7m, izuzev širine obalne šetnice koja može iznositi 2,5m.
- (7) Obalna šetnica je pješačka staza planirana duž cijele obale Općine Punat od Dunata do uvale Zala Draga. Obalna šetnica, zbog konfiguracije terena, može se realizirati u dva dijela: od Dunata do rta Negrit i od uvala Pečen do uvale Zala Draga.
- (8) Sanitarni čvorovi, informativnih punktova, odmorišta/skloništa, površine za izletnike sa mjestom za roštilj i manji uslužni objekti mogu se izvoditi kao pojedinačne građevine. Maksimalna tlocrtna projekcija građevine je 25m<sup>2</sup>, a maksimalna etažnost je jedna nadzemna etaža maksimalne visine 3,0m od najniže kote zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca.
- (9) Lokacije građevina iz prethodnog stavka trebaju biti na mjestima s najvećom frekvencijom posjetitelja (ishodišne i završne točke pastirskih staza), a utvrdit će se općinskom Odlukom i provodit će se neposredno u skladu sa Odredbama ovog Plana.
- (10) Građevina svojim oblikom, veličinom i visinom ne smije narušavati prirodne i tradicijski stvorene vrijednosti područja, te se odabirom materijala i gabaritima građevine

mora uklopiti u prostor. Prilikom projektiranja građevine potrebno je voditi računa o uklapanju u prirodnu cjelinu materijalom (kamen, drvo) i oblikom.

Plaže

#### Članak 77h.

(1) Površine za plaže određuju se kao uređene i prirodne morske plaže.

Uređene plaže u građevinskom području

(2) Uređene morske plaže unutar i izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i 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.

(3) Uređenje uređene plaže moguća je neposrednom provedbom ovog Plana kako je definirano kroz članak 77. ovih Odredbi.

(4) Dozvoljava se rekonstrukcije postojećih uređenih plaža ili sanacije uređenih plaža oštećenih nevremenom u smislu dohrane odgovarajućim šljunkovitim materijalom.

Prirodne plaže

(5) Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja i nije dozvoljeno preoblikovanje i druge intervencije u obalnom prostoru koje bi narušile prirodan izgled.

Plaže izvan građevinskog područja

(6) Izvan građevinskog područja dozvoljava se formiranje plaže u uvali Oprna pod slijedećim uvjetima:

- osigurati pristup plaži s kopna i mora,
- osigurati sanitarne čvorove (min. 4),
- dopuštena je izgradnja kompletne infrastrukture,
- ukoliko se do plaže izvodi sustav vodoopskrbe, mora se riješiti i sustav odvodnje otpadnih voda,
- moguće je opremanje svom opremom u funkciji plaže,
- dozvoljava se smještaj pratećih sadržaja uslužno - ugostiteljskog tipa (punkt): trgovine (prodaja novina, duhana i suvenira), ugostiteljski sadržaji (caffè-bar) i pomoćni sadržaji (prostorije službe spašavanja, prostor za iznajmljivanje sprava i plovila, sanitarni čvorovi, tuševi, kabine za presvlačenje i sl.),
- sadržaji iz prethodne alineje su isključivo prizemni, ukupne površine do 100 m<sup>2</sup>, smješteni na jednom mjestu na minimalnoj udaljenosti od 70m od obalne linije, obavezno priključeni na potrebnu infrastrukturu i moraju činiti jedinstvenu oblikovnu cjelinu,
- ne dopušta se čvrsta gradnja pratećih sadržaja plaže.

(7) Područje plaže Oprna grafički je prikazano na kartografskim prikazima 1. i 4.1.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 78.

- (1) Gospodarske djelatnosti smještaju se unutar građevinskih područja naselja, te na građevinskim područjima za izdvojene namjene.
- (2) Uvjeti za izgradnju građevina gospodarskih djelatnosti definirane su uvjetima izgradnje na odnosnim područjima na kojima se građevina nalazi ili planira.

### 4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 79.

- (1) Društvene djelatnosti obuhvaćaju javne funkcije iz područja uprave, predškolskog odgoja, školstva, zdravstva, socijalne djelatnosti, kulture, vjerskih i ostalih djelatnosti.
- (2) Građevine društvenih djelatnosti smještaju se unutar građevinskih područja naselja i unutar građevinskih područja izdvojenih namjena - ugostiteljsko-turističkih (T) i sportsko rekreacijskih (R).
- (3) Građevine društvene namjene izvode se na izdvojenim građevinskim česticama ili su sastavni dio stambeno- poslovnih ili poslovnih građevina.
- (4) Ovim Planom određeni su broj i lokacije građevina društvenih djelatnosti kao minimalne vrijednosti za područje Općine Punat.
- (5) Lokacije građevina iz prethodnog stavka grafički su prikazane na karti 1a.

#### Članak 80.

- (1) Gradnja građevina društvenih djelatnosti moguća je posredno izradom planova užeg područja, koji će definirati uvjete za iste.
- (2) Iznimno od prethodnog stavka, neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljena je rekonstrukcija građevina društvene namjene i izgradnja:
  - . Rekonstrukcija osnovne škole sa školskom sportskom dvoranom,
  - . Izgradnja ustanove socijalne skrbi - doma za starije i nemoćne osobe,
  - . Rekonstrukcija društvene građevine Samostana sestara karmeličanki »Božanskog srca Isusova« u naselju Punat.

#### 4.1. UPRAVA

#### Članak 81.

- (1) Građevina lokalne samouprave smještena je u građevinskom području naselja N1 - centralno naselje.

## 4.2. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE PREDŠKOLSKIH I ŠKOLSKIH GRAĐEVINA

### 4.2.1. Predškolski odgoj

#### Članak 82.

(1) Građevina namijenjena odgoju djece predškolskog uzrasta obavezna je unutar građevinskog područja naselja N1 - centralno naselje. Za potrebe odgoja djece predškolskog uzrasta moguća je gradnja više građevina predmetne namjene koje mogu biti locirane i unutar drugih građevinskog područja utvrđenih ovim Planom.

### 4.2.2. Školstvo

#### Članak 83.

(1) Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljena je rekonstrukcija osnovne škole sa dogradnjom školske sportske dvorane na građevnoj čestici formiranoj od katastarskih čestica oznake 8579, 8580, 8589/3, u građevinskom području naselja N1 ~~temeljem sljedećih odredbi:~~

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

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 2250 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 11m
  - \* visina građevine sportske dvorane je 12m.
  - \* najveći broj etaža: 4 etaže / Po+S+P+1 ili Po+P+2;
  - \* najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže / S+P+1 ili P+2;
  - \* najveći broj podzemnih etaža: 1 etaže / Po;

#### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

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

#### 4. Uređenje građevne čestice

- Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina.
- ~~Uz školu je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta kako je definirano kroz članak 92.~~
- Unutar građevne čestice škole dozvoljena je izgradnja vanjskih sportskih terena
- ~~Svi sadržaji škole kao i vanjski prostori moraju zadovoljavati uvjete razvoja naselja i važeće regulative~~
- 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. 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.
- Dozvoljava se ograđivanje građevinske čestice prozirnomo 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 92.
- 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 92,
- 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.

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

### **4.3. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA ZDRAVSTVA I SOCIJALNE SKRBI**

#### Članak 84.

- (1) Građevina primarne zdravstvene zaštite obavezna je u građevinskom području naselja N1 - centralno naselje.
- (2) Dozvoljava se rekonstrukcija postojeće građevine, te izgradnja novih kapaciteta zdravstvene zaštite i socijalne skrbi u svrhu poboljšanja uvjeta rada i djelovanja unutar građevinskih područja definiranih ovim Planom.

#### **4.3.1. Ustanove socijalne skrbi**

#### Članak 85.

(1) Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljena je izgradnja ustanove socijalne skrbi - doma za starije i nemoćne osobe unutar građevinskog područja naselja N1 na neizgrađenoj površini, na građevnoj čestici formiranoj od katastarskih čestica 8614/1, 8614/2, 8613/3, 8652/2-dio i 8613/1-dio ~~temeljem slijedećih odredbi:~~

Uvjeti smještaja, gradnje i rekonstrukcije ustanove socijalne skrbi – doma za starije i nemoćne osobe u GP naselja N1:

##### 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.
- ~~najveća dozvoljena veličina građevne čestice je 5.000 m<sup>2</sup>~~
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,00;



- visina građevine je 9,5m;
- najveći broj etaža: 4 etaže / Po+P+1+M ili Po+P+2;
- najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže;
- najveći broj podzemnih etaža: 1 etaže / Po;

### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

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

### 4. Uređenje građevne čestice

- Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina.
- Dio građevne čestice koji je izgrađen podzemno, nadzemno je potrebno uređiti 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. 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.
- Dozvoljava se ograđivanje građevinske čestice prozirnomo 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 92.;
- uz ustanovu socijalne skrbi je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta kako je definirano kroz članak 92.
- 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.

#### 4.3. Uvjeti smještaja i gradnje kulturnih i vjerskih građevina

##### Članak 86.

- (1) Planom je za područje Općine Punat određen minimum kulturnih sadržaja: knjižnica i čitaonica.
- (2) Lokacija građevina iz prethodnog stavka je u građevinskom području centralnog naselja N1.
- (3) Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih vjerskih građevina u oba građevinska područja naselja. Svi zahvati na postojećim vjerskim građevinama moraju imati prethodnu suglasnost nadležne službe za zaštitu nepokretnih kulturnih dobara.
- (4) Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih kulturnih i vjerskih građevina izvan utvrđenih građevinskih područja naselja uz prethodnu suglasnost i uvjete nadležne službe za zaštitu nepokretnih kulturnih dobara.

##### Članak 87.

- (1) Neposrednom provedbom ovog Plana dozvoljena je rekonstrukcija društvene građevine Samostana sestara karmeličanki »Božanskog srca Isusova« u građevinskom području naselja N1, na građevnoj čestici katastarskih oznaka 8423/1, 8423/2 i 8445 **temeljem sljedećih odredbi:**

Uvjeti smještaja, gradnje i rekonstrukcije Samostana sestara karmeličanki »Božanskog srca Isusova« u GP naselja N1:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>

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

~~— Dozvoljavaju se rekonstrukcijski zahvati: dogradnje i nadogradnje u sklopu građevne čestice postojećeg samostanskog kompleksa;~~

- 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 8,5m;
- najveći broj etaža: 4 etaže / Po+P+2;
- najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže / P+2;
- najveći broj podzemnih etaža: 1 etaže / Po;

## 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice, prema susjednim građevnim česticama, iznosi 4m.
- ~~— 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;~~
- 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.
- ~~— minimalni broj parkirnih mjesta definiran je kroz članak 92. ove Odluke.~~
- 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. 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.
- Dozvoljava se ograđivanje građevinske čestice prozirnom ogradom. Najveća dozvoljena visina ograde iznosi 1,80 m.
- Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen

## 5. Uvjeti oblikovanja građevina

- Oblikovanje građevine potrebno je uskladiti s planiranom urbanističkom kompozicijom i morfologijom prostora, tipologijom i namjenom građevina te sintezom autohtonog i modernog arhitektonskog izraza.
- Vrsta krova nije određena
- U slučaju kada se izvodi kosi krov najveći dozvoljeni nagib kosog krova iznosi 23°.

- Za pokrov kosog krova dozvoljava se upotreba opečnog ili betonskog crijepa mediteranskog tipa boje kupe kanalice te drugih suvremenih metalnih/kompozitnih pokrova sukladno oblikovanju građevine.
- Na pročelju građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju i slično, već je iste potrebno uklopiti u sustav otvora ili postaviti na za to predviđena mjesta u ravnini pročelja.

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

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

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

- od lokalne ceste do ulaza u sve sadržane segmente (dom sestara, dječji vrtić, dom za starije i nemoćne osobe) potrebno je izvesti kolno-pješačku komunikaciju minimalne širine 4,5 m,
- minimalni broj parkirnih mjesta definiran je kroz članak 92. 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.

**Članak 88. briše se<sup>5</sup>**

---

<sup>5</sup> Odredbe iz članka 88. ugrađene su u članke 83.-87.

## 5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

### Članak 89.

- (1) Planom su utvrđene trase infrastrukturnih sustava, te njihovi koridori prikazani na kartografskim prikazima 1a, 1b, 2a, 2b, 4-1, 4-2.
- (2) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora
- (3) Priključenja na javne infrastrukturne i komunalne mreže utvrđuju se temeljem posebnih uvjeta.
- (4) Izgradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.

### 5.1. SUSTAV PROMETA

#### 5.1.1. Cestovni promet

### Članak 90.

- (1) Ovim Planom definirane su slijedeće prometnice:
  - Ostala državna cesta:  
Omišalj - Vrbnik - Stara Baška (trajekt) - Supetarska Draga - Rab - Mišnjak (trajekt) - Biškupica
  - Županijska cesta od županijske ceste Krčki most-Baška do luke nautičkog turizma Punat i
  - Lokalne ceste:
    - . od luke nautičkog turizma Punat kroz naselje Punat do spoja na ostalu državnu cestu Omišalj-Vrbnik-Stara Baška (rekonstrukcija i izmještanje trase postojeće županijske ceste u građevinskom području naselja Punat),
    - . od spoja na ostalu državnu cestu Omišalj-Vrbnik-Stara Baška kroz građevinsko područje Stara Baška do spoja na ostalu državnu cestu Omišalj-Vrbnik-Stara Baška (planirano je izmještanje ceste iz starog dijela naselja Stara Baška i korištenje trase postojeće nerazvrstane »bijeje« ceste, te proširenje kolnika ceste prema tehničkim elementima definiranim kroz članak 92.,
    - . od spoja na ostalu državnu cestu Omišalj-Vrbnik-Stara Baška kroz građevinsko područje naselja Punat do sportsko - rekreacijske zone R6a,
    - . kamp Konobe-spoj na lokalnu cestu od luke nautičkog turizma do spoja na ostalu državnu cestu Omišalj-Vrbnik, Stara Baška.
- (2) Koridori prometnica određeni su kroz članak 92. Unutar planskog koridora nije dozvoljena nova gradnja, a rekonstrukcija postojećih građevina vrši se kako je definirano kroz članak 127.
- (3) Kada je pojedina prometnica izgrađena ili je odgovarajućim aktom određena građevna čestica nove prometnice, gradnja novih građevina može se dozvoliti i unutar planskog koridora uz suglasnost i posebne tehničke uvjete Hrvatske uprave za ceste, ako se radi o državnoj cesti, uvjete Županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti,

odnosno uz posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat, ako se radi o nerazvrstanim cestama.

#### Članak 91.

(1) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na javnu cestu potrebno je ishoditi suglasnost i posebne tehničke uvjete Hrvatske uprave za ceste, ako se radi o državnoj cesti, odnosno uvjete Županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti.

(2) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na nerazvrstanu cestu potrebno je ishoditi posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat.

#### Članak 92.

(1) Svaka građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu ili nerazvrstanu cestu.

(2) Pristup se ostvaruje neposredno ili posredno pristupnim putem.

(3) Smjernice za projektiranje prometnih građevina i površina:

. ceste:

- najmanja širina prometnog traka županijske ceste iznosi 3.25m,
- najmanja širina prometnog traka lokalne ceste iznosi 3.0m,
- najmanja širina prometnog traka ostalih javnih cesta iznosi 2.75m,
- uz dijelove županijske prometnice koji prolaze naseljem Punat potrebno je ostvariti obostrani pješački kolnik minimalne širine 1,5m,
- uz novoplanirane lokalne i ostale javne prometnice obavezno je formiranje najmanje jednostranog pješačkog hodnika širine 1.5m
- tamo gdje je to moguće, uz postojeće prometnice potrebno je formirati najmanje jednostrani pješački hodnik širine 1.0m
- najmanja širina kolnika jednosmjerne ceste iznosi 4.5m
- kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica

. pristupni putovi:

- pristupni putovi se, neposrednom provedbom, formiraju u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja isključivo za pristupe građevnim česticama obiteljskih kuća
- pristupni put kojim se ostvaruje veza sa javnom cestom mora biti najmanje širine 3.0m i najveće dužine 45 m, a na njega se spaja maksimalno 5 građevinskih čestica
- ako je pristupni put duži od 45 m, mjereno od javne kolne površine, smatra se cestom
- pristupnim putem se ne može ostvariti veza sa državnom i županijskom prometnicom definiranom ovim Planom
- pristupni put do građevne čestice višestambene građevine, građevina društvene djelatnosti, građevina poslovne i ugostiteljsko - turističke namjene mora imati minimalnu širinu kolnika 5.5m i najmanje jednostrani pješački hodnik širine 1.5m

## Parkirališne površine

### Članak 92a.

Ovim Planom određuju se uvjeti gradnje i korištenja površina za smještaj cestovnih motornih vozila, parkirališta:

- a) parkirališne površine za potrebe građevina svih namjena smještaju se unutar građevne čestice ili iznimno na zasebnim građevnim česticama.
- b) parkirališta se mogu uređivati na terenu ili na ravnim krovovima garaža i drugih građevina
- c) parkirališne površine gospodarskih i javnih sadržaja, te javne parkirališne površine moraju biti ozelenjeni minimalno jednim stablom na dva parkirna mjesta
- d) iznimno kad oblik građevne čestice onemogućavaju smještaj vozila unutar građevne čestice ili se radi o građevnoj čestici bez neposrednog kolnog pristupa, parkirališta se mogu uređivati i graditi na zasebnoj građevnoj čestici (u radijusu 200m), isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe
- e) veličina zasebne građevne čestice za osnovnu namjenu parkiralište ili garaže određuje se prema normativu 35 m<sup>2</sup> površine po svakom vozilu za osobne automobile.
- f) 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
- g) prilazi parkiralištima izvode se prema tehničkim normativima, s lokalnih prometnica ili s drugih javnih prometnica ili prometnih površina
- h) 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
- i) parkirališne potrebe rješavati će se prema odredbama urbanističkih planova uređenja unutar raspona i smjernica propisanih ovim Prostornim planom.
- j) broj parkirališnih mjesta ovisan je o namjeni:
  - za jednu stambenu jedinicu minimalno 1PM/40 m<sup>2</sup> bruto stambene površine ~~jedno parkirališno mjesto~~
  - za poslovni prostor administrativno-uslužnog tipa (ured, ordinacija, agencija, banka i slično) - jedno parkirališno mjesto na 30-40m<sup>2</sup> korisnog poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena (minimalno 25PM/1000m<sup>2</sup>)
  - za ustanove zdravstva i socijalne skrbi - jedno parkirališno mjesto na 60m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena
  - za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20m<sup>2</sup> korisnog poslovnog prostora za korisnike za građevine do 500m<sup>2</sup> korisnog prostora, odnosno minimalno 40PM/1000m<sup>2</sup> korisnog prostora za veće sadržaje, te jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena
  - za servisne, skladišne i proizvodne sadržaje - minimalno 10PM/1000m<sup>2</sup> odnosno jedno parkirališno mjesto na 60m<sup>2</sup> korisnog prostora za građevine do 500m<sup>2</sup> korisnog prostora
  - za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala
  - za turističke sadržaje - parkirališni prostor za najmanje 30% smještajnih jedinica za turističke sadržaje tipa hotela ili turističkih naselja odnosno jedno parkirališno

- mjesto po sobi ili apartmanu u stambeno-poslovnim građevinama kojima je poslovna djelatnost ugostiteljsko-turistička
- za društvene sadržaje (knjižnica, čitaonica, galerija, muzej, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50m<sup>2</sup> korisnog poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na tri zaposlena
  - za predškolske i školske građevine - jedno parkirališno mjesto na desetero djece u predškolskom smještaju odnosno jedno parkirališno mjesto na jednu učionicu i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena
  - za vjerske građevine, dom kulture, sportsko-rekreativne građevine sa tribinama i slično - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala
  - za sportsko rekreativne površine bez tribina - jedno parkirališno mjesto na 40 korisne površine
  - za sportsko rekreativne površine - uređene plaže - jedno parkirališno mjesto na 250 m<sup>2</sup> površine R
  - odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica:
    - \* površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini
    - \* pješački hodnik nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0.15m

## Garaže

### Članak 92b.

Ovim Planom određuju se uvjeti gradnje i korištenja građevina za smještaj cestovnih motornih vozila, garaže:

- garaže se grade unutar građevne čestice kao pomoćne građevine ili kao samostalne građevine na zasebnoj građevnoj čestici
- garaža izgrađena kao samostalna na zasebnoj građevnoj čestici može biti samo skupna garaža sa minimalno dva garažna mjesta
- uvjeti izgradnje garaža odrediti će se planovima užeg područja unutar kojih se smještaju

### Članak 93.

(1) Udaljenost građevine od građevne čestice javnih kolnih površina iznosi najmanje 6,0m, ako nije drugačije definirano.

(2) Ako postojeće prometnice ne zadovoljavaju uvjete kako je definirano kroz članak 92., udaljenost najistaknutijeg dijela građevine od ruba građevne čestice ceste mora biti takva da osigura prostor za proširenje ceste na navedene profile, uvećana za udaljenost od 6m.

### Članak 94.

(1) Iznimno od Odredbi definiranoj kroz članke 92. i 93., u područjima obuhvata »povijesne ruralne cjeline naselja Punat« profili prometnica i udaljenosti građevine od građevne čestice javnih cestovnih površina definirani su postojećim regulacijskim pravcem.



## Članak 95.

- (1) Unutar građevinskog područja naselja N1 - centralno naselje formira se izgradnja autobusnog kolodvora.
- (2) Građevina autobusnog kolodvora može imati i sadržaje poslovnog i stambenog karaktera.
- (3) Visina građevine ne smije biti iznad visine susjedne građevine sa istočne strane.

## Članak 95a.

- (1) Obzirom da se u naselju Stara Baška planira daljnja izgradnja, a postojeća prometnica kroz naselje je nezadovoljavajuća, neophodno je, do realizacije državne ceste Omišalj - Vrbnik - Stara Baška (uvala Surbova) i rekonstrukcije postojeće lokalne ceste postaviti uvjete daljnjeg korištenja prometnice u naselju:
  - . ograničiti kretanje vozila unutar naselja na način da se omogući kretanje osobnih vozila za potrebe domicilnog stanovništva i turista
  - . zabraniti kretanje kamiona, kamiona s prikolicom i ostalih teških vozila i mehanizacije
  - . riješiti parkiranje na ulazu u naselje Stara Baška na potezu između ugostiteljsko-turističke zone T2b i/ili T3b i građevinskog područja naselja N2 uz gornju stranu postojeće županijske prometnice.

**5.1.2. Pomorski promet**

## Članak 95b.

- (1) Na području Općine Punat za potrebe pomorskog prometa formirane su luke (otvorene za javni promet i luke posebne namjene) i unutarnji plovni putovi.
- (2) Raspored luka otvorenih za javni promet, luka posebne namjene i unutarnji plovni putovi grafički su prikazani na kartografskim prikazima 1b, 4.1. i 4.2.
- (3) Unutar Općine Punat smještene su luke posebne namjene:
  - luka nautičkog turizma (marina)
  - brodogradilište.
- (4) Na području Općine Punat luke otvorene za javni promet ~~lokalnog značaja~~ su:
  - Punat, luka županijskog značaja
  - Stara Baška, luka lokalnog značaja
- (5) Uvjeti gradnje za luku nautičkog turizma i luku brodogradilišta definirani su kroz članke 13. i 73.
- (6) Luke otvorene za javni promet moraju sadržavati sve sadržaje potrebne za odvijanje lučke djelatnosti. Prema potrebi sukladno zakonskoj regulativi, te pravilima struke potrebno je formirati lučku podgradnju i nadogradnju:
  - gatove i **operativnu obalu** za prihvat komunalnih plovila
  - gatove i **operativnu obalu** za prihvat ribarskih plovila
  - gatove i **operativnu obalu** za prihvat sezonskih plovila
  - valobrane unutar sigurnosnog područja, određenog u planu užeg područja, u pojasu od 30 m
  - sidrište sezonskih plovila

- prostor istezališta
  - kolne prilaze pojedinim sadržajima
- (7) Postojeće rive i gatove moguće je rekonstruirati neposredno uz suglasnost nadležnih službi. Svaka nova gradnja definirat će se izradom UPU-a naselja N1 i N2.
- (8) Izuzetno od prethodnog stavka ovog članka, omogućuje se neposrednom provedbom rekonstrukcija luke otvorene za javni promet Punat prema odredbama članku 95b/1.
- ~~(8) Neposrednom provedbom iz prethodnog stavka rekonstrukcijom se može u N1-naselju Punat:~~
- ~~– produžiti postojeće gatove »Vele vode« (4) do maksimalno završetka susjednog gata u brodogradilištu~~
  - ~~– formirati obalni zid ispred hotela »Park« do Punčala u maksimalno započetoj širini~~
- (9) Neposrednom provedbom iz stavke (7) rekonstrukcijom se može u N2-naselju Stara Baška:
- produžiti postojeći gat do maksimalno 50 m
- (10) Uz definirana građevinska područja, u trajanju ljetne sezone, se neposrednom provedbom omogućava postava pontonskih gatova i pontonskih valobrana uz, na dokumentaciju za lokacijsku dozvolu, pribavljene suglasnosti lučke kapetanije
- (11) Akvatorijem Općine Punat prolaze unutarnji plovni putovi koji omogućavaju dostupnost svih dijelova obale i povezuju Općinu sa ostalim lukama i obalnim područjima
- (12) Granice sigurnosnih područja moguće je planovima užih područja korigirati (u skladu sa mjerilom kartografskog prikaza).

## Rekonstrukcija luke otvorene za javni promet Punat

### Članak 95b/1.

U naselju N1- Punat, neposrednom provedbom ovog Plana dopušteno je rekonstruirati luku otvorene za javni promet prema sljedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice luke

- ukupna površina građevne čestice luke (morski i kopneni dio) određen je na kartografskom prikazu br.4.1. Građevinsko područje naselja Punat.
- 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
- 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 sa oko 20 vezova,
  - \* komunalni dio luke sa oko 450 vezova, 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 brodice 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 vez, dio luke namijenjen vezivanju nautičkih plovila u tranzitu, sa najviše 200 vezova,

### 3. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- U akvatoriju luke smještaju se i uređuju sljedeći dijelovi:

- \* lukobran širine do 6m
- \* gatovi sa maksimalnom širinom 12m
- \* pontonski gatovi,
- \* zaštitna obala i obala za privez
- \* obalni plato
- \* istezališta koje je moguće dodatno opremiti lučkom suprastrukturom

- Građevina za smještaj pratećih sadržaja gradi se prema sljedećim uvjetima:

- \* Namjena građevine je poslovna, namijenjena smještaju ugostiteljskih, trgovačkih, i uslužnih sadržaja i drugih sličnih sadržaja kompatibilnih osnovnoj namjeni.
- \* Najveća tlocrtna površina građevine je 300 m<sup>2</sup>,
- \* Najveća građevinska bruto površina građevine je 600 m<sup>2</sup> ,
- \* Visina građevine iznosi do 7,50 m,
- \* Ukupna visina građevine ne smije prelaziti kotu 10,0 m nadmorske visine,
- \* Maksimalno je dozvoljeno 2 nadzemne etaže,
- \* Građevina se smješta na način da njeno funkcioniranje ne ometa odvijanje osnovnih lučkih djelatnosti,
- \* Udaljenost građevine od obalnog ruba je minimalno 6 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.
- Krovnište je koso, ravno ili drugog oblika, nagiba sukladnog primijenjenoj tehnologiji.

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

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

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

- Način priključenja zone na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki 5. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže.
- Parkiranje vozila osigurava se na građevinskoj čestici prema uvjetima iz članka 92a ove Odluke.
- kolni pristup lučkim sadržajima omogućiti iz najmanje dva smjera: kod istezališta i Gušterne.
- omogućiti kolni pristup preko gatova u svrhu prekrcaja putnika turističkih vozila na turistička plovila, te prekrcaja ribe i ostale opreme
- planira se izgradnja energetskeg kanala koji osigurava dovod vode i struje sa pripadajućim priključnim mjestima.

**5.1.3. Zračni promet**

## Članak 95c.

(1) Planovima užih područja moguće je odrediti lokacije helidroma (kamp Konobe) i prihvatna hidroaviona (luka Stara Baška).

**5.2. SUSTAV VEZA****5.2.1. Telekomunikacije**

## Članak 95d.

(1) Obavezna je izgradnja DTK kod gradnje novih županijskih, državnih, lokalnih i nerazvrstanih cesta.

(2) Distribucijska kabelska kanalizacija s kabelskim zdencima izvodi se u svim građevinskim područjima pri građenju i rekonstrukciji građevina. Koncentracija instalacija u građevini se treba izvesti u kabelskom ormaru, a od ormara do kraja građevne čestice treba položiti cijevi.

(3) Izgradnja nove distributivne telekomunikacijske instalacije i to prvenstveno na dionicama:

- . UPS Punat - neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Punat - N1
  - . UPS Punat - građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene T2a/T3a Konobe
  - . UPS Punat - građevinsko područje poslovne namjene K1
  - . UPS Stara Baška - građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene T2b/T3b Škrila
  - . UPS Stara Baška - neizgrađeni dio građevinskog područje naselja Stara Baška - N2
- (4) Izgradnja nove, te rekonstrukcija dijela postojećih pristupnih telekomunikacijskih mreža gdje je to potrebno, isključivo kao podzemne mreže kabelima TK 59 GM odgovarajućeg kapaciteta. Planirati uvlačenje TK kabela kroz cijevi kabelske kanalizacije (DTK).
- (5) Predviđeni telekomunikacijski zahvati grafički su prikazani na kartografskom prikazu 1c.

#### Članak 95e.

- (1) Prostornim planom se utvrđuje potreba izgradnje i rekonstrukcije mreže javnih pokretnih komunikacija na području Općine Punat.
- (2) U svrhu daljnjeg pokrivanja prostora, povećanja kapaciteta mreža te uvođenja novih tehnologija mogu se na području Općine graditi osnovne postaje (antenski stup, antenski sustav, telekomunikacijska oprema smještena u kontejneru) pokretne komunikacije.
- (3) Antenski sustavi osnovne postaje se mogu postavljati na samostojeće antenske stupove izvan građevinskih područja ili na antenske prihvate na postojećim građevinama
- (4) Gdje god je tehnički moguće i opravdano, obveza je korištenja jednog antenskog stupa od strane većeg broja operatora.

### 5.2.2. Pošta

#### Članak 95f.

- (1) Jedinica poštanske mreže predviđena je u građevinskom području naselja Punat - N1.

## 5.3. SUSTAV ENERGETIKE

### 5.3.1. Elektroopskrba

#### Članak 96.

- (1) Sustav elektroopskrbe grafički je prikazan na kartografskom prikazu 2a.

#### Članak 96a.

- (1) Dijelom Općine prolazi trasa prijenosne elektroenergetske građevine županijskog značaja:
- . dalekovod 110 kV Krk-Rab.

**Članak 96b.**

- (1) Napajanje potrošača električne energije na području Općine Punat vrši se po 20kV naponskom nivou iz trafostanice 110/20kV Dunat koja je smještena izvan granica Općine na području Grada Krka.
- (2) Područje naselja Punat napaja se iz trafostanice 110/ 20kV Dunat preko današnja dva podzemna 20kV kabela koja osiguravaju osnovno i rezervno napajanje.
- (3) Područje Stare Baške napaja se 20kV vodom iz pravca Punta kao osnovnim dok je rezervno napajanje osigurano 20kV nadzemni vodom koje je potrebno rekonstruirati ili zamijeniti podzemnim kabelskim vodom.
- (4) Obzirom na očekivanu povećanu potrošnju sadašnjih potrošača i buduću gradnju, planira se dograđivanje postojeće 20kV mreže, odnosno gradnja nove u zonama koje nisu elektrificirane.
- (5) Budući 20kV vodovi, unutar građevinskih područja izvoditi će se obavezno podzemnim kabelskim vodovima, a postupno će se podzemnim kabelima zamijeniti i nadzemni vodovi, koji danas prolaze kroz naselja - građevinska područja. Gdje god je to moguće gradnju novih 20kV kabelskih vodova treba izvoditi u sklopu gradnje ostale komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacija). Trase će se odrediti projektnom dokumentacijom.
- (6) Lokacije budućih trafostanica 20/0.4kV i trasa 20kV vodova odrediti će se neposrednom provedbom ovog plana, a prema razvojnim planovima nadležnih ustanova.
- (7) Buduće (planirane) trafostanice 20/0,4 kV gradit će se kao samostojeće građevine ili kao ugrađene u građevini.
- (8) Zbog povećanja sigurnosti u napajanju buduću 20kV mrežu treba razvijati na način da se trafostanici omogući dvostrano napajanje.
- (9) Uvjet za izgradnju trafostanica:
  - . građevina mora imati direktan pristup na neku od javnih kolnih prometnica
  - . udaljenost građevine od granice kolne prometnice iznosi najmanje 3,0 m u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, dok se u izgrađenim dijelovima građevinskih područja dozvoljava i manja udaljenost uz suglasnost nadležnih ustanova u ovisnosti o kategoriji prometnice
  - . udaljenost građevine od granice susjednih čestica iznosi najmanje 3m, odnosno 1m ako građevina nema otvora.

**Članak 96c.**

- (1) Za građevinsko područje poslovne namjene K1 (radnu zonu Dokolovo), napajanje električnom energijom osigurati će se preko podzemnog kabela položenog uz postojeću županijsku prometnicu Dunat - Stara Baška. Unutar građevinskog područja poslovne namjene K1 trebat će položiti nove 20kV kabele, izgraditi potreban broj trafostanica 20/0,4kV s pripadajućom niskonaponskom mrežom.

**Članak 96d.**

- (1) Niskonaponska mreža će se kao i do sada razvijati kao nadzemna, sa samonosivim kabelskim snopom razvedenim na betonskim stupovima ili kao podzemna.

(2) U neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja N1 i N2 obavezna je gradnja podzemne kabelaške mreže.

(3) Na dijelovima područja gdje je niskonaponska mreža izvedena s neizoliranim vodičima na drvenim stupovima, postepeno će se zamijeniti s mrežom na betonskim stupovima s izoliranim kabelaškim snopom ili će se rekonstruirati kao podzemna.

#### Članak 96e.

(1) Javna rasvjeta će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.

### 5.3.2. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 96f.

(1) Planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetske i gospodarske potencijalima prostora Općine Puntat. Dopunski izvori energije su prirodni izvori energije, prvenstveno sunce.

(2) Ne dozvoljava se građenje građevine za iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju.

### 5.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

#### Članak 97.

(1) Sustav vodoopskrbe i odvodnje grafički je prikazan na kartografskom prikazu 2b.

(2) Izgradnja vodovoda (sanitarna i protupožarna voda), unutar područja obuhvata, uvjetovana je istovremenom izgradnjom sustava odvodnje otpadnih voda.

(3) U neizgrađenim dijelovima građevinskog područja ne može se graditi ukoliko nije riješen sustav odvodnje otpadnih voda tog područja.

#### 5.4.1. Sustav vodoopskrbe i odvodnje

##### 5.4.4.1. Korištenje voda

#### Članak 97a.

(1) Vodoopskrbni sustav Općine Puntat dio je otočkog sustava vodoopskrbe iz smjera akumulacije Ponikve, dok se za naselje Stara Baška koristi i mogućnost crpljenja i obrade pitke vode iz bušenog bunara koji se nalazi unutar granica naselja.

## Članak 97b.

- (1) Opskrba vodom naselja Punat predviđena je širenjem postojeće vodovodne mreže. Širenjem naselja paralelno se izgrađuje i planirani sustav vodoopskrbe.
- (2) Za razvoj naselja Punat potrebno je izgraditi:
  - . vodospremu Punat II (600m<sup>3</sup>)
  - . cjevovod (profil 300mm) od postojeće vodospreme Punat I do vodospreme Punat II dužine cca 1500m
- (3) U smjeru Stare Baške, a u svrhu razvoja i turističke zone Konobe (T2a i/ili T3a) i poslovne zone K1 Dokolovo planira se rekonstrukcija cjevovoda do crpne postaje Konobe, te izgradnja cjevovoda (tlačni, gravitacijski) i manje vodospreme (cca 200m<sup>3</sup>) za potrebe priključenja poslovne zone K1. Za potrebe planiranih zahvata potrebno je izgraditi:
  - . vodosprema/prekidna komora Kuka (200m<sup>3</sup>)
  - . vodosprema Stara Baška I (800 m<sup>3</sup>)
  - . vodosprema (cca 600 m<sup>3</sup>) vezana na vlastito izvorište (bunar) i izgradnja potrebnih građevina: crpne postaje, uređaj za desalinizaciju vode i sl.
  - . gravitacijski i tlačni cjevovodi
- (4) Dimenzioniranje te korekcija planiranih spojnih gravitacijskih i tlačnih cjevovoda te određivanje mikrolokacije, veličine i vrste uređaja i objekata potrebnih za razvoj vodoopskrbe, definira se tehničkom dokumentacijom objekata uz uvjete nadležnih službi.

5.4.4.2. Sustav odvodnje

## Članak 97c.

- (1) Odvodnja sanitarnih otpadnih voda naselja Punat predviđena je priključivanjem na kanalizacijske mrežu (razdjelni sustav).
- (2) Odvodnja sanitarnih otpadnih voda naselja Stara Baška predviđena je izgradnjom razdjelnog kanalizacijskog sustava (gravitacijski i tlačni cjevovodi, građevine na mreži - crpne stanice, prekidna okna, revizijska okna, uređaj za pročišćavanje sanitarne otpadne vode). Dok se sustav ne izgradi, kao i kod izgradnje van građevinskih područja, građevine s kapacitetom do 10 ES priključuju se na vodonepropusnu sabirnu jamu, a za građevine veće od 10 ES nužna je izgradnja pojedinačnih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda uz ugradnju biodiskova.
- ~~(3) Sanitarne otpadne vode područja poslovne namjene K1 Dokolovo moraju se pročistiti na lokalnom uređaju (biološkom, kemijskom) te upojnim bunarom upustiti u teren.~~
- (3) Sanitarne otpadne vode građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T3 kampa "Konobe" spaja se na lokalni kanalizacijski sustav i preko potrebnog uređaja za pročišćavanje, pročišćena sanitarne otpadne vode se podmorskim ispustom upušta u more.
- (4) Sanitarne otpadne vode područja poslovne namjene K3 brodogradilište moraju se spojiti na kanalizacijski sustav naselja Punat.
- (5) Tehnološke otpadne vode s građevinskih područja poslovne namjene ~~K1 Dokolovo~~, K3 brodogradilište moraju se odgovarajuće pročistiti te upustiti u teren odnosno kanalizacijski sustav.



- (6) Sanitarne otpadne vode građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene LN i T1 spajaju se na postojeći kanalizacijski sustav uz potrebno prethodno pročišćavanje.
- (7) Sanitarne otpadne vode građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T2a i/ili T3a Konobe spaja se na lokalni kanalizacijski sustav i preko potrebnog uređaja za pročišćavanje, pročišćena sanitarna otpadna voda se podmorskim ispustom upušta u more.
- (8) Sanitarne otpadne vode građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T2b i/ili T3b Škrila se preko nepropusnog sustava kanalizacije dovode na uređaj za pročišćavanje Stara Baška.
- (9) U građevinskim područjima potrebno je razviti mrežu oborinske odvodnje koja se može izvesti kao površinska ili kanalizacijska odvodnja. Na mreži oborinske odvodnje dopuštena je gradnja potrebnih građevina (retencija, preljevnik okana, revizijskih okana i sl.)
- (10) Oborinsku odvodnju krovnih voda uvjetovati rješenjem disponiranja na parceli na kojoj se gradi. Iznimno se krovne vode kod gradnje unutar izgrađenog područja stare jezgre spajaju na javnu oborinsku odvodnju.
- (11) Dimenzioniranje te korekcija planiranih spojnih gravitacijskih i tlačnih cjevovoda te određivanje mikrolokacije, veličine i vrste uređaja i objekata potrebnih za razvoj sustava odvodnje, definira se tehničkom dokumentacijom objekata uz uvjete nadležnih službi.

#### 5.4.2. Uređenje vodotoka i zaštita od poplava

##### Članak 97d.

- (1) Sustav uređenja bujica i zaštite od poplava bujičnim vodama dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda na vodama 2. reda Primorsko-goranske županije, sektor II - Slivno područje »Kvarnersko primorje i otoci«. Koridor sustava linijski obuhvaća registrirane vodotoke - bujice; Grgade, Laz i Zala draga kao i jaruge linijski označene u kartografskom prikazu 3b.
- (2) Širina koridora bujice - jaruge obuhvaća prirodno korito s obostranim pojasom širine 20,0 m mjereno od gornjeg ruba korita, odnosno izgrađeno korito s obostranim pojasom širine 6,0 m mjereno od gornjeg vanjskog ruba uređene građevine.
- (3) Koridor je predviđen za protok povremenih bujičnih voda, odnosno dogradnju sustava uređenja bujica i zaštite od poplava, njegovu mjestimičnu rekonstrukciju, sanaciju, popravke i redovno održavanje korita i vodnih građevina.
- (4) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama
- (5) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti korita mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.
- (6) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijski pojas, te javno vodno dobro i vodno dobro.
- (7) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz karte 3b ovog Plana.

## 6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

### Članak 98.

- (1) Unutar obuhvata ovog Plana nema, Zakonom o zaštiti prirode, zaštićenih prirodnih vrijednosti.
- (2) Planom su utvrđena područja i lokaliteti osobite vrijednosti, osjetljivosti i ljepote, a prikazani su na kartografskim prikazima 3a i 3b.

### 6.1. ZAŠTITA KRAJOBRAZA I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

#### Članak 99.

- (1) Na području Općine Puntat ovim Planom se štite:

- kultivirani (antropogeni) krajobraz:
- poljoprivredne površine, pretežito vinogradarske, na terasama i unutar gromača na obroncima Trstenova i Treskavog čela, u široj okolici naselja Stara Baška i građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T2b/T3b
- područje komunada - pašnjačkih poljoprivrednih površina iznad naselja Puntat
- maslinici uz postojeću prometnicu Dunat - Stara Baška
- . prirodni krajobraz:
- obalno područje od rta Negrit do Stare Baške - zaštićeno podmorje u širini 100m
- obronci visoravni Mali Hlam
- Otočić Galun
- malobrojne šumske površine
- . vidikovci:
- planirana sportsko-rekreativna površina R6c
- vrh »Velog Kaslira«
- površine poviše uvale Oprna

- (2) Zaštićena područja krajobraznih vrijednosti iz stavka 1. grafički su prikazana na kartografskom prikazu 3b.

#### Članak 100.

- (1) Izgradnja u zaštićenim područjima iz prethodnog članka moguća je samo u funkciji zaštite i korištenja ovog područja isključivo u svrhu poljoprivredne djelatnosti, lovačke, planinarske, turističko - edukativne, i sl. djelatnosti kako je definirano kroz članak 65. i 68. ovih Odredbi.
- (2) U području obalne linije od rta Negrit do Stare Baške nisu dopušteni zahvati koji bi mogli narušiti izgled i prirodna svojstva tog područja.
- (3) Dostupne šumske površine moguće je urediti kao parkovne sa opremanjem minimalnom urbanom opremom.
- (4) Markirnim stazama omogućiti pristup kultiviranim i prirodnim vrijednostima iz prethodne točke.

(5) Postojeće pastirske staze održavati i opremiti odmorištima i informativnim i edukativnim punktovima.

(6) Vidikovce opremiti minimalnom urbanom opremom.

#### Članak 101.

(1) Planom je predviđena zaštita u kategoriji zaštićenog krajobraza za dio područja Bašćanske Drage unutar Općine Punat.

(2) Dozvoljava se izgradnja isključivo građevina u funkciji korištenja i zaštite prostora kako je definirano kroz članke 65., 68. i 69.

(3) Područje Planom zaštićenog krajobraza, iz kojeg se izuzimaju izgrađena građevinska područja kao i planirana proširenja građevinskih područja, grafički su prikazana na kartografskom prikazu 3a.

(4) Granica obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Punat svojim je manjim dijelom ušla u kopneno područje ekološke mreže Bašćanska draga, s posebno prepoznatim:

- divlje svojte: ptice grabljivice

- stanišni tipovi: prisutne su karbonatne stijene s hazmofitskom vegetacijom za koje područje je propisana mjera zaštite potrebe regulacije posjećivanja.

(5) Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti definirane su kroz članke 107. -115.

## **6.2. ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA**

#### Članak 102.

(1) Registrirana nepokretna kulturna dobra na području Općine Punat su:

Ruralna graditeljska cjelina

. naselje Punat, zaštićeno 1968. godine.

Hidroarheološka baština-lokalitet

. otok Galun, Stara Baška, zaštićeno 1975. godine.

Etnološka građevina

. toš, Punat, k.br.703, zaštićeno 1966.

Povijesna građevina-memorijalna baština

. rodna zgrada revolucionara Petra Franolića, Punat, zaštićeno 1970.

(2) Evidentirana nepokretna kulturna dobra na području Općine Punat su:

Arheološke zone i lokaliteti:

naselje Punat

. Crikvišća - Kanajt - ruševine antičkog ladanjskog i gospodarskog sklopa

. Sv. Petar - Kanajt - ruševni ostaci i temelji kasnoantičkog sklopa zgrada i ranokršćanske crkva

. Pećnica »Vela Škulja« - vatrišta prapovijesnih lovaca i nomada

. Pavula - ostaci naselje autohtone liburnske zajednice dijelom trasa zaobilaznice

. Poduniž - dijelova jednog od naselja na mjestu današnjeg Punta

. Batovo - ostatci antičkog naselja (vile rustike)

. Kandija - Požarina - ruševina kuće nepoznate starosti i namjene, dva zdenca, kružna kamena gomila - tumulus - prapovijesnoj gomili za paljenje signalne vatre

. Sv. Juraj na Maloj Krasi - ruševine srednjovjekovne crkvice

- . Kaslirić - koncentrični prstenasti bedemi koji obuhvaćaju prapovijesnu gradinu
  - . Kaslir - uzvisina čiji je vrh okružen prostranom gradinom sa brojnim tumulima - prapovijesnim nadgrobni gomilama
  - . Polje Sus - komadići antičke keramike i opeka po gromačama, te sarkofag bogate djevojčice s bogatim zlatnim kompletom nakita (danas u Beču) na položaju »Kapitul«
  - . Mica - prapovijesna gomila
  - . Sv. Barbara - tragovi srednjovjekovne crkvice
  - . Valmor - prapovijesna gomila i utvrda
  - . Sv. Nikola na Negritu - ruševine srednjovjekovne kapele
  - . Stražarnica iznad hridine »Biškupići« - stražarske kule
  - . Va selu - tragovi antičke vodospreme, prapovijesni - liburnski grob
  - . uz cestu za Staru Bašku
  - . dvorište kuće obitelji Paladin - tragovi kasnoantičkog groblja
  - . u maslinjaku južno od skladišta građevinskog materijala - tragovi porušenog antičkog objekta
  - . autokamp »Konobe« - trag groba - kenotafa (simboličnog groba za nestalog pokojnika, stradalog na moru)
  - . uvala Konobe - gromače i gomile kamenja po kojima ima rasutih ulomaka morta, klesanog kamena i ulomka antičkog i srednjovjekovnog crijepa, postojanje crkvice Sv. Justine
  - . jugozapadno od žala uvale Konobe - nadgrobne gomile
  - . šuma Plaj - predio »Medane« - kružna nadgrobna humka iz prapovijesnog razdoblja naselje
- Stara Baška
- . Obronci između pašnjaka Trstenova i južnih padina Hlama - rasute prapovijesne gomile, ruševine prapovijesnih bedema
  - . Kod križa - ostatci antičkog kompleksa
- Etnološke građevine
- naselje Punat
- . stara gušterna u ulici Pod topol
  - . krušija u parku na području Vele vode
- Pojedinačne građevine i kompleksi:
- naselje Punat
- . crkva Sv. Trojstva,
  - . crkva Sv. Roka,
  - . crkva Sv. Nikole,
  - . kapela Sv. Jurja (Mala Krasa),
- naselje Stara Baška
- . kapela Sv. Jeronima,
  - . kapela »Na kraj mira«
- Civilne građevine
- . svjetionik Negrit s neposrednom okolicom
- (3) Zaštićeno kulturno-povijesno nasljeđe iz prethodnih stavki grafički je prikazano na kartografskom prikazu 3a.
- (4) Za evidentirana nepokretna kulturna dobra preporuča se izrada konzervatorske dokumentacije.

**Članak 103.**

(1) Prilikom bilo kakvog zahvata u zoni ili na građevini koja je registrirani ili evidentirani spomenik kulture potrebno je zatražiti suglasnost nadležne ustanove.

Arheološke zone i lokaliteti

**Članak 104.**

(1) Arheološke zone i lokaliteti utvrđene ovim Planom potrebno je detaljno istražiti, na terenu označiti, te uvrstiti u kulturnu, edukativnu i turističku ponudu Općine.

(2) Omogućiti minimalno pješački ili morski pristup lokalitetima iz članka 102.

Etnološke i pojedinačne građevine i kompleksi te ruralna graditeljska cjelina

**Članak 105.**

(1) Uređenje ruralne graditeljske cjeline i etnoloških građevina usmjeriti na očuvanju vitaliteta naselja, promoviranju tradicionalnog života, rada i stvaranja domicilnog stanovnika.

(2) Smjernice za izradu planova užeg područja:

. Urbanističkim planom uređenja građevinskog područja naselja N1 potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i revitalizirati matricu povijesne jezgre naselja, a izgradnju u neizgrađenim dijelovima jezgre realizirati interpolacijama na načelima tipološke rekonstrukcije.

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

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

. Unutar ruralne graditeljske cjeline dozvoljava se gradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i društvenih građevina.

. Graditi se mogu samo poslovne građevine »tihih i čistih« djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, trgovina (maloprodaja) i uredski prostori.

**Članak 106.**

(1) Rekonstrukcija i interpolacija unutar povijesne jezgre, odnosno ruralne cjeline naselja Punat i Stara Baška (za naselje Stara Baška ruralna cjelina smatra se sav izgrađeni dio građevinskog područja naselja, dok je za naselje Punat ruralna cjelina definirana kartografskim prikazom 4.1.), moguća je neposrednom provedbom ovog Plana i primjenjuju se slijedeći uvjeti gradnje:

1. unutar ruralne graditeljske cjeline naselja Punat dozvoljava se rekonstrukcija i interpolacija stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, društvenih i sportsko-rekreacijskih građevina
2. rekonstrukcija postojećih građevina koja se nalazi na manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele
3. interpolirati se mogu samo poslovne građevine »tihih i čistih« djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, turizam, trgovina (maloprodaja) i uredski prostori
4. za rekonstrukciju već postojećih građevina određuju se sljedeći osnovni uvjeti:
  - . koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5
  - . iznimno od prethodnog stavka, dozvoljava se rekonstrukcija i građevinama koje u svom postojećem gabaritu imaju koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 0,75
  - . koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5
  - . iznimno od prethodnog stavka, za građevine koje već imaju 100% izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,25
  - . visina građevina određena je regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0m
  - . maksimalni broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže od čega je četvrta potkrovnna etaža
5. Za interpolaciju građevina iz stavka (1) određuje se primjena uvjeta:
  - . minimalna građevna čestica određuje se prema vrsti i tipologiji građevine a definirana je u dijelu Odredbi 2.2.1.
  - . maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35
  - . maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,05
  - . visina građevine određena je regulacijom postojeće gradnje ali ne višu od 8,0m
  - . maksimalna visina sljemena je 10,5m
  - . maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže
  - . udaljenost građevine od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom.

## **7. POSTUPANJE S OTPADOM**

### Članak 107.

(1) Gospodarenje otpadom na području općine Punat nastaviti će se prema projektu Eko otok Krk i zbrinjavat će se na postojećem odlagalištu otpada na lokaciji Treskavac u Općini Vrbnik, do izgradnje buduće nove centralne zone za gospodarenje otpadom na lokaciji Mariščina za potrebe Primorsko-goranske županije.

(2) Sukladno Zakonu o otpadu (NN br. 178/04 i 111/06) Općina Punat je obvezna izraditi Plan gospodarenja otpadom za četverogodišnje razdoblje i objavljuje se u službenom glasilu općine.

## 8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 108.

(1) Na području Općine Puntat ne mogu se obavljati zahvati u prostoru, na površini zemlje, ispod ili iznad površine zemlje, na morskoj površini i podmorju ili graditi građevine koje bi mogle svojim postojanjem ili uporabom ugrožavati život, rad i sigurnost ljudi i imovine, odnosno vrijednosti čovjekova okoliša ili narušavati osnovna obilježja krajobrazza.

### 8.1. ZAŠTITA ZRAKA OD ZAGAĐENJA

#### Članak 109.

(1) Na području Općine Puntat kakvoća zraka je prve kategorije - čist ili neznatno onečišćen zrak. Preventivnim mjerama treba sačuvati postojeću kakvoću zraka.

(2) U skladu s odredbama Zakona o zaštiti zraka (N.N. 178/04) na području općine Puntat treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka (I. kategorija), odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV).

(3) Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka mora se primijeniti propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.

(4) Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša;
- osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očevidnike;
- redovito dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

### 8.2. ZAŠTITA VODA OD ZAGAĐENJA

#### Članak 110.

(1) Zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće grafički su prikazane na kartografskom prikazu 3b.

(2) Svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar zone sanitarne zaštite mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite.

(3) Radi očuvanja i poboljšanja kakvoće te zaštitu količine vode postojećih i potencijalnih resursa vode za piće, Planom se određuje IV. zona zaštite izvorišta vode za piće i način postupanja u tim zonama.

(4) Na području Općine Punat je, zbog specifičnosti krškog terena, potrebno nastaviti sa hidrogeološkim i hidrološkim istraživanjima u svrhu izrade što točnijeg kartografskog prikaza i prateće Odluke o zaštiti izvorišta vode za piće.

(5) Za izgradnju i rekonstrukciju primjenjuju se odredbe ovog Plana uz suglasnost nadležne institucije.

#### Članak 111.

(1) U naseljima Punat i Stara Baška potrebno je razvijati mrežu sanitarnih otpadnih voda iz domaćinstava, te iste preko uređaja za pročišćavanje, potrebnog učinka pročišćavanja, upuštati ili u teren ili u more.

(2) Do izvedbe kanalizacije svi septički taložnici moraju biti nepropusne izvedbe.

(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.

### 8.3. ZAŠTITA MORA OD ZAGAĐENJA

#### Članak 112.

(1) Potencijalni izvori zagađenja mora su:

- . odlagalište komunalnog otpada na Treskavcu
- . radionice i radne površine marine Punat
- . brodogradilište
- . automobilski promet
- . umjetna gnojiva i pesticidi
- . plovila na vezu i sidrištu
- . ribarska, prijevoznička i ostala plovila u vožnji
- . ispušni plinovi brodskih motora
- . ispusti, izlivanje sanitarno-potrošnih i tehnološko otpadnih voda i podzemni tokovi.

#### Članak 113.

(1) Radi zaštite mora od daljnjeg onečišćenja potrebno je poduzeti sljedeće mjere:

- . 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 što podrazumijeva i priključenje naselja Kornić. Na taj način bi se sve otpadne vode ispuštale u »otvoreno« more izvan Drage
- . realizirati odvojeni prihvatni sustav za oborinske vode te tako eliminirati donos u Dragu hranjivih tvari koje dolaze ispiranjem tla i erozijom s oborinskim vodama
- . smanjiti na minimum ispuštanje u more kaljužnih voda i drugog otpada s brodova na vezu ili pri plovljenju Puntarskom dragom. To prije svega znači da treba organizirati odgovarajuće preuzimanje tih voda i otpada na način koji će biti jednostavan i lako provediv



- . eliminirati ispuštanje u more otpadnih voda od pranja i održavanja brodova, jahti i ostalih plovila koje sadrže teške metale
  - . 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 brodogradilištu (K3), marini (LN) i 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
  - . vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja
- (2) Za većinu aktivnosti iz prethodnog stavka potrebna je izrada projektne dokumentacije, prije svega idejno rješenje i studiju izvedivosti.

#### **8.4. ZAŠTITA OD BUKE**

##### Članak 114.

- (1) Općina Punat te pravne i fizičke osobe te građani koje obavljaju djelatnost dužni su provodi zaštitu od buke u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 20/03)
- (2) Potencijalni izvori buke na području Općine Punat su:
- . djelatnost brodogradilišta
  - . bilo kakva djelatnost uz obalu (marina, istezalište)
  - . djelatnost proizvodnih pogona planiranih unutar građevinskog područja poslovne namjene K1
  - . interni promet naseljima i Puntarskom dragom.
- (3) Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema tabelarnom prikazu, kod postojeće izgradnje, potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih).
- (4) Pri ishodu potrebne dokumentacije za izgradnju građevina poslovne namjene neophodan je elaborat zaštite od buke, te atest pojedinih uređaja tehnološkog procesa pri uporabnoj dozvoli građevine.
- (5) Općina je dužna izraditi plan za smanjenje buke na dopuštenu razinu i po potrebi akcijski plan.

Tabelarni prikaz sukladno zakonskoj regulativi:

#### **8.5. ZAŠTITA TLA OD ZAGAĐENJA**

##### Članak 115.

- (1) Poljoprivredne površine P2 kategorije zaštićuju se i namjenjuju isključivo poljoprivrednoj proizvodnji povrtlarskog i ratarskog karaktera. Na navedenim površinama kao i na površinama zaštićenih šuma (Š2) nije dozvoljena gradnja.

- (2) Na prostorima ostalih poljoprivrednih površina (P3) mogu se graditi građevine u funkciji zaštite i korištenja ovih prostora sukladno članku 65. ovih Odredbi.
- (3) Upotreba zaštitnih sredstava u poljoprivredne svrhe treba biti kontrolirana.
- (4) Površine definirane ovom točkom grafički su prikazane u kartografskim prikazima 1a i 3b.

## **8.6. MJERE POSEBNE ZAŠTITE**

### Članak 115.a

- (1) Temeljem procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara za područje Općine Punat, a sukladno članku 4. Stavak 3. Pravilnika o metodologiji za izradu Procjena ugroženosti i Planova zaštite i spašavanja (»Narodne novine« br. 38/08) donose se slijedeće mjere posebne zaštite primjenjive u neposrednoj provedbi Plana kao i Smjernice za određivanje mjera posebne zaštite pri izradi planova užih područja.
- (2) U planovima užih područja sve obveze u smislu mjera posebne zaštite (u tekstu i kartografskim prikazima) koji proizilaze iz ovih odredbi i Procjene ugroženosti Općine Punat) potrebno je definirati i označiti:
  - a) način i smjerove evakuacije naselja, turističkih i poslovnih zona, definirati glavne prometnice koje će se koristiti za evakuaciju ljudi i dobara, predvidjeti zone i objekte koje se nalaze u manje ugroženim područjima i koje su pogodne za zbrinjavanje ljudi (kampovi, domovi, škole, turistički objekti) locirati zone koje nisu ugrožene urušavanjem kao pogodne za prikupljanje evakuiranih osoba;
  - b) definirati lokacije opasnih tvari ukoliko su prisutne u obuhvatu Plana, moguće izvore tehničko-tehnoloških nesreća u gospodarstvu i prometu, lokacije sirena za uzbunjivanje i obavešćivanje ljudi, zone posebno ugrožene od potresa (velike gustoće, neprimjerena gradnja), lokaciju za deponiranje materijala od urušavanja;
  - c) za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (škole, prometni terminali, sportske dvorane, trgovački centri, turistički objekti i veći proizvodni pogoni) definirati obvezu vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN br. 47/06).

### **8.6.1. Zaštita od požara**

#### Članak 116.

- (1) Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima, te drugim zahtjevima utvrđenim prema izrađenoj i usvojenoj Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Punat, a provodi se prema usvojenom Planu zaštite od požara na području Općine Punat. Kartografski prikaz sektora, zona i vatrobranih pojaseva prikazan je u posebnom grafičkom prilogu navedene Procjene ugroženosti.
- (2) Projektiranje s aspekta zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima

temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke.

(3) Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

(4) Kod projektiranja planiranih građevina na području Općine Punat radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

. 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.

(5) Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata.

(6) Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom moraju se projektirati sa okretištem za vatrogasna i druga interventna vozila na njihovom kraju.

(7) Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta 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.

(8) 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.

(9) U svrhu zaštite od požara šuma i poljoprivrednih površina propisuje se:

. organizacija (prema Pravilniku o izradi procjene ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija) osmatračko- dojavne službe

. osiguranje prohodnosti putova i staza kroz šumsko zemljište

. zabrana loženja vatre izvan mjesta koja su posebno označena za tu namjenu, a u svemu prema važećoj regulativi.

(10) Temeljem članka 15. Zakona o zaštiti od požara (»Narodne novine«, br. 58/93, 33/05, 107/07 i 38/09) za složenije građevine (građevine skupine 2) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara.

### 8.6.2. Zaštita od potresa

#### Članak 117.

(1) Prema seizmološkoj karti Hrvatske iz 1987. godine za period od 500 godina osnovni stupanj seizmičnosti na području Općine Punat iznosi  $I_0 = 7^\circ$ .

(2) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o gradnji i postojećim tehničkim propisima.

(3) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, potrebno

je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa, a izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

### 8.6.3. Zaštita od rušenja

#### Članak 118.

(1) Prilikom planiranja prostora planovima užeg područja 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) Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na taj način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprečavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

(3) Kod projektiranja većih križanja i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može, unaprijed projektiranim načinom, odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

(4) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju potresa iz članka 117. stavak (1).

(5) Detaljnim planovima uređenja za pojedina područja Općine Punat, a posebno za stare, gušće izgrađene jezgre naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima gradnje, mora se analizirati otpornost tih jezgri na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

(6) Unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja N2 te pripadajućeg građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene R7a, kao i građevinskog područja izdvojene namjene T2b/T3b sa pripadajućim građevinskim područjem sportsko rekreacijske namjene R6d, za rekonstrukciju građevina, interpolaciju i izgradnju obavezna je izrada detaljnijeg geomehaničkog istraživanja u svrhu utvrđivanja klizišta i parametara te načina temeljenja.

### 8.6.4. Sklanjanje ljudi

#### Članak 119.

(1) 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.

(2) Sklanjanje ljudi stoga 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.

(3) Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti, projektiraju se kao dvonamjenske

građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu.

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

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. VAŽEĆI PROSTORNI PLANOVI

Članak 119a.

(1) Temeljem Prostornog plana uređenja Općine Punat (»Službene novine« Primorsko-goranske županije br. 9/ 08) izrađen je UPU 7 - Urbanistički plan uređenja građevinskog područja poslovne namjene K1-Dokolovo.

### 9.2. OBAVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA UŽEG PODRUČJA

Članak 120.

- (1) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade slijedećih prostornih planova užeg područja:
- . urbanistički plan uređenja
  - . detaljni plan uređenja
- (2) Granice obuhvata navedenih prostornih planova grafički su prikazane na kartografskom prikazu 3c.

#### 9.2.1. Urbanistički plan uređenja

Članak 121.

- (1) Utvrđuje se obveza donošenja urbanističkog plana uređenja za sljedeća područja:
- UPU1 - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene T1 - Kanajt
  - UPU2 - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene LN - marina Punat i građevinsko područje poslovne namjene K3 - Brodogradilište Punat
  - UPU3 - građevinska područja naselja N1 - centralno naselje Punat
  - UPU4 - građevinskim područjem sportsko-rekreacijske namjene R6a
  - UPU5 - građevinskim područjem sportsko-rekreacijske namjene R6c
  - ~~– UPU6 - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene T2a/T3a s pripadajućim građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene R6b~~
  - UPU8 - građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T2b/T3b sa pripadajućim građevinskim područjem sportsko-rekreacijske namjene R6d
  - UPU9 - građevinsko područje naselja N2-Stara Baška s pripadajućim građevinskim područjem sportsko-rekreacijske namjene R7a
  - UPU10 - građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene R6e
- (2) Granica urbanističkih planova uređenja - UPU2, UPU3, UPU9 mora obuhvatiti površinu mora pripadajućih luka
- (3) Za urbanističke planove uređenja - UPU4, ~~UPU6~~, UPU8, UPU9 granica plana obuhvaća pripadajuću morsku površinu u širini od 300 m.

**Članak 122.**

(1) Do donošenja prostorno-planske dokumentacije iz članka 121. ovih Odredbi dozvoljava se izgradnja infrastrukturnih građevina i vodova i izgradnja u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini površine manje od 5000m<sup>2</sup>, te rekonstrukcija postojećih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja sukladno odredbama ovog Plana.

**9.2.2. Detaljni plan uređenja****Članak 123.**

(1) Detaljni planovi uređenja izrađuju se za:

- . DPU1 - proširenje postojećeg groblja u Puntu (preko 20% postojeće površine)
- . DPU2 - proširenje postojećeg groblja u Staroj Baški (preko 20% postojeće površine)

**9.3. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA****Članak 124.**

(1) Sukladno državnim, županijskim i općinskim razvojno-strateškim opredjeljenjima Općinsko vijeće utvrđuje mjere stimulacije i područja njene primjene iz nadležnosti Općine.

(2) Planom je određena potreba provođenja sustavnih istraživanja i praćenja pojava i procesa u prostoru. Praćenje treba obuhvatiti cjelovit sklop pojava koje utječu na stanje okoliša, naročito na kakvoću vode, tla, zraka i šumske vegetacije.

Elaborati, programi i Odluke

**Članak 125.**

(1) Utvrđuje se obveza izrade sljedećih općinskih odluka i projektne dokumentacije:

- . Program ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija za Općinu Punat
- . Odluka o korištenju javnih površina
- . Odluka o zaštiti Puntarske drage
- . Odluka o zabrani ribolova u dijelu od rta Negrit do ugostiteljsko-turističkog područja T2b/T3b
- . Odluka o zabrani kretanja i zadržavanja plovila

(2) U suradnji sa susjednom Općinom Baška potrebno je definirati granicu zaštićenog krajolika i utvrditi način regulacije posjećivanja dijelu područja ekološke mreže odnosno na područje Bašćanske drage.

(3) Prihvatanje dokumenata iz stavka 1 ovog članka obavlja izvršno tijelo ili predstavničko tijelo Županije. Izvršno tijelo lokalne samouprave prihvaća dokumente iz ostalih točaka prethodnog stavka.

### 9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 126. - Briše se.

Članak 127.

(1) Rekonstrukcija u prometnim i infrastrukturnim koridorima i površinama infrastrukturnih građevina je moguća uz posebne uvjete i suglasnost nadležnih institucija.

## 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 128.

(1) U izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja N1 i N2, za građevine za koje će se izdavati potvrde izvedenog stanja, moguće je kod izrade urbanističkog plana uređenja propisati sljedeće uvjete:

a) Stambene i stambeno poslovne građevine sa pomoćnim građevinama

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 1,0 u staroj jezgri, odnosno 0,4 u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja
- najveća katnost za stambene i stambeno poslovne građevine je  $P_o+P+2+P_{ot}$ , odnosno za pomoćne građevine P
- najveća dozvoljena visina za stambene i stambeno poslovne građevine je 10,5 m, odnosno za pomoćne građevine 3,5 m
- omogućuje se zadržavanje postojeće namjene i broja stambenih jedinica za osnovnu građevinu kao i postojeća udaljenost od granice građevinske čestice

b) Poslovne i ugostiteljsko turističke građevine

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 1,0 u staroj jezgri, odnosno 0,4 u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja, bez ograničenja po pitanju tlocrtne površine objekta
- najveća katnost za poslovne građevine je  $P_o+P+2+P_{ot}$
- najveća dozvoljena visina za poslovne građevine je 11,5 m

(2) Građevine iz stavke (1) ovog članka mogu biti:

- izgrađene na manjoj građevnoj čestici od propisane ovim Planom
- izgrađene na manjoj udaljenosti od granica građevne čestice propisane ovim Planom i na samoj granici građevne čestice (uključujući i balkone, terase, otvorena stubišta i otvore) uz uvjet da se ne onemogući izgradnja komunalne i druge infrastrukture.

Članak 129.

(1) Prostorni plan uređenja Općine Punat sadrži: Odredbe za provođenje plana, grafički dio Plana i obvezne priloge.

(2) Plan iz stavka (1) izrađen je u četiri (4) izvornika ovjerena pečatom Općinskog vijeća i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Punat.



## Članak 130.

Izvornici Plana čuvaju se u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Krk koji je nadležan za njegovo provođenje, u Javnoj ustanovi »Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije« te u pismohrani Jedininstvenog upravnog odjela Općine Punat.

## Članak 130a.

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza ovog Prostornog plana u mjerilu 1:25000 na podloge u drugim mjerilima, dopuštena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, osim onih elemenata ovog Prostornog plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5000.

## Članak 130b.

(1) Obvezni prilog Prostornog plana uređenja Općine Punat: Obrazloženje plana - poglavlje 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA nije predmet objave u službenom glasilu.





## **B. GRAFIČKI DIO**