



Grad Umag-Umago

Naziv:

# Urbanistički plan uređenja UMAG - ISTOK

(Službene novine Grada Umaga br.12/22)

Umag-Umago, 2022.

Novi Urbanizam d.o.o.,  
Budicinova 35,  
52100 Pula, Hrvatska  
Tel: +385-(0)52-591-305  
Tel: +385-(0)98-945-9210  
E-mail: novkovic.n@gmail.com



**NOVI URBANIZAM** d.o.o.

Županija:	Istarska Županija
Grad:	Umag-Umago
Gradonačelnik:	Vili Bassanese
Naziv prostornog plana:	<b>Urbanistički plan uređenja UMAG - ISTOK</b>
Pravna osoba koja je izradila plan: Direktor:	Novi Urbanizam d.o.o. Pula Nenad Novković, dipl.ing.arh.
Godina izrade:	2022.g.
Koordinator za Grad Umag:	Martina Bencich, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Plana:	Nenad Novković, dipl.ing.arh.
Stručni suradnici u izradi Plana:	Lara Bolković, dipl.ing.prosp.arh.  Nino Burić, dipl.ing.građ.  Željko Delić, dipl.ing.građ.  Željko Tomljenović, dipl.ing.el.  Robert Milovan, dipl.ing.stroj.

Odluka Gradskog vijeća  
Grada Umaga o izradi plana:

Službene novine  
Grada Umaga br. 10/2019

Odluka Gradskog vijeća  
Grada Umaga o donošenju plana:

Službene novine  
Grada Umaga br. 12/22

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

Ivan Belušić

Javna rasprava objavljena:

24.12.2021.g.

Javni uvid održan:

03.01.2022. – 01.02.2022.g.

Pečat tijela odgovornog za  
provođenje javne rasprave:

Osoba odgovorna za provođenje  
javne rasprave:

Diego Banković, struč.spec.oec.

Suglasnost na prostorni plan prema  
članku 108. Zakona o prostornom  
uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18,  
39/19, 98/19):

KLASA: 350-02/22-16/28  
URBROJ: 531-06-01-02/06-22-4  
od: 23. lipnja 2022.

Istovjetnost ovog prostornog plana s  
izvornikom ovjerava:

Martina Bencich, dipl.ing.arh.

Pečat nadležnog tijela:

# Sadržaj

## 1. TEKSTUALNI DIO – ODREDBE ZA PROVEDBU

- 1.1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
- 1.2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČINA GRADNJE PREMA NAMJENI I VRSTI GRAĐEVINA
  
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA
5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. POSTUPANJE S OTPADOM
9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
10. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA
11. MJERE PROVEDBE PLANA

## 2. GRAFIČKI DIO

- |                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA   | 1: 1000 |
| 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE |         |
| 2.1.    PROMET                     | 1: 1000 |
| 2.2.    ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE   | 1: 1000 |
| 2.3.    ELEKTROENERGETIKA          | 1: 1000 |
| 2.4.    PLINOOPSKRBA               | 1: 1000 |
| 2.5.    VODOOPSKRBA                | 1: 1000 |
| 2.6.    ODVODNJA OTPADNIH VODA     | 1: 1000 |
| 3. OBLICI KORIŠTENJA               | 1: 1000 |
| 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE          | 1: 1000 |

## II. ODREDBE ZA PROVEDBU

### Članak 4.

(1) **Urbanistički plan uređenja Umag - istok** (dalje u tekstu: **Plan**) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu s važećim prostornim planovima šireg područja – Prostornim planom uređenja Grada Umaga ("Službene novine Grada Umaga" br. 3/04, 9/04-

ispravak, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15-pročišćeni tekst, 19/15, 2/16-pročišćeni tekst, 12/17, 18/17-pročišćeni tekst, 12/21 i 13/21 - pročišćeni tekst) i Prostornim planom Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16-pročišćeni tekst) utvrđuje smjernice za smještaj građevina stambene i gospodarske poslovne, pretežito trgovačke namjene, te drugih pratećih sadržaja koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnim potrebama. Plan utvrđuje i osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području dijela Grada Umaga obuhvaćenog ovim Planom.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu sa ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere očuvanja i zaštite integralnih vrijednosti prostora, te prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

#### **Članak 5.**

(1) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98. 39/04., 45/04.i 163/04).

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati lokacijske dozvole, rješenja o uvjetima građenja i drugi akti određeni zakonom, a koji nisu posebno navedeni u ovom planu, određuju se na temelju odredbi važećih prostornih planova šireg područja.

#### **Članak 6.**

(1) Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine oko 11,19 ha, mjereno iz topografsko katastarske podloge za izradu Plana.

(2) Plan se donosi za:

- dio statističkog naselja NA Umag,
- dio katastarske općine Umag,
- dio građevinskog područja naselja Umag

(3) Granica obuhvata Plana prikazana je na svim kartografskim prikazima Plana.

(4) Područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora kako je prikazano u grafičkom dijelu Plana, list br.3.

#### **Članak 7.**

(1) Urbanistički uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, predstavljaju okvir za izdavanje akata za provedbu planova i građevinskih dozvola.

#### **Članak 8.**

(1) Na području obuhvata Plana uređenje prostora, izgradnja i rekonstrukcija građevina na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje kojim se mijenja stanje u prostoru mora biti u skladu s odredbama ovog Plana, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

### **1.1.UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

#### **Članak 9.**

(1) Organizacija i namjena površina određena je odredbama ovoga Plana i grafički utvrđena kartografskim prikazima Plana, list br. 1. Korištenje i namjena površina.

(2) Osnovna podjela područja postignuta je planiranim prometnim površinama i definiranim površinama (ili zonama) razgraničenim po namjeni, uz njih.

#### **Članak 10.**

(1) Razgraničenje javnih i drugih prometnih površina od površina druge namjene vrši se u skladu s ovim Planom:

- Prije donošenja akta za provedbu Plana i građevinske dozvole za pojedine zone i lokacije, potrebno je provjeriti uvjete za građenje i uređenje pristupne prometne površine i prometnice.

- Granice građevnih čestica javno-prometnih površina su definirane grafičkim prikazom na listu br.4. Uvjeti gradnje.

- Građevne čestice javnih cesta utvrđuju se u skladu s izvedenim stanjem i mjesnim prilikama, u skladu sa Zakonom o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), te uvjetima nadležne uprave za ceste.

#### **Članak 11.**

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Planu zasnovani su na:

- topografskim karakteristikama prostora i ciljevima razvoja stambene i poslovne zone,
- analizi zatečenog stanja u prostoru, prirodnih obilježja i stanja izgrađenosti,
- smjernicama održivosti u korištenju i održavanju, te unaprjeđenju kvaliteta prostora, okoliša i života, te
- planiranom broju korisnika zone.

(2) Na području obuhvata ovoga Plana planiran je broj od ukupno oko 1800 stanovnika, odnosno gustoća stanovništva od  $G_{nst}=160,84$  st/ha. Neto gustoća stanovanja će pri tome iznositi  $G_{st}=375,78$  st/ha.

## **Članak 12.**

(1) Na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, unutar područja obuhvata Plana razgraničene su i/ili prikazane planskom oznakom slijedeće površine/lokacije:

- **GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA**
- **STAMBENA NAMJENA**
- **VODOTOK - INUNDACIJSKO PODRUČJE**
- **JAVNE ZELENE POVRŠINE**
- **PROMETNE POVRŠINE**
- **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**

### **GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA**

## **Članak 13.**

(1) Površine gospodarske poslovne namjene namijenjene su pretežito gradnji poslovnih građevina trgovačke djelatnosti sa svim svojim osnovnim funkcionalnim dijelovima, te s time povezane prateće djelatnosti za potrebe korisnika i zaposlenika: za potrebe transporta, prehrane, ugostiteljstva i sl. Nije dozvoljena gradnja građevina čija bi namjena ili korištenje bili od štetnog utjecaja po okoliš.

(2) U manjem dijelu ukupne površine ove zone, pojedinačne građevine koje će se u ovoj zoni graditi, ili njihovi dijelovi, mogu biti namijenjeni i poslovnoj uslužnoj djelatnosti (uključujući ugostiteljsku), osim benzinskih postaja.

(3) Unutar površina poslovne namjene mogu se graditi i samostalne građevine na zasebnim građevnim česticama ili po mogućnosti prostori unutar građevina druge namjene, za obavljanje pratećih djelatnosti iz stavka 1., infrastrukturne građevine, uključujući interne kolne i/ili pješačke prometne površine i parkirališta, te uređivati rekreacijske i zelene površine i postavljati urbana oprema sukladno odredbama ovog Plana.

(4) Nužni kolni promet unutar površine poslovne zone rješava se internim prometnicama građanim prema potrebama gradnje i korištenja kompleksa, u skladu s propisima i uvjetima iz ovoga Plana i plana šireg područja. Interne prometnice se zbog toga u prikazu namjene površina ne razgraničavaju od ostalih površina u poslovnoj zoni.

(5) Najmanje 10% površine građevnih čestica osnovne namjene, kao i pratećih sadržaja osim građevnih čestica prometne i druge infrastrukture mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

(6) Građevine koje će se u ovim zonama graditi ne mogu biti stambene niti imati prostorije stambene i gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (smještajne).

## **STAMBENA NAMJENA**

### **Članak 14.**

(1) Zone stambene namjene S1 i S2 namijenjene su gradnji građevina pretežito stambene namjene.

(2) Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je većim dijelom svoje površine i većim brojem funkcionalnih jedinica namijenjena stanovanju.

(3) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske poslovne namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, i sl.) u manjem dijelu ukupne površine građevine. Tipologiju javnih zdravstvenih i drugih javnih društvenih sadržaja unutar novplaniranog naselja Umag istok trebaju odrediti Grad Umag i nadležne stručne službe.

(4) U zonama stambene namjene mogu se graditi i građevine infrastrukture, uključujući interne kolne i pješačke površine i parkirališta, građevine sportsko rekreacijske namjene, kao i uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema sukladno ovim odredbama.

## **VODOTOK - INUNDACIJSKO PODRUČJE**

### **Članak 15.**

(1) Površina označena u Planu kao Vodotok - Inundacijsko područje predstavlja površinu uređenog inundacijskog područja Južnog kraka Umaškog potoka, u skladu s Odlukom Ministarstva zaštite okoliša i energetike, Uprave vodnoga gospodarstva i mora, KLASA: UP/I 325-01/18-04/27; URBROJ: 517-07-1-1-18-2 od 07.12.2018.

(2) Površina Vodotok - Inundacijsko područje ujedno predstavlja površinu vodnog dobra prema Zakonu o vodama.

(3) Inundacijsko područje je utvrđeno za potrebe upravljanja rizicima od štetnog djelovanja voda na vodotocima i drugim površinskim vodama. U inundacijskom području je zabranjeno obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj rizika od štetnog djelovanja voda.

## **JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)**

### **Članak 16.**

(1) Zone javnih zelenih površina (Z1) uređivat će se kao zone javnih parkova.

(2) U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom pješačkih staza, gradnjom dječjih igrališta, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom novih autohtonih vrsta biljnog materijala.

(3) U zonama javnih parkova mogu se postavljati manje montažno demontažne prenosive parkovne strukture i urbana oprema, koji se koriste za sezonsku ili prigodnu prodaju robe ili



pružanje usluga (štant, tezga, vitrina i automat, suncobran, štafelaj, stol i/ili stolica, pano i slično). Ove strukture ne smiju imati visinu veću od 3,0m, ni površinu veću od 12,0m<sup>2</sup>. Dimenzijama ni formom ovih struktura ne smije biti ugrožena sigurnost građana, strukture moraju biti postavljene isključivo na odobrenim lokacijama i ne smiju u većoj mjeri ometati korištenje površine u skladu sa njenom osnovnom namjenom.

(4) U zonama javnih zelenih površina ne mogu se graditi građevine visokogradnje. Iznimno se u ovim zonama, na manjoj površini, mogu uređivati i parkirališta.

## **LOKACIJE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**

### **Članak 17.**

(1) Lokacije infrastrukturnih sustava (ISts - trafostanica i IScs - crpna stanica) u ovome Planu su, odgovarajućim simbolom označeni, pojedinačni zahvati koji se izvode unutar površina drugih namjena, prema uvjetima iz ovoga Plana. U provedbi Plana, u postupku izdavanja akata za provedbu Plana i građevinskih dozvola, ovi zahvati mogu biti smješteni unutar građevina ili površina drugih namjena, sukladno specifičnosti lokacije.

(2) Pored označenih lokacija infrastrukturnih sustava, tijekom provedbe Plana se mogu aktima za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola utvrditi i druge pojedine lokacije infrastrukturnih sustava, u skladu s rješenjima sukladnim ovom Planu. Pozicija simbola ISts i/ili IScs na grafičkim prikazima Plana ne označava točan položaj pojedine lokacije infrastrukturnog sustava, već se on utvrđuje u postupku izdavanja akata za provedbu prostornih planova i/ili građevinskih dozvola.

## **PROMETNE POVRŠINE**

### **Članak 18.**

(1) Prometne površine prikazane u ovom Planu su površine javne namjene. Namijenjene su gradnji javnih kolno-pješačkih prometnica.

(2) Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su sve planirane prometnice - glavne mjesne ulice, sabirne ulice i ostale ulice. Planom su dijelom obuhvaćene postojeće razvrstane javne ceste, državne ceste DC75 i DC300, za koje je određen zaštitni pojas u širini 25m od ruba zemljišnog pojasa. Sve ostale prometnice prikazane u Planu su nerazvrstane ceste u smislu Zakona o cestama.

(3) Mrežom prometnica je određena planirana trasa i prometna površina rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz rubova prometnih površina na listu br.2.1 - Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namjenjene javnim prometnim površinama sa zonama drugih namjena, odnosno granicu

građevne čestice prometnice prema površinama druge namjene.

(4) Pored prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana, moguće je unutar površina ostalih namjena graditi i urediti dodatne interne prometne površine, u skladu s odredbama ovog Plana i standardima iz odredbi prostornog plana šireg područja.

## **PJEŠAČKE POVRŠINE**

### **Članak 19.**

(1) Pješačke površine namijenjene su prvenstveno pješačkom kretanju. U iznimnim slučajevima pješačke površine omogućavaju i nužni pristup interventnih i servisnih vozila na građevnu česticu.

(2) U sklopu javnih pješačkih površina moguće je graditi građevine infrastrukture i postavljati urbanu opremu.

(3) Rub planirane pješačke površine predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim pješačkim površinama sa zonama drugih namjena, odnosno granicu građevne čestice pješačke površine prema površinama druge namjene.

## **JAVNO PARKIRALIŠTE**

### **Članak 20.**

(1) Javna parkirališta za paralelno parkiranje planirana su u trupu centralne nerazvrstane prometnice u naselju. Ova prometnica sadrži i 10m široko centralno šetalište, čijim korisnicima je parkiralište namijenjeno. Stanovnicima se površina za smještaj vozila u mirovanju osigurava unutar građevne čestice pripadajuće stambene građevine.

(2) Parkirališta za internu uporabu u sklopu poslovno-trgovačke zone osiguravaju se unutar građevnih čestica pripadajućih građevina poslovne namjene. Iznimno, u cilju racionalizacije planskog rješenja i poboljšanja ukupnih prostornih uvjeta za jednu ili više građevina poslovne namjene, potreban broj parkirališnih mjesta, temeljen na normativima propisanim za svaku pojedinu namjenu-djelatnost, može se rješavati planiranjem zajedničkih parkirališta na izdvojenoj građevnoj čestici smještenoj unutar površine poslovne trgovačke namjene.

## **1.2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČINA GRADNJE PREMA NAMJENI I VRSTI GRAĐEVINA**

### **LOKACIJSKI UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA**

#### **Članak 21.**

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, prometnu površinu s koje se osigurava pristup na građevnu

česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

## **Članak 22.**

(1) Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, nadstrešnica, spremište, cisterna i sl.), koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji građevine neke druge osnovne namjene.

## **Članak 23.**

(1) Veličina i površina građevine određuje se sljedećim elementima:

- gradivi dio građevne čestice,
- građevni pravac
- izgrađenost građevne čestice

## **Članak 24.**

### Gradivi dio građevne čestice

(1) Gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice. Pod uređenjem građevne čestice građevine smatra se građenje staze, platoa i stuba oslonjenih cijelom površinom neposredno na tlo s pripadajućim rukohvatima, stabilnih dječjih igračaka.

(2) Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl., sve u okviru građevne čestice. Iznimno, kod gradnje na regulacijskom pravcu prema javnoj prometnoj površini, izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se, pored prethodnog, izvoditi i balkoni, ali na visini većoj od 4,5m od najviše nivelete dijela prometnice uz građevnu česticu. Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

(3) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, buka, osunčanost i sl.).

## **Članak 25.**

(1) Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra zamišljena crta kojom se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na nju naslanja dvije najistaknutije točke pročelja.

(2) Građevni pravac određuje se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(3) Regulacijskim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

## **Članak 26.**

(1) Izgrađenošću građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se odnos površine izgrađenog dijela građevne čestice i sveukupne površine građevne čestice. U izgrađenost građevne čestice ubraja se ortogonalna projekcija svih izgradnji vidljivih na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice građevne čestice.

## **Članak 27.**

(1) Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da se ne oslabi uvjete boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, osunčanost i sl.). Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj nadzemnih etaža određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju.

(2) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(3) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).

(4) Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

(5) 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.

(6) Prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,0m iznad konačno uređenog i zaravnalog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod stropa kata ili krova, odnosno potkrovlja).

(7) Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja.

(8) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Potkrovnom etažom, smatra se etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija, pri čemu svjetla visina najnižeg dijela prostorija na bilo kojem mjestu ne može biti niža od 1,5m niti viša od 2,20m.

(9) Podzemna etaža građevine, prema ovim odredbama, je potpuno ili djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 m. Podzemna etaža je podrum, ili poluukopani podrum.

(10) Nadzemna etaža građevine je djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 m te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom. Svjetla visina nadzemna etaže (osim potkrovlja) iznosi minimalno 2.5 m. Nadzemna etaža je suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

## **Članak 28.**

(1) Prema načinu gradnje, građevine mogu biti

a) slobodnostojeća, građevina visokogradnje smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, na propisanoj minimalnoj udaljenosti od granica vlastite građevne čestice, tako da ne dodiruje susjedne građevine,

b) građevina visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,

c) građevina visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugrađena građevina.

(2) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.

## **OBLICI KORIŠTENJA PROSTORA**

### **Članak 29.**

(1) Oblicima korištenja prostora se određuju načini i mogući stupnjevi intervencije u prostoru. Na grafičkom prikazu Plana 3. „Oblici korištenja“ , razgraničene su zone kojima su propisani ovi oblici korištenja:

- *zone nove gradnje*
- *zelene površine*

(2) Po obliku korištenja, grafičkim prikazom list br.3 - Oblici korištenja površine za gradnju su određena tako da „NOVA GRADNJA“ podrazumijeva površine za gradnju novih građevina i kasniju rekonstrukciju istih građevina izgrađenih u provedbi ovoga Plana.

(3) Unutar zona zelenih površina su dozvoljeni samo oni građevinski zahvati propisani Planom, te također i održavanje, uređenje okoliša i izgradnja prometne i komunalne infrastrukture u skladu s Planom.

## **NAČIN GRADNJE**

### **Članak 30.**

(1) Načinima gradnje se razgraničavaju površine za izgradnju različitih uvjeta građenja i uređenja (koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti, visine i sl). Za njih se određuje maksimalna katnost i visine izgradnje, kao i tipološke specifičnosti u različitim zonama obuhvata Plana. Razgraničenja su prikazana na grafičkom listu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“.

## **2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

### **Članak 31.**

(1) Na području obuhvata Plana planira se gradnja građevina gospodarske poslovne namjene i drugih namjena prema odredbama članka 13., na vlastitim građevnim česticama, unutar površina gospodarske poslovne, pretežito trgovačke namjene.

(2) Grafički prikaz List br. 4. Način i uvjeti gradnje, sadrži prikaz zone poslovne namjene, unutar koje se mogu formirati građevne čestice građevina poslovne pretežito trgovačke namjene, te na ukupno manjem dijelu površine cijele zone, građevne čestice poslovne pretežito uslužne namjene (osim benzinskih crpki) i drugih pratećih namjena u skladu s odredbama članka 13. ovoga Plana. Građevine poslovne pretežito uslužne namjene (osim benzinskih crpki) i građevine drugih, pratećih namjena, grade se prema istim uvjetima kao građevine osnovne, poslovne pretežito trgovačke namjene, ako nije drugačije određeno ovim odredbama.

(3) Na grafičkom prikazu List br. 4. Način i uvjeti gradnje prikazana je najveća moguća građevna čestica unutar zone gospodarske poslovne namjene „K2“, jednaka površini cijele zone. Uvjeti za određivanje drugih oblika i veličine građevne čestice unutar ove zone određeni su u članku 33. ovih odredbi.

### **2.1. NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKE POSLOVNE – PRETEŽITO TRGOVAČKA NAMJENE**

#### **Članak 32.**

(1) Građevine poslovne – pretežito trgovačke namjene grade se kao samostojeće, poluugrađene ili ugrađene. Samostojećim građevinama, u smislu ovih odredbi, smatraju se i složene građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica.

(2) Kod složenih građevina u ovom Planu:

- sve građevine na građevnoj čestici se grade unutar gradivog dijela građevne čestice za gradnju građevine osnovne namjene,
- složene građevine se grade kao samostojeće u odnosu na susjedne građevne čestice, dok se pojedinačne građevine koje tvore složenu građevinu međusobno mogu graditi odvojeno ili spojene u građevinsku cjelinu unutar gradivog dijela građevne čestice, ne mijenjajući pritom samostojeći karakter cijele složene građevine.
- najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca složene građevine od regulacijske linije jednaka je najmanjoj dozvoljenoj udaljenosti građevnog pravca pojedinačne građevine u sklopu složene građevine, najbliže regulacijskoj liniji; za ostale građevine se ne utvrđuje građevni pravac.

## **2.2. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKE POSLOVNE – PRETEŽITO TRGOVAČKA NAMJENE**

### **Oblik i veličina građevne čestice**

#### **Članak 33.**

(1) Najmanja površina građevne čestice poslovne pretežito trgovačke namjene je 2.000m<sup>2</sup>, a najveća jednaka površini zone pripadajuće namjene.

(2) Najmanja površina građevne čestice građevina poslovne pretežito uslužne namjene i građevina pratećih djelatnosti, ukoliko se grade kao samostalne građevine, je 1.000m<sup>2</sup>, a najveća 6.000m<sup>2</sup>,

(3) Za građevine infrastrukturnih sustava veličine građevnih čestica se ne ograničavaju ili se građevne čestice ne određuju.

### **Gradivi dio građevne čestice**

#### **Članak 34.**

(1) Sve građevine visokogradnje, kao samostalne građevine ili u sklopu složene građevine, moraju biti od granice susjedne građevne čestice, osim od javne prometnice ili od granice građevne čestice građevine s kojom čine poluugrađenu ili ugrađenu građevinu, udaljene najmanje za polovinu svoje visine, ali ne manje od 4m.

(2) Polovina visine građevine mjeri se projekcijom stvarne visine svakog pojedinog dijela građevine prema predmetnoj granici susjedne građevne čestice.

(3) Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

(4) Kod građenja osnovne građevine visokogradnje se gradivi dio građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža, isključivo kada se one grade i koriste kao parkirališta i/ili garaže za parkiranje motornih vozila, dijelovi zgrade koji se koriste za poboljšanje

energetskih svojstava zgrade ili prostorije za odvojeno prikupljanje otpada, određuje tako da su udaljene od granice vlastite građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici najmanje 2m.

(5) Izvan gradivog dijela građevne čestice za građenje osnovne građevine, sve u okviru građevne čestice, mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl., te naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka..

(6) Konačni položaj građevina u zaštitnom pojasu državnih cesta određuje se u skladu s ovim odredbama i s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

## **Građevni pravac**

### **Članak 35.**

(1) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca (crte) za sve građevine visokogradnje iznosi 4,0m, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

(2) Zgrade osnovne poslovno trgovačke i/ili poslovno uslužne namjene, smještene u prvom redu prema dvjema državnim cestama, moraju biti orijentirane prema istim prometnicama, odnosno njihovim pješačkim nogostupima, na način da imaju formirane izloge prema tim prometnicama, te moraju imati građevni pravac prema tim prometnicama na udaljenosti od 3,0 do 5,0 m, mjereno od ruba zemljišnog pojasa državne ceste. Površina između građevnog pravca zgrada uz državnu cestu i pješačkog nogostupa državne ceste se ne smije koristiti za smještaj vozila ili provoz i mora biti uređena tako da pješacima osigura pristup do zgrada sa pješačkog nogostupa. Niveliranjem konačno zaravnano terena približno na razinu nogostupa, poravnavanjem sa susjednim lokacijama i/ili drugim potrebnim mjerama mora se osigurati pješački pristup bez stvaranja arhitektonskih barijera.

(3) Iznimno, udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca može biti i manja, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela nadležnog za upravljanje predmetnom pristupnom površinom uz regulacijski pravac (crtu).

## **Izgrađenost i koeficijent iskoristivosti**

### **Članak 36.**

(1) Izgrađenost građevne čestice unutar zone gospodarske poslovne, pretežito trgovačke namjene može biti najviše 50%.

(2) Iznimno, kod građenja potpuno ukopanih podzemnih etaža osnovne građevine visokogradnje, isključivo kada se one grade i koriste kao parkirališta i/ili garaže za parkiranje motornih vozila, izgrađenost građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža može biti najviše 85%.

(3) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) istovrijedan je najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti građevne čestice iz ovoga članka, dok je najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi za provedbu.



## **Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje**

### **Članak 37.**

(1) Građevine koje se grade unutar površina gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene trebaju u fazi projektiranja i gradnje biti oblikovane u duhu svoje namjene, vremena i mjesta u kojem nastaju, vodeći pri tom računa da:

- građevine svojim pročeljima (izlozima, ulazima, pristupima) i formama - gabaritima i njihovim položajem, osobito naglase komunikaciju sa dvije glavne mjesne ulice - državne ceste i njihove pješačke nogostupe;

- građevine smještene u osi centralnog šetališta također trebaju oblikovno osigurati efektno vizualno zatvaranje tih pogleda osobitim uređenjem pročelja i oblikovanjem horizontalnih i vertikalnih gabarita građevina i krovišta;

- upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom.

## **Visina i broj etaža građevina**

### **Članak 38.**

(1) Maksimalna visina i broj etaža građevina svih namjena koje se grade na površinama gospodarske poslovne pretežito trgovačke namjene iznosi 25,0 m i 5 nadzemnih etaža.

(2) Građevine iz stavka 1. mogu imati maksimalno 2 podzemne etaže, vodeći pri tom računa o oborinskoj odvodnji i zaštiti od podzemnih voda.

## **Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova**

### **Članak 39.**

(1) Krovovi mogu oblikom biti kosi, ravni, vitoperni ili kombinirani.

(2) Vrsta krova, nagib krovnih ploha te vrsta pokrova određuju se uvažavanjem specifičnosti građevine i primjenom važećih tehničkih propisa i pravila graditeljske struke za nagibe krovnih ploha zavisno o vrsti pokrova.

(3) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata – pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice. Na manjem dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

## **Gradnja pomoćnih građevina**

### **Članak 40.**

(1) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji građevina poslovne namjene određuje se unutar građevne čestice, u sklopu osnovne građevine - podzemne garaže ili na otvorenom parkiralištu.

(2) Svi pomoćni sadržaji i servisni sadržaji grade se unutar gabarita građevine osnovne namjene ili se grade se u sklopu složene građevine, unutar gradivog dijela njene građevne čestice, prema istim uvjetima kao i drugi dijelovi građevine osnovne namjene.

### **Gradnja ograda**

#### **Članak 41.**

(1) Građevne čestice u zoni poslovne pretežito trgovačke namjene se u pravilu ne ograđuju. Mogu se ograditi pojedini dijelovi građevne čestice koji to zbog sigurnosti ili svojih specifičnosti osobito zahtijevaju (strojarska ili slična postrojenja, gospodarska dvorišta i dr.).

(2) Ograda može biti kamena, betonska, žbukana, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde. Visina ogradnog zida može biti najviše 1,6 m. Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

### **Hortikulturno uređenje građevne čestice**

#### **Članak 42.**

(1) Građevne čestice za gradnju građevina poslovne namjene moraju se hortikulturno urediti. Propisuje se obveza hortikulturnog uređenja minimalno 10 % površine građevnih čestica poslovne namjene, odnosno prema propisanom standardu, ukoliko je on zahtjevniji.

(2) U sklopu hortikulturnog uređenja mogu se uređivati travnjaci, cvjetnjaci, dječja igrališta te postavljati urbana oprema.

## **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 43.**

(1) Na području obuhvata Plana ne planira se gradnja građevina društvenih djelatnosti na vlastitim građevnim česticama.

## **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

#### **Članak 44.**

(1) Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine

stambene namjene S1 i S2 koje će se graditi na površinama stambene namjene određenih kartografskim prikazom br. 1. - Korištenje i namjena površina i u skladu sa kartografskim prikazima br.3 - Oblici korištenja i br.4 - Način i uvjeti gradnje.

#### 4.1. NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### Članak 45.

(1) Sve građevine stambene namjene u obuhvatu ovoga Plana planiraju se kao višestambene, sa najmanje 5 stambenih jedinica po građevini. Najveći dozvoljeni broj funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) se ne limitira, već se utvrđuje aktom o građenju na temelju prostornih mogućnosti.

(2) Građevine stambene namjene mogu se graditi fazno.

#### 4.2. UVJETI GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

##### Oblik i veličina građevne čestice

##### Članak 46.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se u skladu s grafičkim prikazom List br. 4. Način i uvjeti gradnje, koji sadrži prikaz cjelina koje zbog svojih osobitosti mogu činiti zasebne građevne čestice, ili se podjelom prikazanih cjelina mogu formirati drugačije građevne čestice, u skladu s odredbama ovoga Plana o minimalnim i maksimalnim dozvoljenim površinama građevnih čestica za površine stambene namjene.

##### Članak 47.

(1) Površina i/ili oblik građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

**- zone S1-1:**

- višestambene građevine:

- samostojeće: min 4000 m<sup>2</sup>

**- zone S1-2:**

- višestambene građevine:

- samostojeće: min 1950 m<sup>2</sup>

**- zona 2-1 i zona 2-2:**

- višestambene građevine:

- samostojeće: građevna čestica jednaka pripadajućoj zoni

- poluugrađene, ugrađene građevine: min 2000 m<sup>2</sup>

## **Gradivi dio građevne čestice**

### **Članak 48.**

(1) Sve građevine visokogradnje, kao samostalne građevine ili u sklopu složene građevine moraju biti od granice susjedne građevne čestice, osim od javne prometnice, udaljene najmanje za polovinu svoje visine, ali ne manje od 4m.

(2) Polovina visine građevine mjeri se projekcijom stvarne visine svakog pojedinog dijela građevine pod kutem od 45° prema predmetnoj granici susjedne građevne čestice.

(3) Na stranama građevina sa kojih se ostvaruju vatrogasni pristupi, udaljenosti gradivog dijela građevine se određuju prema odredbama posebnog propisa o vatrogasnim pristupima.

(4) Kod građenja osnovne građevine visokogradnje se gradivi dio građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža, isključivo kada se one grade i koriste kao parkirališta i/ili garaže za parkiranje motornih vozila, dijelovi zgrade koji se koriste za poboljšanje energetske svojstava zgrade ili prostorije za odvojeno prikupljanje otpada, određuje tako da su udaljene od granice vlastite građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici najmanje 2m.

(5) Izvan gradivog dijela građevne čestice za građenje osnovne građevine, sve u okviru građevne čestice, mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl., te naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka..

(6) Konačni položaj građevina u zaštitnom pojasu državnih cesta određuje se u skladu s ovim odredbama i s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

## **Građevni pravac**

### **Članak 49.**

(1) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca (crte) za sve građevine visokogradnje iznosi 4,0m, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

(2) Iznimno, zgrade pretežito stambene namjene, oznake 2.1 i 2.2, smještene uz centralnu prometnicu sa šetnicom, moraju biti orijentirane prema istoj prometnici, odnosno pješačkim nogostupima, te moraju imati građevni pravac prema istoj prometnici na udaljenosti od 3,5 do 5,0 m. Površina između građevnog pravca zgrada i pješačkog nogostupa središnje prometnice mora biti uređena tako da pješacima osigura prístup do zgrada sa pješačkog nogostupa. Niveliranjem konačno zaravnalog terena, poravnavanjem sa susjednim lokacijama i/ili drugim potrebnim mjerama mora se osigurati pješački pristup bez stvaranja arhitektonskih barijera.

## **Izgrađenost građevne čestice**

### **Članak 50.**

(1) Izgrađenost građevne čestice stambene namjene određuje se:

**- zone S1-1 i S1-2:**

- višestambene građevine:

- slobodnostojeće:

- za građevne čestice veće od 1200m <sup>2</sup>	- zbir 515m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 1200m <sup>2</sup>
--	---

**- zone S2-1 i S2-2:**

- višestambene građevine:

- slobodnostojeće:

- za građevne čestice veće od 1200m <sup>2</sup>	- zbir 515m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 1200m <sup>2</sup>
--	---

- poluugrađene:

- za građevne čestice površine iznad 400m <sup>2</sup>	- zbir 232m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 400m <sup>2</sup>
--	--

- ugrađene:

- za građevne čestice površine iznad 350m <sup>2</sup>	- zbir 237m <sup>2</sup> i 45% površine građevne čestice iznad 350m <sup>2</sup>
--	--

(2) Iznimno, kod građenja potpuno ukopanih podzemnih etaža osnovne građevine visokogradnje, isključivo kada se one grade i koriste kao parkirališta i/ili garaže za parkiranje motornih vozila, izgrađenost građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža može biti najviše 85%.

(3) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) istovrijedan je najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti građevne čestice iz ovoga članka, dok je najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi za provedbu.

**Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje**

**Članak 51.**

(1) Građevine koje se grade unutar površina stambene namjene trebaju u fazi projektiranja i gradnje biti oblikovane u duhu svoje namjene, vremena i mjesta u kojem nastaju, vodeći pri tom računa da:

- građevine svojim pročeljima i formama - gabaritima i njihovim položajem, osobito naglase komunikaciju sa centralnom šetnicom

- građevine smještene uz centralno šetalište trebaju oblikovno osigurati efektno vizualno zatvaranje tih pogleda osobitim uređenjem pročelja i oblikovanjem horizontalnih i vertikalnih gabarita građevina i krovništa, kako prema šetalištu, tako i prema glavnoj prometnici, državnoj cesti D75;

- zgrade u zonama S2-1 i S2-2 moraju biti idejno projektirane kao smisljena cjelina, vodeći računa o oblikovnoj međusobnoj povezanosti, a istovremeno osigurati vizualnu raznovrsnost i prepoznatljivost svake od četiri cjeline

- kod oblikovanja zgrada uz šetalište potrebno je sađenjem visokog zelenila i oblikovanjem pročelja (osobito izmjenom „punih“ i „praznih“ ploha) izbjeći efekt „kanjona“, vizualno i zvukovno

- upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni sa okolnim građevinama i krajolikom.

### **Visina i broj etaža građevina**

#### **Članak 52.**

(1) Maksimalna visina građevina stambene namjene određuje se :

- S1-1 višestambene građevine:

- 30 m uz najviše 10 nadzemnih etaža

- S1-2 višestambene građevine:

- 26 m uz najviše 8 nadzemnih etaža

- S2-1 i S2-2 višestambene građevine:

- 18 m uz najviše 6 nadzemnih etaža

(2) Građevine stambene namjene mogu imati maksimalno 2 podzemne etaže, vodeći pri tom računa o oborinskoj odvodnji i zaštiti od podzemnih voda.

### **Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova**

#### **Članak 53.**

(1) Krovovi mogu oblikom biti kosi, ravni, vitoperni ili kombinirani.

(2) Vrsta krova, nagib krovnih ploha te vrsta pokrova određuju se uvažavanjem specifičnosti građevine i primjenom važećih tehničkih propisa i pravila graditeljske struke za nagibe krovnih ploha zavisno o vrsti pokrova.

(3) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata – pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice. Na manjem dijelu krovišta moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

### **Gradnja pomoćnih građevina**

#### **Članak 54.**

(1) Smještaj vozila kod građevnih čestica namjenjenih gradnji građevina stambene namjene određuje se unutar građevne čestice, u sklopu osnovne građevine - podzemne garaže ili na otvorenom parkiralištu.

(2) Ostali pomoćni, servisni i prateći sadržaji poput: spremišta, kotlovnice, trafostanice, sustava sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za potrebe osnovne građevine i dr., mogu se graditi isključivo unutar

gabarita građevine osnovne namjene.

### **Gradnja ograda**

#### **Članak 55.**

(1) Građevna čestica stambene namjene za gradnju višestambenih građevina ne može biti ograđena.

### **Hortikulturno uređenje građevne čestice**

#### **Članak 56.**

(1) Građevna čestica stambene namjene (višestambene građevine) koje se mogu graditi u zonama stambene namjene moraju se hortikulturno urediti u minimalno 20% površine građevne čestice. U sklopu hortikulturnog uređenja mogu se uređivati pješačke staze, dječja igrališta te postavljati urbana oprema.

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

### **Članak 57.**

(1) Ovim Planom utvrđene su površine (građevne čestice) za gradnju građevina javne prometne infrastrukture (javne kolne i pješačke prometnice i javna parkirališta). Ostali infrastrukturni sustavi i njihovi dijelovi određeni su u Planu kroz linearni prikaz postojećih i planiranih vodova i odgovarajućim simbolima označenih pripadajućih uređaja, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Mikrolokacija dijelova navedenih infrastrukturnih uređaja i mreža, kao i njihova tipologija i tehnološke karakteristike određuju se projektnom dokumentacijom izrađenom na temelju osnovnih rješenja iz ovoga Plana. Simboli infrastrukturnih uređaja u Planu ne predstavljaju točan položaj istih uređaja, kao ni obavezu, već mogućnost njihove realizacije.

(2) Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja za plansko razdoblje na razini današnjeg standarda.

(3) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža unutar obuhvata zaštitnog pojasa državnih cesta DC75 i DC300 potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

### **Članak 58.**

(1) Mjesto i način priključka građevne čestice na prometnu površinu određuje se na najpogodnijem mjestu duž strelicom označene pripadajuće regulacijske crte, u skladu s ovim Planom i uvjetima nadležnog tijela koje upravlja cestom (prometnom površinom).

(2) Građevine se obvezno priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu iz ovoga Plana na tehnički najpogodnijim mjestima, te na način i prema uvjetima određenim rješenjima iz ovoga Plana, propisima, općim aktima o uvjetima priključivanja te posebnim uvjetima koji se utvrđuju u postupku ishođenja odobrenja za građenje odnosno postupku priključivanja.

(3) Ukoliko se u postupku projektiranja pokaže tehnički pogodnijim priključak na prometnu površinu sa druge regulacijske crte (osim one označene strelicom u Planu), dozvoljeno je priključivanje sa tog mjesta, uz suglasnost tijela nadležnog za upravljanje dotičnom prometnom površinom.

### **Članak 59.**

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.



## **Članak 60.**

(1) Rješenja temeljem kojih će se izdavati akti za provedbu plana i građevinske dozvole infrastrukturne mreže iznimno mogu djelomično odstupiti od planiranih trasa, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko će to predstavljati racionalnije rješenje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse i načelno plansko rješenje.

### **5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

#### **5.1.1. Kolno pješački promet**

## **Članak 61.**

(1) Prometni sustav javne prometne mreže, koji se sastoji od postojećih i novo planiranih prometnica, prikazan je na kartografskom prikazu 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet.

(2) Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se izvoditi samo u skladu s aktima za provedbu plana i građevinskim dozvolama za prometnice, izdanim temeljem ovog Plana, te odredbi posebnih propisa.

(3) Građevna čestica prometnice (jedna ili više) utvrđuje se unutar Planom zadanih rubova pripadajućih prometnih površina. Mikrolokacija prometnica, njihovih dijelova i sadržaja (kolne, biciklističke, pješačke, parkirališne i zelene trake, ugibaldišta i stajališta autobusa ili drugih sredstava javnog prometa, vrsta i lokacija pješačkih prelaza, semafori, komunalna oprema, drvoredi i drugo hortikulturno uređenje i sl.) unutar planskih prometnih površina će se utvrđivati u postupku njihovog projektiranja i izdavanja akata za provedbu Plana i/ili građevinskih dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere i zemljišnih knjiga, stanje na terenu, te odgovarajući tehnički propisi. Prometnice se mogu projektirati i izvoditi fazno.

(4) Prilikom projektiranja prometnica potrebno je pridržavati se slijedećih zakona, propisa, uredbi i normi:

- Zakon o sigurnosti prometa na cestama (NN 67/08, 48/10, 74/11, 80/13, 158/13, 92/14, 64/15, 89/15, 108/17, 70/19, 42/20)
- Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Pravilnik o vrsti i sadržaju projekta za javne ceste (NN 53/02, 20/17)
- Pravilnik o održavanju cesta (NN 90/14, 03/21)
- Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN 110/01)
- Pravilnik o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (NN 92/19)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13)
- Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14)
- Pravilnik o autobusnim stajalištima (NN 119/07)
- Pravilnik o biciklističkoj infrastrukturi (NN 028/2016)

(5) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

### **Glavne mjesne ulice - Državne ceste DC75 i DC300**

#### **Članak 62.**

(1) Području obuhvata Plana pristupa se sa sjeverozapadne strane državnom cestom DC75, koja je ujedno i glavna mjesna prometnica koja prolazi zapadnim rubom područja obihvata Plana, te sa sjeveroistočne strane sa postojećeg kružnog raskrižja na državnoj cesti DC300.

(2) Priključak područja obuhvata Plana na državne ceste je u Planu osiguran sabirnom prometnicom, koja je ujedno i spojnica ove dvije glavne prometnice. Točne uvjete priključivanja na državnu cestu unutar Planom definirane prometne površine (prometno rješenje spoja) utvrđuje nadležna uprava za ceste na osnovu posebnog projekta. Planirano kružno raskrižje na DC75, dijelom unutar površine vodotoka Južnog kraka Umaškog potoka, može se projektirati i izvoditi fazno, između ostalog i kao normalno križanje DC75 i sabirne prometnice, nerazvrstane ceste.

(3) U Planu je ucrtan zaštitni pojas DC75 i DC300, u širini 25,0m, mjereno od vanjskog ruba zemljišnog pojasa istih cesta.

(4) Ako se za građenje građevina i instalacija unutar zaštitnog pojasa DC75 i/ili DC300 izdaje akt za provedbu plana te građevinska dozvola sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležne uprave za ceste.

(5) Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojasu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

### **Sabirne ulice**

#### **Članak 63.**

(1) Sabirna ulica u ovom Planu je prometnica koja pribire promet sa ostalih ulica na jugu i internih prometnica poslovne trgovačke zone, te služi kao spoj sa glavnim mjesnim ulicama, odnosno razvrstanim cestama - DC75 i DC300.

(2) Sabirna ulica izvoditi će se sukladno profilima unutar planiranih koridora u skladu sa grafičkim prilogom 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet.

(3) Sabirne ulice se koriste za neposredne kolne priključke s građevnih čestica isključivo uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog tijela uprave koje upravlja istim prometnicama.

### **Ostale ulice**

#### **Članak 64.**

(1) Ostale ulice su prometne površine na koje se neposredno priključuju građevne čestice

i koje kolni i pješački promet odvode do sabirnih gradskih ulica. prema grafičkom prikazu list br.2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet.

(2) Građevne čestice građevina moraju imati priključak na prometnu površinu koja je određena u grafičkom dijelu Plana, odnosno koja će biti utvrđena aktom za provedbu plana i/ili građevinskom dozvolom u skladu sa odredbama ovog plana.

(3) Ostale ulice moraju omogućiti pristup komunalnim, vatrogasnim i vozilima hitne pomoći.

(4) U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine izvedene odnosno planirane druge javne površine (parkiralište, zeleni pojas, odvodni jarak i sl.), odnosno interne prometne površine, kolni i pješački pristup se omogućava preko tih površina.

#### **Članak 65.**

(1) Duž središnjeg dijela područja obuhvata Plana položena je centralna ostala prometnica sa središnjim šetalištem (širine 10m). Ova ulica ima duž svojih kolnih traka u oba smjera ugrađeno parkiralište za obostrano paralelno parkiranje. Zbog svojih namjena, ova prometnica mora istovremeno osigurati optimalnu kolnu protočnost za lokalni promet i siguran pristup pješacima.

(2) Središnje šetalište treba urediti visokim i drugim zelenilom, te kvalitetnom komunalnom opremom osigurati ugodan boravak budućim korisnicima.

#### **Članak 66.**

(1) Do izdavanja akta za provedbu plana i/ili građevinske dozvole za javne prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju javne prometne površine.

### **5.1.2.Promet u mirovanju**

#### **Članak 67.**

(1) Na području obuhvata Plana predviđeno je javno paralelno parkiralište unutar trase centralne ostale prometnice. Parkiralište je namijenjeno posjetiocima, dok stanovnici imaju parkiralište za svoje potrebe osigurano unutar građevnih čestica pripadajućih stambenih građevina.

(2) U sklopu javnog parkirališta potrebno je osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe sa ograničenom pokretljivošću. Javno parkiralište se gradi sa završnim slojem od asfalta, betonskih elemenata ili sličnog materijala.

(3) Parkirališna mjesta za automobile su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m (odnosno 5x3,7m za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti) za poprečno parkiranje, 5,5x2,0m za uzdužno parkiranje, a kod kosog parkiranja dimenzije su zavisne o kutu parkiranja.

Dimenzije parkirališnih mjesta za ostala motorna vozila određene su odgovarajućim propisima, tehničkim pravilima i/ili standardima. Najveći dozvoljeni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(4) Zone javnih parkirališta potrebno je djelomično ozeleniti na način da se u sklopu parkirnih mjesta predvidi sadnja novih stablašica.

### Članak 68.

(1) Prostor za rješavanje prometa u mirovanju (parkirališne površine) dimenzionira se sukladno planskim veličinama i prometnom rješenju. Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne čestice osnovne namjene u skladu sa uvjetima definiranim važećim prostornim planom šireg područja. Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava se smještajem vozila unutar osnovne građevine ili u zasebnoj garaži unutar površine gradivog dijela čestice ili parkiranjem na otvorenom prostoru u okviru građevne čestice.

(2) Za građevnu česticu se broj parkirališnih/garažnih mjesta za osobna vozila određuje na slijedeći način:

DJELATNOST / SADRŽAJ	BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
višestambene građevine – stambeni dio građevine	1,5 PM na 1 stambenu jedinicu
stambene građevine kada se grade prema Programu društveno poticane stanogradnje na području Grada Umaga-Umago (POS –stambeni dio građevine)	1 PM na 1 stambenu jedinicu
trgovina, uslužne djelatnosti i sl.	1 PM na svakih započelih 60 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
ugostiteljske građevine iz Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga" ("Narodne novine", br. 82/07 i 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14) – skupine "Restorani" i "Barovi" te vrste „Objekt jednostavnih brzih usluga“ iz skupine "Objekti jednostavnih usluga"	1 PM na svakih započelih 10m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
ugostiteljske građevine iz Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga" ("Narodne novine", br. 82/07 i 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14) – skupina "Catering objekti"	1 PM na svakih započelih 50 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine građevine
sportski tereni i sl.	1 PM na svakih započelih 10 gledalaca

#### 5.1.3.Pješačke površine

### Članak 69.

(1) Javne pješačke površine su nogostupi uz novoplanirane prometnice minimalne širine

1.5m i javne pješačke površine u koridoru prometnica prikazanom na grafičkom prikazu list br.2.1 - Infrastrukturni sustavi i mreže - Promet.

(2) Interni pješački putovi i staze uređuju se i u sklopu zona drugih namjena.

(3) Samostalne pješačke staze minimalne su širine od 2,0 m. Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i moraju biti osvijetljene javnom rasvjetom.

(4) Pored osnovnog pješačkog prometa, pješačke površine trebaju omogućavati i nužni kolni pristup interventnih vozila.

## **Članak 70.**

### **5.1.3. Interne prometnice**

(1) Interni prometni sustav je potrebno u fazi projektiranja građevina osnovne namjene formirati i povezati sukladno realnom programu i uvjetima gradnje unutar zone, radi neposrednog pristupa do pojedinih građevina. Sva rješenja ostale infrastrukture u Planu se moraju prilagoditi konačno utvrđenim trasama internih prometnica.

(2) Pješački promet se može odvijati po uređenim stazama na svim dijelovima građevne čestice.

(3) Interne prometnice se u fazi projektiranja pozicioniraju i dimenzioniraju prema stvarnim potrebama kolnog pristupa (jednosmjerno - dvosmjerno) zbog funkcionalnih i drugih razloga, a osobito radi osiguranja vatrogasnih pristupa u skladu sa posebnim propisom.

(4) Interne prometnice se mogu dijelom svoje širine ili u punoj širini svoje trase asfaltirati ili izvesti drugim završnim slojem.

## **Članak 71.**

(1) Interna prometnica s dva prometna traka (dvosmjerna) mora imati širinu prometnog profila najmanje 5,5m, a ukoliko je „slijepa“ mora imati okretište u skladu s posebnim propisima o vatrogasnim pristupima. Ako se interna prometnica izvodi kao prometnica s jednim prometnim trakom (jednosmjerna) mora imati širinu najmanje 4m i ne smije biti „slijepa“.

(2) Uzdužni nagib interne prometnice ne smije biti veći od 10%.

(3) Visina slobodnog profila interne prometnice ne smije biti manja od 4,5m.

(4) Ako je interna prometnica iz stavka 1. ovoga članka u krivini, potrebno je njezin radijus uskladiti s radijusima iz propisa o vatrogasnim pristupima ili povećati širinu prometnog profila i ukupnu širinu prometne površine sukladno posebnim propisima i standardima.

## **5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE**

### **5.2.1. Elektronička komunikacijska mreža**

## **Članak 72.**

(1) Planirani sustav elektroničke komunikacijske mreže prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. Elektroničke komunikacije.

(2) Mjesto i način priključenja građevnih čestice na elektroničku komunikacijsku mrežu vidljivi su iz grafičkog te iz tekstualnog dijela Plana.

(3) Izgradnjom elektroničke komunikacijske mreže, sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama izvršiti će se slijedeće:

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine uz iste
- izgraditi će se kabela EK mreža kroz EK kanalizaciju
- izgraditi će se priključni EK ormari za svaku parcelu. Ormari će se smjestiti na granici parcele i biti će okrenuti prema prometnici

### **Članak 73.**

(1) Radove na projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi prema važećim zakonskim propisima i pravilnicima, od kojih ističemo:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08, 90/11, 133/12, 80/13, 71/14, 72/17)
- Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 36/16)
- Pravilnik o tehničkim uvjetima za kabela kanalizaciju (NN 114/10, 29/13)
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obvezama investitora radova ili građevine (NN 75/13)
- Pravilnik o načinu i uvjetima obavljanja djelatnosti elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga (NN 154/11, 149/13, 82/14, 24/15, 42/16, 68/19)

### **Članak 74.**

(1) Smještaj aktivne opreme može se predvidjeti u zatvorenom prostoru građevina maksimalne površine do 15m<sup>2</sup>, ili u tipskim kontejnerima i tipskim kabinetima (ormarima) koji se mogu graditi kao infrastrukturni sustavi u zonama drugih namjena.

### **Članak 75.**

(1) Uz postojeću i planiranu trasu omogućava se postava eventualno potrebnih građevina (vanjski-kabinet ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže

## **5.2.2. Pokretna elektronička komunikacijska infrastruktura**

### **Članak 76.**

(1) Ovim planom se omogućuje postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, te prostornim planovima šireg područja, odnosno više razine. Gradnja baznih postaja na samostojećim stupovima unutar građevinskog područja nije dozvoljena.

(2) Kod izgradnje antenskih sustava treba osigurati mogućnost njihovog zajedničkog korištenja od strane svih operatora - koncesionara.

(3) Prilikom izgradnje baznih postaja za potrebe pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju tih postaja u okoliš.

### **5.3.UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **5.3.1.Elektroopskrba**

##### **Članak 77.**

(1) Ovim su planom osigurani potrebni koridori kabela srednjenaponske i niskonaponske mreže za potrebe napajanja predviđenih građevina po planiranim zonama. Navedeni su koridori planirani uglavnom u prometnim površinama, ovisno o mogućnostima, dok je istovremeno planirano premještanje nepovoljno lociranog dijela zračne i kabela mreže srednjeg napona.

(2) Izradom projektne dokumentacije odrediti će se točan položaj mreže unutar predmetne lokacije kako situacijski tako i visinski. Kućni priključci za pojedine dionice biti će definirani prilikom izrade projektne dokumentacije.

##### **Članak 78.**

(1) Na osnovu izračuna planiranih opterećenja unutar zone obuhvata, za napajanje područja obuhvata Plana potrebno je izgraditi jednu novu trafostanicu za napajanje poslovno trgovačke zone i dvije nove trafostanice 10(20)/0,4 kV za potrebe stambene zone.

(2) Nove trafostanice grade se na vlastitoj građevnoj čestici ili, po mogućnosti, u sklopu građevina druge osnovne namjene. Potencijalne lokacije trafostanica u Planu su označene simbolom. Položaj simbola ne označava točnu lokaciju trafostanice, već se ona može graditi na najpogodnijem mjestu unutar površina druge namjene, za što se može odrediti (izuzeti) vlastita građevna čestica trafostanice, ili se ista trafostanica može graditi u sklopu građevine poslovne ili stambene namjene.

(5) Kada se trafostanica gradi na vlastitoj građevnoj čestici, ista je minimalne površine 5x7m. Broj etaža građevine je najviše 1 nadzemna i jedna podzemna, a najviša dozvoljena visina trafostanice je 3,5m. Za trafostanice se ne određuje izgrađenost ni obvezni građevni pravac.

##### **Članak 79.**

(1) Trase novih 20 kV kabela predviđene su po javnim površinama ili po već definiranim

trasama uz trasu ostalih infrastrukturnih sustava.

(2) Novu niskonaponsku mrežu potrebno je izvoditi kabelima tipa PP00-A 4x150 mm<sup>2</sup> ; 0,6/1 kV. Slobodnostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na rub javnih površina uz ogradne zidove parcela. Umjesto SSRO-a moguća je ugradnja u ogradne zidove razvodnih ormara tzv. ROZ-ova.

#### **Članak 80.**

Sve trafostanice , SN mreža i NN mreža, trebaju biti planirane i građene u skladu s granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti u skladu s preporukama CIE.

### **5.3.2.Plinoopskrba**

#### **Članak 81.**

(1) Planom se određuje plinifikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije grada Umaga. Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s propisima.

#### **Članak 82.**

(1) Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme.

(2) Distributivnu plinsku mrežu izvesti od cijevi od tvrdog polietilena prema DIN 8074, DVGW G 477, ISO 4437, ISO S5, ISO S8.

#### **Članak 83.**

(1) Plinska mreža polaže se podzemno. Prosječna dubina postavljanja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi za srednjetlačni plinovod iznosi 0,8 – 1,5 m.

Uokolo plinske cijevi potrebno je postaviti posteljicu od pijeska minimalne debljine 10 cm. Iznad sitnijeg sloja materijala koji dolazi na sloj pijeska debljine 30 cm postavlja se traka za označavanje plinovoda.

(2) Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2 m. Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.

Kod polaganja plinovoda potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase, te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na:

- nadzemne građevinske objekte
- podzemne objekte i komunalne instalacije
- kategoriju zemljišta i tip uređene javne površine
- dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanju



#### **Članak 84.**

(1) Udaljenosti lokalnog plinovoda od ostalih ukopanih i postojećih instalacija potrebno se pridržavati prema posebnim uvjetima pojedinih komunalnih poduzeća.

(2) Prema smjernicama "Upute za projektiranje srednjetačnih plinovoda"; "Plinara-Pula"; veljača 2005.g. minimalne udaljenosti srednjetačnog plinovoda od ostalih instalacija iznosi:

- vodovod: križanje – 0,3m; paralelno polaganje – 0,6m
- kanalizacija: križanje – 0,5m; paralelno polaganje – 1m
- telekomunikacijski kablovi: križanje – 0,3m; paralelno polaganje – 0,5m
- elektroenergetski kablovi: križanje – 0,3m; paralelno polaganje – 0,6m
- trafostanice: 5m
- zgrade i ostali objekti: 2m
- kanalska okna: 1m
- stupovi do 6m visine: 1m
- stupovi preko 6m visine: 1,5m

(3) Uz navedene udaljenosti potrebno je poštivati udaljenosti koje propisuje lokalni distributer, odnosno važeće udaljenosti prema važećim pravilnicima u vrijeme izrade projektne dokumentacije, te uvjete gradnje pojedinih komunalnih poduzeća.

#### **Članak 85.**

(1) Plinovod je potrebno podijeliti na sekcije koje su međusobno odijeljene zapornim organima koji su smješteni u zemlji ili vodonepropusnim oknima. Plinovodi se u pravilu polažu u rov na pripremljenu posteljicu od finog pijeska. Nakon polaganja plinovod se zatrpava slojem finog pijeska. Dalje zatrpavanje vrši se u slojevima uz propisno nabijanje.

#### **Članak 86.**

(1) U javno prometnu površinu ugrađuje se ukopani glavni plinski zaporni ventil sa uličnom kapom i natpisom "Plin". Plinski mjerno regulacijski ormarić smješta se na parcelu vlasnika što bliže javnoj površini. Redukcija tlaka plina na 22 - 50 mbara (ovisno o priključnom tlaku trošila) vrši se u plinskom ormariću. U ormarić se smješta slijedeća oprema:

- plinski kuglasti ventil
- plinsko brojilo
- regulator tlaka plina
- plinski filter

#### **Članak 87.**

(1) Prema smjernicama lokalnog distributera plina na plinskim srednjetačnim priključcima potrebno je koristiti plinske STOP ventile (brzozatvarajuće ventile) kojima se spriječava nekontrolirano istjecanje plinskog medija uslijed puknuća cijevi.

#### **Članak 88.**

(1) Prilikom priključenja pojedine građevine na distributivnu mrežu o lokalnog distributera plina potrebno je zatražiti Uvjete gradnje. Shodno tome potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju priključnog plinovoda i plinske instalacije. Građenju se može pristupiti tek nakon odobrene tehničke dokumentacije od strane distributera plina.

#### **Članak 89.**

(1) Izradom projektne dokumentacije odrediti će se točan položaj plinske mreže unutar predmetne lokacije kako situacijski tako i visinski, te tlak u plinovodu na mjestu spoja. Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine dionice biti će definirani prilikom izrade projektne dokumentacije.

#### **Članak 90.**

(1) Ukoliko lokalni distributer plina propisuje drugačije uvjete priključenja i polaganja plinskih instalacija istih se je potrebno pridržavati.

### **5.3.3. Vodoopskrba**

#### **Članak 91.**

(1) Područjem obuhvata Plana prolazi vodovodna mreža, na koju su spojeni postojeći objekti izvan obuhvata Plana. Potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju novih cjevovoda od postojeće mreže vodoopskrbe do i unutar područja obuhvata Plana. Cjevovodi se planiraju izvesti sa cijevima izrađenim od nodularnog lijeva DN 100 ili odgovarajućeg profila u skladu sa hidrauličkim proračunom za dvadesetčetverosatnu potrošnju. Svi cjevovodi biti će spojeni na magistralni sustav Gradole i Sv. Ivan, te zadovoljavati postojeće i planirane potrebe.

(2) Planira se izgradnja sustava na novo planiranim prometnicama, eventualno djelomična rekonstrukcija ili ukidanje postojećih cjevovoda, kao i pokrivanje cjelokupne zone hidrantskom mrežom.

(3) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na vodoopskrbni cjevovod nakon izgradnje vodopskrbnog sustava.

(4) Planiranu vodovodnu mrežu unutar zone zahvata potrebno je prilagoditi novim zahtjevima na način da se za sve zone osigura potrebni kapacitet vode za čije je definiranje potrebno idejno rješenje dovodnog cjevovoda i vodoopskrbe kompletne zone na temelju hidrauličkog proračuna prema današnjim i planiranim potrebama cjelokupne zone zahvata.

(5) Kod izrade idejnih i glavnih projekata za izgradnju i rekonstrukciju objekata vodoopskrbe do same zone i unutar zone potrebno je ishoditi posebne uvjete projektiranja i građenja nadležnog distributera ("Istarski Vodovod" d.o.o. Buzet), obavezno učiniti detaljni hidraulički proračun te ishoditi akt o građenju sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

(6) Vodoopskrba je predviđena cjevovodima minimalnog profila u skladu s hidrauličkim proračunom i propisima za za protupožarnu zaštitu . Također, Planom se predviđa kompletna pokrivenost područja obuhvata s hidrantima.

(7) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu u pravilu se izvodi izgradnjom tipskog šahta s vodomjerom ili vodomjerne niše uz rub građevne čestice , priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

## Članak 92.

(1) Vodoopskrbni cjevovodi u obuhvatu Plana polažu se unutar trupa postojećih i planiranih prometnica, iznimno u nogostup ili zelenu površinu, na dubini kojom se osigurava minimalno 100 cm nadsloja, vodeći računa o konačnoj visini terena.

(2) Pri projektiranju potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletnom planiranom i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže, kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom.

(3) Na projekt izrađen prema ovim posebnim uvjetima priključenja potrebno je u postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje predmetnih zahvata ishodovati potvrdu suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od strane Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet, a sukladno važećem Zakonu o vodama (NN 66/19, 84/21).

(4) Plansko rješenje daje orijentacijski položaj vodovodne mreže dok će se točan položaj unutar ili izvan prometne površine utvrditi projektom dokumentacijom. U postupku izrade projektne dokumentacije sustava vodoopskrbe dozvoljava se, uz suglasnost nadležnog javno pravnog tijela, prilagodba dijelova planiranog vodoopskrbnog sustava, ukoliko je to tehnički, tehnološki ili ekonomski opravdano, uz moguću faznu izvedbu.

## Članak 93.

(1) Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske uredbe i norme.

(2) Trenutno važeći posebni zakoni, propisi, uredbe i norme kojih se treba pridržavati prilikom projektiranja:

- Zakon o vodama (NN 66/19, 84/21)
- Zakon o financiranju vodnoga gospodarstva („Narodne novine“, br. 153/09., , 56/13. 119/15, 120/16, 127/17, 66/19);
- Odluka o granicama vodnih područja („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o popisu voda 1. reda („Narodne novine“, br. 79/10.)
- Odluka o određivanju osjetljivih područja („Narodne novine“, br. 81/10, 141/15.)
- Uredba o kakvoći voda za kupanje („Narodne novine“, br. 151/14)
- Uredba o standardu kakvoće voda („Narodne novine“, br. .96/19)
- Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika o obavljenim nadzorima državnog vodopravnog inspektora („Narodne novine“, br. 73/10.)
- Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata („Narodne novine“, br. 09/20.)
- Pravilnik o očevidniku zahvaćenih i korištenih količina voda („Narodne novine“, br. 81/10.)
- Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda („Narodne novine“, br. 26/20.)
- (Pravilnik) Odluka o granicama područja podslivova, malih slivoda i sektora („Narodne novine“, br. 97/10. i 31/13.)
- Pravilnik o posebnim uvjetima za obavljanje djelatnosti javne vodoopskrbe („Narodne novine“, br. 28/11. i 16/14.)
- Pravilnik o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta („Narodne novine“, br. 66/11. i 47/13.)
- Zakon o zaštiti od požara („Narodne novine“, br. 92/10.)
- Zakon o zaštiti na radu („Narodne novine“, br. 71/14., 118/14.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br.68/18, 110/18, 32/20)
- Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj Županiji („Službene novine Istarske županije, br. 12/05. I 2/11.).

#### **5.3.4. Odvodnja otpadnih voda**

##### **Članak 94.**

(1) Planirani sustav odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.6. Infrastrukturni sustavi i mreže - Odvodnja otpadnih voda.

(2) Predmetno područje se nalazi izvan zona zaštite izvorišta vode za piće.

(3) Unutar zahvata Plana prolazi južni ogranak Umaškog potoka, koji je povremeni vodotok i služi za evakuaciju visokih površinskih voda te evakuaciju voda iz postojeće retencije.

(4) Unutar obuhvata Plana se planira razdjelni sustav odvodnje, što znači da se oborinske vode i sanitarne otpadne vode odvede zasebnim sustavima. Zabranjeno je priključivati odvod pojedinih vrsta otpadnih voda na cjevovode suprotno namjeni za koju su izgrađeni.

##### **Članak 95.**

(1) Mreža odvodnje otpadnih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila planirane prometnice, zelenih površina i drugih javnih površina, na način da ne zasijeca građevne čestice predviđenih za građenje, gdje god je to moguće.

(2) U postupku izrade projektne dokumentacije sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se, uz suglasnost nadležnog javno pravnog tijela, prilagodba dijelova planiranog kanalizacijskog sustava, situacijski i visinski, ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla, te ukoliko je tehnički, tehnološki ili ekonomski opravdano, uz moguću faznu izvedbu.

##### **Članak 96.**

(1) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina, objekata i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se važećih propisa kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja.

(2) Investitor je u obavezi ishoditi vodopravne uvjete prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, shodno Zakonom o vodama . Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 4 i 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 09/20).

##### **Članak 97.**

(1) Kompletna kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.

(2) Sva kanalizacijska mreža se predviđa izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

#### **SANITARNA ODVODNJA**

##### **Članak 98.**

(1) Sve građevine unutar obuhvata Plana moraju se priključiti na sustav javne odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda.

(2) Sanitarne otpadne vode moraju biti pročišćene tako da kakvoća istih odgovara definiranim posebnim propisima..

### **Članak 99.**

(1) Priključak građevne čestice na mrežu odvodnje otpadnih voda, u pravilu se izvodi spojem na šaht mreže standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padom, a sve sukladno posebnim propisima. Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

(2) Sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo standarda gradskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema posebnim propisima, Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20).

(3) Sve zauljene vode, tzv. tehnološke vode, (ulja, masti, nafta i naftni derivati) iz kuhinja, kotlovnica ili radionica dozvoljeno je upuštati u sustav javne odvodnje tek nakon odgovarajućeg predtretmana, nakon separatora ulja i masti ili naftnih derivata, koji je smješten unutar građevine ili uz samu građevinu na način da je omogućen pristup radi održavanja.

(4) Tehnološke otpadne vode mogu se ispusti u javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda nakon odgovarajućeg predtretmana do zadovoljenja standarda za ispuštanje u građevine javne odvodnje.

(5) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

### **Članak 100.**

(1) Sanitarna otpadna odvodnja planira se riješiti gravitacijskim i tlačnim cjevovodima sa priključcima na planiranu kanalizacionu mrežu. U konačnici izvesti će se sistem tlačnog i gravitacijskih kolektora do planiranog (projektiranog) Uređaja za pročišćavanje otpadnih voda "UMAG".

## **OBORINSKA ODVODNJA**

### **Članak 101.**

(1) Oborinska odvodnja područja obuhvaćenog Planom predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom, retencijama, kišnim vrtovima, separatorom oborinskih voda te upojem u teren ili Južni krak Umaškog potoka..

(2) U području obuhvata Plana planira se izgradnja sustava djelomične javne odvodnje oborinskih otpadnih voda (oborinske otpadne vode s javnih prometnih površina i parkirališta).

(3) Oborinske vode sa prometnica odvoditi vodonepropusnim cjevovodom i slivnicima do mjesta ispusta ili upoja uz predtretman.

(4) Značajan dio područja obuhvaćenog ovim Planom orijentirano je (nagnuto) prema

sjeveru-sjeveroistoku, a dio jugu-jugoistoku, te je u tom smislu u postupku izrade projektne dokumentacije potrebno koncipirati oborinsku odvodnju.

(5) Ovim se Planom preporuča zbrinjavanje oborinskih voda sa građevnih čestica na način da se čiste oborinske vode, ukoliko je moguće, upotrijebe za sekundarne namjene (pranje internih pješačkih staza i zalijevanje zelenih površina).

(6) Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje ili javnu oborinsku kanalizaciju, sa parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 300 m<sup>2</sup> (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno pročistiti putem separatora ulja, masti i pijeska.

(7) Objekti za sakupljanje površinskih oborinskih voda – slivnici na javnim prometnicama moraju imati taložnicu-pjeskolov.

(8) Svi cjevovodi i revizijska okna trebaju biti izvedeni od vodotjesnog materijala, te dimenzionirani prema hidrauličkom kapacitetu postojećih i budućih građevina na gravitirajućem slivnom području.

(9) Prilikom dimenzioniranja oborinske kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi na bazi krivulje oborina - Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja DHMZ Zagreb za dvogodišnji povratni period, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini i Inženjerskoj analizi kratkotrajnih jakih oborina na području Buja, GF u Rijeci, vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

## **Članak 102.**

(1) Oborinske vode unutar obuhvata UPU-a mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno Zakonu o vodama, na način da se oborinske vode zadrže maksimalno u slivu izgradnjom "kišnih vrtova", bio retencija ili upojnih jaraka u sklopu zelenih površina.

## **SUSTAV UREĐENJA VODOTOKA I VODA**

### **Članak 103.**

(1) Ciljevi sustava uređenja vodotoka i voda na području obuhvata Plana su: osiguranje neškodljivog protoka bujičnih voda, zaštita građevinskog područja, infrastrukturnih građevina i drugih vrijednijih sadržaja od poplava bujičnim vodama, te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

(2) Odvodnja slivnih voda područja obuhvata ovoga Plana rješava se većim dijelom putem vodotoka Južnog kraka Umaškog potoka, koji je obuhvaćen Planom, te, u manjem dijelu putem potoka Fiandara, južno (izvan) od područja obuhvata ovoga Plana. Oba navedena vodotoka čine dio sustava uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda Grada Umaga-Umago.

(3) Planom je obuhvaćen dio Južnog kraka Umaškog potoka, sa utvrđenim uređenim inundacijskim područjem, kako je opisano u članku 15. ovih odredbi.

(4) Unutar inundacijskog područja planira se redovno održavanje korita i vodne građevine. Korištenje vodotoka i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se

vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(5) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova. U obuhvatu ovoga Plana dio Južnog kraka Umaškog potoka premošten je državnom cestom D300, a dio državnom cestom D75, na kojoj je planirano novo kružno raskrižje, kojim će također biti premošten isti vodotok.

(6) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

## **6.UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA**

### **Članak 104.**

(1) Javne zelene površine, kao prirodna vrijednost ovim Planom se planiraju kao :

- javni parkovi
- igrališta
- uređene zatravljene površine, drvoredi i sl.
- ostale hortikulturno obrađene površine

(2) Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji. Javni parkovi mogu se uređivati tako da se u njima tematski prezentiraju različiti eksponati (tematske izložbe na otvorenom – etno,povijest, kiparstvo i slično) čiji se sadržaj periodično može mijenjati. Uređivanje parkova provoditi sa što manje asfaltiranih, opločenih ili sličnih prometnih površina, uz kvalitetno opremanje komunalnom i drugom opremom. Cjelokupan promet (osim pješačkog) voditi rubno uz parkove. Dječja igrališta se uređuju trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sličnih radnji, a izuzetno u manjim površinama i uređivanjem parkirališta.

(3) Građevne čestice javnih zelenih površina prikazane su na grafičkom prikazu list br.4 - Način i uvjeti gradnje.

### **Članak 105.**

(1) Na planiranom izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem.

(2) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde

površine.

(3) Parkirališne površine projektirane u zoni javnog zelenila urediti na način da se ne umanjuje karakter i značaj javne zelene površine.

#### **Članak 106.**

(1) Na javnim zelenim površinama uz komunikacije, isključivo na odobrenim lokacijama, mogu se postavljati reklamni stupovi, panoji, komunalna oprema (košarice, klupe), visine do 3,0m i površine do 12m<sup>2</sup>, u skladu sa posebnom odlukom Grada Umaga-Umago. Na centralnoj zelenoj površini u kružnom raskrižju šetališta nije dozvoljeno postavljanje reklama.

(2) Mogućnosti i uvjeti za postavljanje privremenih građevina i manjih montažnih prijenosnih i pokretnih naprava isključivo na javnim površinama određuju se primjenom posebne odluke Grada Umaga-Umago, pri čemu se ne smije ugroziti sigurnost građana, ni onemogućiti ili narušiti osnovna namjena prostora određena ovim Planom.

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

#### **Članak 107.**

(1) Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem.

#### **Članak 108.**

(1) Na području Plana ne postoje evidentirana nepokretna kulturna dobra (cjeline i građevine) u smislu važećih zakona i drugih propisa.

(2) U skladu sa čl.45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21), ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo – Konzervatorski odjel u Puli.

#### **Članak 109.**

(1) Pri izgradnji građevina i uređenju građevnih čestica potrebno je poštivati karakter naselja i ambijenta, te mjerilo.

(2) Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite cjeline ambijentalne vrijednosti :



- kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju.

- horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **Članak 110.**

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa propisima o otpadu i zaštiti okoliša, planovima gospodarenja otpadom te općim aktima Grada Umaga-Umago.

### **Članak 111.**

(1) Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonima i drugim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanju manje količine otpada u tehnološkom procesu i smanjivanju opasnih svojstava otpada,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada – podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
- zbrinjavanju ostatka otpada – podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim postupcima i
- sanaciji otpadom onečišćenog okoliša.

(2) Otpad se prikuplja na mjestu određenom u tu svrhu. Spremnici za više vrsta otpada mogu se smjestiti uz javno prometnu površinu, izvan tokova kolnog prometa.

(3) Oporaba i/ili zbrinjavanje otpada planira se izvan područja Grada Umaga-Umago, u prvom redu u Županijskom centru za gospodarenje otpadom Kaštjun, kao i putem drugih osoba registriranih za obavljanje djelatnosti skupljanja, oporabe i/ili zbrinjavanja otpada, odnosno za djelatnost gospodarenja posebnim kategorijama otpada.

### **Članak 112.**

(1) Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa propisima o otpadu i zaštiti okoliša, planovima gospodarenja otpadom te općim aktima Grada Umaga-Umago, a osobito:

- Zakon o gospodarenju otpadom (NN br. 84/21),
- Pravilnik o gospodarenju otpadom (NN br.81/20),
- Zakon o zaštiti prirode (NN br.80/13, 15/18 i 14/19),
- Zakon o zaštiti okoliša (NN br.80/13, 78/15, 12/18, 118/18).

(2) U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## **9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Članak 113.**

(1) Zaštita ugroženih dijelova okoliša provodit će se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naročito u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša, odredbama važećeg prostornog plana šireg područja i odredbama ovog Plana.

### **Članak 114.**

(1) Na području obuhvata Plana ne nalaze se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećeg zakona o zaštiti okoliša i ostalih propisa. Prostornim rješenjima iz ovog Plana ne planira se izgradnja takvih građevina.

### **Članak 115.**

(1) Prilikom izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima.

(2) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energenata kao alternative.

### **Članak 116.**

(1) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pročiste do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kućnih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničarskih radionica i sl. potrebno je izgraditi separatore ulja i masti u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

(2) Na otvorenim ili slično uređenim površinama, gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i

pjeskolove. Tek tako pročišćenu vodu ispuštati u kolektor oborinskih voda. Sustav mreže oborinske kanalizacije mora biti zaseban.

### **Članak 117.**

(1) Aktima kojima se dozvoljava gradnja za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10)

Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95, 56/10)

Zakon o Državnom inspektoratu (NN 115/18) Zakon o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18)

Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04)

Zakon o vodama (NN 66/19)

Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 09/20)

Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18)

Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 061/14, 03/17) Zakon o zaštiti zraka (NN 127/19)

Zakon o otpadu (NN 178//04, 153/05, 111/06, 110/07, 60/08, 87/09)

Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13, 73/17, 14/19, 98/19)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

## **9.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda i erozije**

### **Članak 118.**

(1) Unutar područja obuhvata Plana smješten je dio Južnog kraka Umaškog potoka. Površina vodotoka označena u Planu obuhvaća korito vodotoka i njegovo inundacijsko područje. Zaštita od štetnog djelovanja voda obuhvaća aktivnosti i mjere sukladno Zakonu o vodama (Narodne novine, br. 66/19).

(2) Operativna obrana od poplava za Umaški potok, koji pripada vodama II. reda provodi se temeljem Plana obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije - Sektor E - Sjeverni Jadran - branjeno područje 22 - mali slivovi "Mirna - Dragonja" i "Raša - Boljunčica" - mali sliv "Mirna - Dragonja".

(3) Cjelokupno područje obuhvata Plana nalazi se u poplavnom području, kako je evidentirano 19. rujna 2010. godine, kada je došlo do plavljenja šireg gradskog područja. Navedena poplava samo je dijelom izazvana izlivanjem iz korita Umaškog potoka, a dijelom zbog nemogućnosti urbane oborinske odvodnje i odvodnje poljoprivrednih površina za prihvaćanjem velikih voda rjeđeg perioda pojavljivanja, koje su koincidirale s visokom razinom mora. Sustav zaštite od poplava Grada Umaga-Umago u međuvremenu je rekonstruiran i dograđen.

(4) U skladu sa studijom „Hidrološka obrada velikih voda na području Umaga”, GF u Rijeci, Zavod za hidrotehniku i geotehniku, izrađivača: mr. sc. Josip Rubinić, dipl. ing.građ., mr.sc. Elvis Žic, dipl. ing. građ., dr. sc. Vanja Travaš, dipl. ing. građ.:

- na širem području obuhvata Umaškog potoka, definirane su polazne hidrološke osnove za uređenje odvodnje oborinskih voda, prema katastrofalnoj poplavi u rujnu 2010. godine, koja je imala karakter iznimnog događaja s povratnim periodom od 150 do 200 godina.

- provedena su hidrološka sagledavanja vezana uz nivo kolebanja razine mora, podzemnih voda i maksimalnog inteziteta oborina, kako bi se odredila propusna moć pokrivena dionice Umaškog potoka.

- studijom je utvrđeno da u ekstremnim uvjetima (150-200 god. period), te očekivanim porastom razine mora, potrebno je definirati rješenja šireg područja gravitacije koja će uključivati izgradnju regulacionih kanala te izgradnju objekata za zadržavanje oborinskih voda, akumulacije i retencije.

- unutar izgrađenog dijela gradskih područja treba predvidjeti rješenja smanjenja otjecanja te zadržavanje oborinskih voda unutar urbanog područja, kišni vrtovi, podzemne retencije te upoji u teren.

(5) Za gradnju u poplavnom području vodotoka sav rizik i štete od plavljenja snosi investitor odnosno vlasnik građevine.

#### **Članak 119.**

(1) U Planu je na mjestu premoštenja DC75 preko Južnog kraka Umaškog potoka planirano kružno raskrižje kojim je riješeno priključenje sabirne ulice za zonu gospodarske trgovačko-poslovne namjene sa istom državnom cestom. Isto kružno raskrižje u velikoj mjeri zalazi u površinu inundacijskog područja, te će se projektnom dokumentacijom u fazi provedbe Plana definirati točan način premoštenje vodotoka i tehničke karakteristike raskrižja, uključujući njegovo moguće fazno rješenje kroz gradnju normalnog križanja. Izvedbom planiranog raskrižja se mora osigurati potrebna protočnost vodotoka,

#### **Članak 120.**

(1) U skladu sa Zakonom o vodama, radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima zabranjeno je:

- na nasipima i drugim regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama:

~kopati i odlagati zemlju, pijesak, šljunak, jalovinu i drugi materijal

~prelaziti i voziti motornim vozilima, osim na mjestima na kojima je to izričito dopušteno podizati nasade i

~obavljati druge radnje kojima se može ugroziti sigurnost ili stabilnost tih građevina

- saditi drveće na udaljenosti manjoj od deset metara od ruba korita vodotoka ili kanala

- podizati građevine na udaljenosti manjoj od deset metara od ruba vodotoka ili kanala

- u uređenom inundacijskom području orati zemlju, saditi i sjeći drveće i grmlje

- u uređenom inundacijskom području:

~podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina do šest metara od vanjske nožice nasipa odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne

vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

~vaditi pijesak, šljunak, kamen, glinu i ostale tvari do 20 metara od vanjske nožice nasipa odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

~kopati i bušiti zdence do 20 metara od vanjske nožice nasipa odnosno vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda) i

~bušiti tlo do 20 metara od vanjske nožice nasipa odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda)

- u vodotoke i u inundacijskom području odlagati zemlju, kamen, otpadne i druge tvari te obavljati druge radnje kojima se može utjecati na promjenu toka, vodostaja, količine ili kakvoće vode ili otežati održavanje vodnog sustava i

- graditi i/ili dopuštati gradnju na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka, osim gradnje javnih površina (prometnice, parkovi, trgovi).

### **Članak 121.**

(1) Projektom dokumentacijom se treba predvidjeti tehničke načine sprečavanje erozije terena prilikom izvođenja većih građevinskih zahvata.

(2) Gradnja potrebnih građevina i drugi zahvati na području pojačane erozije je moguća uz primjenu svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost, te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeci narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugih građevina visokogradnje, prometnica, komunalnih i drugih instalacija i slično.

## **10. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA I MJERE ZA ZAŠTITU OD POŽARA**

### **Članak 122.**

(1) Zahvati u prostoru podliježu obvezi pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od prirodnih i drugih nesreća, a naročito:

- Zakona o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, br. 82/15, 118/18.),
- Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“, br. 29/83., 36/85. i 42/86.),
- Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja („Narodne novine“, br. 30/14. i 67/14.),
- Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, br. 69/16)

## **Zaštita i spašavanje od potresa**

## **Članak 123.**

(1) Potrebno je voditi računa da se područje obuhvata Plana nalazi u prostoru intenziteta potresa do 7°MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa o izboru materijala.

(2) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

(3) Uz Planom predviđene širine putova koji ujedno služe kao evakuacijsko-protupožarni, projektnom je dokumentacijom potrebno predvidjeti propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog zarušavanja.

## **Zaštita i spašavanje od ostalih prirodnih opasnosti**

### **Članak 124.**

(1) Proračun stabilnosti i otpornosti na olujno i orkansko nevrijeme, tuču, snijeg i druge prirodne utjecaje, pri projektiranju građevina mora uvažiti sve eventualne utjecaje koji bi mogli ugroziti bitne zahtjeve za građevine. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra.

(2) Potrebno je osigurati efikasnu zaštitu područja os štetnog djelovanja olujnog i orkanskog nevremena.

(3) Kod hortikulturnog uređenja prostora i građevina treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otporno na vjetar.

## **Instalacija unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavješćivanja građana**

### **Članak 125.**

(1) Obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te odgojne, obrazovne, zdravstvene i druge ustanove, proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje, te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

## **Sklanjanje stanovništva**

### **Članak 126.**

(1) Sklanjanje stanovništva osigurati izgradnjom zaklona te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

## **Evakuacija ljudi**

## Članak 127.

(1) Planirana mreža prometnica na području obuhvata Plana te njihova povezanost međusobno i sa vanjskim prometnim pravicima, omogućava nesmetano izvlačenje ljudi, prolaz žurnim službama i dopremu snaga.

(2) Pridržavanje planirane izgrađenosti zemljišta, međusobne udaljenosti građevina, te udaljenosti neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od susjednih objekata i od ruba javne površine, osigurati će da kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama nezatrpan ostane evakuacijski pravac.

(3) Održavanje širine i prohodnosti evakuacijskih putova će osigurati da se evakuacija može nesmetano i učinkovito provoditi.

### 10.2. Mjere za zaštitu od požara

## Članak 128.

(1) Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.

(2) U cilju zaštite od požara potrebno je:

- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima; koridori prometnih površina kako su prikazani na grafičkom prikazu list br.2.1. Promet, služe kao vatrogasni pristup do svih građevina

- osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima, prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu; do izgradnje vodoopskrbne mreže, voda za gašenje požara se može osiguravati iz drugih izvora

- u svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, međusobne udaljenosti građevina, kao i njihova udaljenost od susjednih građevinskih čestica određuju se u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13).

(3) Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

(4) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja, te Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grada Umaga.

(5) Važeći zakoni i propisi iz stavka 4. su:

1. Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10),

2. Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10),

3. Zakon o eksplozivnim tvarima te proizvodnji i prometu oružja (NN br. 70/17),

4. Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13),

5. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03),

6. Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99),

7. Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07),

8. Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje od požara (NN br. 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu,
9. Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98, 116/07 i 141/08),
10. Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99),
11. Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08),
12. Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09),
13. Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05),
14. Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14),
- 15: Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN br. 115/11).

## **11. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **Članak 129.**

(1) Ovim Planom ne propisuje se obveza izrade druge planske dokumentacije kao uvjeta za provedbu ovoga plana.