

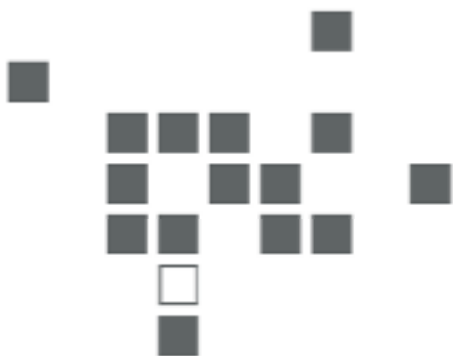
# urbis.72

GRAD UMAG

Naziv prostornog plana

# Detaljni plan uređenja naselja Alberi

Umag, 2011.



|   |  |
|---|--|
| ŽUPANIJA:   | ISTARSKA ŽUPANIJA  |
| GRAD:<br>GRADONAČELNIK:                               | GRAD UMAG<br>VILI BASSANESE  |
| NAZIV PROSTORNOG PLANA:                               | DETALJNI PLAN UREĐENJA<br>NASELJA ALBERI   |
| PRAVNA OSOBA KOJA JE<br>IZRADILA PLAN:<br>DIREKTOR:   | URBIS 72 d.d. PULA<br>GIANKARLO ŽUPIĆ, dipl.ing.građ.  |
| BROJ UGOVORA:   | 6100/09  |
| GODINA IZRADE:  | 2009. – 2011.  |
| KOORDINATORI PLANA:                                   | GRAD UMAG<br>MIRJANA VRBAT-SKOPAC, dipl.ing.arh.<br><br>URBIS 72 d.d. PULA<br>DRAGAN RADOLOVIĆ, dipl.ing.arh.  |
| STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:                           |  |
| ODGOVORNI VODITELJ IZRADE<br>NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: | BORIS PETRONIJEVIĆ, dipl.ing.arh.<br><br>NATAŠA ČEHIĆ, dipl.ing.agr.   |
| PLANERI INFRASTRUKTURE:                               | VALTER NAĐ, ing. telekomunikacija<br><br>BRANKO POSEDEL, dipl.ing.el.<br><br>ROBERT MILOVAN, dipl.ing.stroj.<br><br>GORAN TRAVAŠ, dipl.ing.<br><br>MIROSLAV VUJČIĆ, dipl.ing.građ. |

PROGRAM MJERA ZA  
UNAPREĐENJA STANJA U  
PROSTORU GRADA UMAGA ZA  
RAZDOBLJE 2006.-2009.:

“Službene novine Grada Umaga”, br. 1/07

ODLUKA GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA UMAGA O DONOŠENJU  
PROSTORNOG PLANA:

“Službene novine Grada Umaga”, br. 1/11

PEČAT GRADSKOG VIJEĆA  
GRADA UMAGA:

PREDSJEDNIK GRADSKOG  
VIJEĆA GRADA UMAGA:

GORAN SLAVUJEVIĆ

JAVNA RASPRAVA OBJAVLJENA: 26.06.2010.

JAVNI UVID ODRŽAN: 05.07.2010. - 05.08.2010.

PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA  
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:

ODGOVORNA OSOBA ZA  
PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: MIRJANA VRBAT-SKOPAC, dipl.ing.arh.

SUGLASNOST NA PROSTORNI  
PLAN PREMA ODREDBI ČLANKA  
97. ZAKONA O PROSTORNOM  
UREĐENJU I GRADNJI (“Narodne  
novine”, br. 76/07 i 38/09):

Klasa: 350-02/10-14/34  
Ur. broj: 531-06-10-02  
Datum: 07.12.2010.

SUGLASNOST NA PROSTORNI  
PLAN PREMA ODREDBI ČLANKA  
99. ZAKONA O PROSTORNOM  
UREĐENJU I GRADNJI (“Narodne  
novine”, br. 76/07 i 38/09):

Klasa: 350-02/11-14/1  
Ur. broj: 531-06-10-02  
Datum: 24.01.2011.

ISTOVJETNOST OVOG  
PROSTORNOG PLANA S  
IZVORNIKOM OVJERAVA:

PEČAT NADLEŽNOG TIJELA:

# Sadržaj

## I TEKSTUALNI DIO PROSTORNOG PLANA

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
  - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica
  - 2.2. Veličina i površina građevina
  - 2.3. Namjena građevina
  - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
  - 2.5. Oblikovanje građevina
  - 2.6. Uređenje građevnih čestica
  - 2.7. Izgrađenost, namjena, visina i broj etaža, te iskorištenost i gustoća izgrađenosti – Tablica 1
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i TK infrastrukturnom mrežom
  - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
    - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja
    - 3.1.2. Mjesne (gradske) i pristupne ulice
    - 3.1.3. Površine za javni prijevoz
    - 3.1.4. Javna parkirališta
    - 3.1.5. Javne garaže
    - 3.1.6. Biciklističke staze
    - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
  - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
  - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja TK mreže
  - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Mjere provedbe plana
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

## II GRAFIČKI DIO PROSTORNOG PLANA

|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 1.     | Detaljna namjena površina  | M 1:1000 |
| 2.     | Infrastrukturni sustavi i mreže  |          |
| 2.1.   | Promet   | M 1:1000 |
| 2.2.   | Telekomunikacije   | M 1:1000 |
| 2.3.1. | Energetski sustav - Elektroenergetika – Srednjenaponska i niskonaponska mreža        | M 1:1000 |
| 2.3.2. | Energetski sustav - Elektroenergetika – Javna rasvjeta                               | M 1:1000 |
| 2.4.   | Energetski sustav - Plinoopsrba  | M 1:1000 |
| 2.5.   | Vodnogospodarski sustav – Korištenje voda  | M 1:1000 |
| 2.6.   | Vodnogospodarski sustav – Odvodnja otpadnih voda                                     | M 1:1000 |
| 3.     | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina                                       |          |
| 3.1.   | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Oblici korištenja                   | M 1:1000 |
| 3.2.   | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Područja posebnih uvjeta korištenja | M 1:1000 |
| 4.     | Uvjeti gradnje   | M 1:1000 |

## OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA

- I. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA
- II. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA UMAGA
- III. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA
- IV. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA POŠTIVANIH U IZRADI PROSTORNOG PLANA
- V. ZAHTJEVI, SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA PREMA POSEBNIM PROPISIMA
- VI. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI
- VII. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
- VIII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PLANA
- IX. SAŽETAK ZA JAVNOST
- X. STRUČNI IZRAĐIVAČ

# ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## OPĆE ODREDBE

### 0.1.

(1) Detaljni plan uređenja naselja Alberi (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument, koji u skladu sa ciljevima i zadacima utvrđenim važećim Prostornim planom uređenja Grada Umaga ("Službene novine Grada Umaga", br. 3/04, 9/04, 6/06, 8/08-pročišćeni tekst i 5/10) i Zaključkom o izradi Detaljnog plana uređenja naselja Alberi, (dalje u tekstu: Plan), nalaže određivanje prave mjere širenja naselja na temelju demografske analize, poglavito u smislu sprječavanja gradnje višestambenih građevina namijenjenih povremenom stanovanju i naglašavanju ambijentalne kvalitete za plansko razdoblje do 2015. godine.

(2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja obuhvaćenog područja, 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.

### 0.2.

(1) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

### 0.3.

(1) Planom je obuhvaćeno područje, ukupne površine oko 2,42 ha.

(2) Plan se donosi za:

- građevinsko područje naselja Alberi,
- dio administrativnog naselja Crveni Vrh,
- dio katastarske općine Savudrija.

(3) Područje obuhvata Plana se nalazi u 1. klimatskoj zoni.

(4) U području obuhvata Plana za područje naselja Alberi buka ne smije prelaziti razinu  $L_{Aeq}$  iznad 55dBA danju i 40dBA noću.

### 0.4.

(1) Lokacijski uvjeti za građenje utvrđeni ovim Planom, predstavljaju okvir za izdavanje akata o građenju (rješenje o uvjetima građenja, lokacijska dozvola i dr.).

(2) Svi planski elementi na temelju kojih će se izdavati akti o građenju, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećih prostornih planova šireg područja.

### 0.5.

(1) Na području obuhvaćenom Planom, 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 ovoga Plana, odredbama važećih prostornih planova šireg područja, te posebnim uvjetima utvrđenim na temelju zakona i drugih propisa.

(2) Korištenje zemljišta obuhvaćenog ovim Planom mora se odvijati u skladu s namjenom površina i ostalim odredbama utvrđenim ovim Planom i važećim prostornim planom šireg područja.

## 0.6.

(1) Ovim se Planom, načelno, omogućava i uklanjanje svih postojećih i zatečenih građevina, kao i građenje zamjenskih građevina prema lokacijskim uvjetima i ostalim uvjetima iz ovoga Plana.

## 0.7.

(1) U ovom Planu koriste se sljedeći pojmovi:

1. **Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko – tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora.
2. **Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine (trafostanice, pothodnici, mostovi i sl. građevine).
3. **Stambena zgrada**, prema ovim odredbama, je zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom svoje površine i/ili funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjena stanovanju.
4. **Jednoobiteljska zgrada** je zgrada s isključivo 1 stambenom jedinicom.
5. **Obiteljska kuća**, prema ovim odredbama i odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga, je zgrada namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše 2 isključivo stambene jedinice.
6. **Višeobiteljska zgrada**, prema ovim odredbama i odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga, je stambena zgrada na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih sve ili veći broj funkcionalnih jedinica i veći dio ukupne građevinske (bruto) površine zgrade mora biti namijenjen stanovanju.
7. **Višestambena zgrada**, prema ovim odredbama (a sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga), je stambena zgrada na zasebnoj građevnoj čestici s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica (stambenih ili poslovnih), od kojih sve ili veći broj funkcionalnih jedinica i veći dio ukupne građevinske (bruto) površine zgrade mora biti namijenjen stanovanju.
8. **Pomoćna građevina**, prema ovim odredbama, je zgrada za smještaj vozila – garaža i nadstrešnica, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj građenju osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, sabirna jama za zbrinjavanje otpadnih voda i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m.
9. **Postojeća građevina** je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji s njom izjednačena.
10. **Interpolacija**, prema ovim odredbama, je građenje:
  - građevine visokogradnje koja je dvjema ili trima stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,
  - građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugrađena građevina.
11. **Rekonstrukcija** građevine je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).
12. **Održavanje** građevine je izvedba građevinskih i drugih radova radi očuvanja bitnih zahtjeva za građevinu tijekom njezinog trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je građevina izgrađena.

13. **Uklanjanje** građevine ili njezina dijela je izvedba radova razgradnje građevine ili njezinog dijela s mjesta gdje se nalazi, uključivo i zbrinjavanje zatečenog otpada u građevini i na građevnoj čestici, te građevnog materijala i otpada nastalog razgradnjom građevine, te dovođenje građevne čestice odnosno zemljišta na kojemu se nalazila građevina u uredno stanje.
14. **Regulacijski pravac** je granica građevne čestice prema javnoj prometnoj površini. Građevna čestica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.
15. **Građevni pravac** je obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se duž njega gradi najistaknutiji dio pročelja građevine. Planom su na pojedinim građevnim česticama određeni jedan ili više građevnih pravaca. Utvrđuje se obveza građenja dijela građevine na građevnom pravcu.
16. **Gradivi dio građevne čestice** je dio građevne čestice unutar kojeg se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina.
17. **Koeficijent izgrađenosti,  $k_{ig}$**  je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine (svih dijelova građevine uključujući i vijence i slične oblikovne elemente pročelja) osim balkona, na građevnu česticu uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, cisterne i spremnici, izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice) - popločenja na tlu, nenatkrivene prizemne terase, koji su svi manje od 1,0m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, izuzeti su iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice. Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice.
18. **Koeficijent iskorištenosti,  $k_{is}$**  je odnos ukupne brutto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.
19. **Gustoća izgrađenosti,  $G_{ig}$**  je odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevnih čestica.
20. **Koeficijent iskorištenosti,  $K_{is}$**  je odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica.
21. **Visina** građevine mjeri se od konačno zaravnatog 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 1,2m,
22. **Ukupna visina građevine** mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).
23. **Podrum (Po)** je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.
24. **Poluukopani podrum ( $Po_{pk}$ )** je djelomično ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno kojemu je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0m.
25. **Suteren (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 je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
26. **Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,0m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).
27. **Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.
28. **Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.
29. **Podzemna etaža** građevine, prema ovim odredbama, je potpuno ili djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0m. Podzemna etaža je podrum i



poluukopani podrum.

30. **Nadzemna etaža** građevine je djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0m, te svaka etaža izgrađena nad takvom etažom. Nadzemnom etažom građevine smatra se i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija svijetle visine najmanje 2,4 metra i visine nadozida najmanje 0,8m, mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida, te ukoliko ima jednu ili više funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica. Svjetla visina nadzemne etaže (osim potkrovlja) iznosi minimalno 2,5m. Nadzemna etaža je suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

### 1.1.

(1) Namjena površina kako cjelokupnog obuhvata Plana tako i pojedinih građevnih čestica temelji se na globalnoj namjeni prostora određenoj Prostornim planom uređenja Grada Umaga.

(2) Organizacija i namjena površina detaljno je obrađena u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana.

### 1.2.

(1) Područje obuhvata Plana razgraničava se na više površina različite namjene – građevnih čestica s utvrđenim uvjetima gradnje.

(2) Razgraničenje pojedinih građevnih čestica definirano je grafičkim dijelom Plana.

### 1.3.

(1) Područje obuhvata Plana dijeli se na površine (građevne čestice) sljedećih namjena:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena – pretežito stambena (M1)
- mješovita namjena – postojeće povremeno stanovanje (M3)
- sportska namjena (R1)
- rekreacijska namjena (R2)
- zaštitne zelene površine (Z)
- kolno pješačke površine (KP)

### 1.4.

(1) Međusobni utjecaj zahvata (građevina) na crtama dodira (granicama građevnih čestica) mora biti u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

## 2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

### 2.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA (IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI)

#### 2.1.1.

(1) Veličina i oblik građevnih čestica određeni su ukupnim odredbama ovog Plana i prikazani na kartografskim prikazima grafičkog dijela Plana.

(2) U točki 2.7. – Tablici 1. ovih odredbi dane su približne površine građevnih čestica, dok će se točne površine utvrditi pojedinim parcelacijskim elaboratom.

#### 2.1.2.

(1) Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice određuje se koeficijentom izgrađenosti čestice ( $k_{ig}$ ) i koeficijentom iskorištenosti čestice ( $k_{is}$ ) koji su određeni u točki 2.7. – Tablici 1. ovih odredbi.

(2) Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) i koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) određeni su u točki 2.7. ovih odredbi.

## **2.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA (UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA GRAĐEVINE, VISINA I BROJ ETAŽA)**

### **2.2.1.**

(1) Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina, visina i broj etaža) određeni su, u skladu s ukupnim odredbama ovog Plana, u Tablici 1.

(2) Maksimalna ukupna visina građevine, određena na način iz točke 0.8. ovih odredbi, je maksimalna visina povećana (isključivo u slučaju kada se izvodi kosi krov) za 3,2m.

## **2.3. NAMJENA GRAĐEVINA**

### **2.3.1.**

(1) Namjena građevina određena je u tablici 1. odredbi ovoga Plana i prikazana u kartografskom prikazu br. 1.

## **STAMBENA NAMJENA**

### **2.3.2.**

(1) Građevne čestice stambene namjene namijenjene su građenju stambenih zgrada, a prema načinu gradnje jednoobiteljskih zgrada, obiteljskih kuća i višeobiteljskih zgrada. Stambene zgrade planiraju se na građevnim česticama stambene namjene, koje su u kartografskom prikazu označene brojevima 1, 2, 3, 31 i 33.

(2) Na građevnim česticama stambene namjene, koje su u kartografskom prikazu označene brojevima 2 i 3, planira se građenje jednoobiteljskih zgrada s 1 isključivo stambenom jedinicom.

(3) Na građevnoj čestici stambene namjene, koja je u kartografskom prikazu označena brojem 31, planira se građenje jednoobiteljske zgrade s isključivo 1 stambenom jedinicom, koja u manjem dijelu svoje građevinske (bruto) površine može imati 1 poslovni prostor.

(4) Na građevnim česticama stambene namjene, koje su u kartografskom prikazu označene brojevima 1 i 33, planiraju se višeobiteljske zgrade koje ne mogu imati više od 3 funkcionalne jedinice, od čega najviše 1 poslovni prostor.

(5) U poslovnom prostoru iz stavaka 3. i 4. ove točke mogu se obavljati isključivo uslužne, obrtničke, trgovačke ili ugostiteljsko turističke djelatnosti koje, sukladno važećim propisima, svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne smiju premašiti dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih, klijenata i vozila tvrtke.

(6) Unutar građevnih čestica stambene namjene postoji mogućnost građenja i pomoćnih građevina, prema uvjetima gradnje iz ovoga Plana.

## **MJEŠOVITA NAMJENA**

### **2.3.3.**

(1) Planiraju se sljedeće mješovite namjene:

- mješovita – pretežito stambena (M1) planira se na građevnoj čestici koja je u kartografskom prikazu označena brojem 12.
- mješovita – postojeće povremeno stanovanje (M3) planira se na građevnim česticama koje su u kartografskom prikazu označene brojevima 8, 9, 10, 11, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26 i 30.

(2) Građevna čestica mješovite – pretežito stambena namjene namijenjena je gradnji i rekonstrukciji stambene zgrade u kojoj će se, u manjem dijelu ukupne površine, graditi i poslovne prostorije. Iznimno se na ovoj građevnoj čestici može graditi i stambena zgrada u kojoj se neće graditi poslovne prostorije, u kojima se mogu obavljati isključivo uslužne, trgovačke ili ugostiteljsko turističke djelatnosti koje, sukladno važećim propisima, svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne smiju premašiti dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih, klijenata i vozila tvrtke.

(3) Građevne čestice mješovite namjene – postojeće povremeno stanovanje namijenjene su održavanju i rekonstrukciji postojećih odnosno zatečenih zgrada koje se koriste za povremeni boravak. Održavanje i rekonstrukcija postojećih zgrada mora se odvijati unutar postojećih odnosno zatečenih gabarita prikazanih na topografsko-katastarskoj podlozi za izradu grafičkog dijela ovoga Plana, prema utvrđenim uvjetima građenja za takve zgrade. Iznimno, zgrade na građevnim česticama koje su u kartografskom prikazu označene brojevima 15 i 16, mogu rekonstrukcijom povećati svoje gabarite prema uvjetima gradnje iz ovog Plana, ali ne i broj funkcionalnih jedinica.

## **SPORTSKA NAMJENA**

### **2.3.4.**

(1) Sportska namjena (R1) planira se na građevnoj čestici koja je u kartografskom prikazu označena brojem 5.

(2) Na građevnoj čestici sportske namjene nisu mogući nikakvi građevinski zahvati visokogradnje. Ova građevna čestica može se uređivati izgradnjom otvorenih sportskih igrališta, pješačkih staza, dječjih igrališta, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala te opremanjem potrebnom infrastrukturom i rekvizitima.

## **REKREACIJSKA NAMJENA**

### **2.3.5.**

(1) Rekreativna namjena (R2) planira se na građevnim česticama koje su u kartografskom prikazu označene brojevima 13, 27, 28, 29 i 32.

(2) Na građevnim česticama rekreativne namjene (R) nisu mogući nikakvi građevinski zahvati visokogradnje. Ove građevne čestice mogu se uređivati izgradnjom pješačkih staza, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala te opremanjem potrebnim rekvizitima za dječja igrališta.

(3) Građevne čestice rekreativne namjene u naravi su maslinik-voćnjak-vinograd koji se kao takvi mogu zadržati u prostoru te se u njima može provoditi poljoprivredno-rekreativna aktivnost.

## **ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE**

### **2.3.6.**

(1) Zaštitne zelene površine (Z) planiraju se na građevnoj čestici koja je u kartografskom prikazu označena brojem 6.

(2) Građevna čestica namijenjena zaštitnim zelenim površinama predstavlja negradivu površinu na kojoj je moguće isključivo uređivanje saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih biljnih vrsta. Na građevnoj čestici namijenjenoj zaštitnim zelenim površinama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, posebno crpna stanica za odvodnju otpadnih voda.

(3) Osim na građevnoj čestici iz stavka 1. ovoga članka, a sukladno prostornim mogućnostima, zaštitno zelenilo može se formirati i na građevnim česticama prometnih površina, s osnovnim ciljem zaštite od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom tih prometnih površina.

## **KOLNO-PJEŠAČKE PROMETNICE**

### **2.3.7.**

(1) Građenje i rekonstrukcija kolno-pješačkih prometnica planira se na građevnim česticama koje su u kartografskom prikazu označene brojevima 4, 7, 14, 17 i 20.

(2) Planom je obuhvaćen dio nerazvrstane ceste (građevna čestica broj 14), koja na razini ovoga Plana predstavlja glavnu prometnicu, dok su ostale planirane kolno-pješačke prometnice sabirne.

(3) Na građevnim česticama namijenjenim kolno-pješačkim prometnicama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, ali ne i građevine visokogradnje.

## **2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

### **2.4.1.**

(1) Građevine se grade i rekonstruiraju na građevnim česticama za koje je u kartografskom prikazu br. 4 „Uvjeti gradnje“ određen gradivi dio građevne čestice.

(2) Građevine za koje u kartografskom prikazu br. 4 „Uvjeti gradnje“ nije određen gradivi dio građevne čestice, mogu se rekonstruirati u skladu s ukupnim odredbama ovoga Plana unutar postojećih gabarita. Iznimno, navedene građevine mogu se rekonstruirati i u zatečenom gabaritu u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana, ukoliko se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl) na susjednim građevnim česticama, te bez otvora na toj strani osim prema javnoj površini. Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevine (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl.) na vlastitoj i susjednim građevnim česticama,
- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje (tipologija, struktura i sl.) i prostorni odnosi u susjedstvu, kod građevina stambene namjene,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s odredbama ovog Plana.

(3) Zatečeni gabarit građevine, u smislu ovih odredbi, je gabarit prikazan na topografsko-katastarskoj podlozi za izradu grafičkog dijela ovoga Plana.

(4) Na građevnoj čestici, a izvan njenog gradivog dijela, mogu se graditi:

- elementi zaštite od sunca i drugi arhitektonski elementi istaknuti do 50cm izvan ravnine pročelja građevine na visini većoj od 4,5m od najviše kote konačno zaravnatog terena uz građevinu – strehe krovova, vijenci, oluci i drugi slični elementi,
- elementi vizualnih komunikacija, javne rasvjete i drugi elementi urbane opreme, ako ne ugrožavaju sigurnost svih vrsta prometa na građevnoj čestici,
- infrastrukturne građevine, instalacije i uređaji, u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela, trgovačkih društava i pravnih osoba s javnim ovlastima,
- zahvati koji predstavljaju uređenje okućnice (neizgrađenog dijela građevne čestice), kao što su nenatkrivene komunikacijske površine, cisterne i septičke jame, koji su manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz pojedini zahvat.

(5) U pojasu između regulacijskog i građevnog pravca mogu se izvoditi popločenja, parkirališta, staze, rasvjetna tijela i elementi urbane opreme, prostor za držanje posuda za otpatke i komunalne instalacije za potrebe građevine (vodovodni priključak, septička jama, priključak na NN mrežu, telefonski priključak i sl.).

#### **2.4.2.**

(1) Slobodnostojeća novoplanirana zgrada mora biti smještena unutar gradivog dijela građevne čestice, udaljena od granice vlastite građevne čestice najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od vrijednosti dane u kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“. Ukoliko je slobodnostojeća novoplanirana zgrada prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom, tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od vrijednosti dane u kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“.

#### **2.4.3.**

(1) Svaka postojeća građevina može se nadomijestiti zamjenskom građevinom, koja se mora graditi prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09), ovoga Plana i ostalih važećih propisa.

(2) Svaka postojeća građevina može se održavati u postojećem odnosno zatečenom gabaritu.

## **2.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA**

#### **2.5.1.**

(1) Građevine oblikovati na način da se izvode kvalitetni detalji, primjenjuju proporcije i koriste materijali karakteristični za lokalnu klimu i tradiciju. Gabarite zgrada oblikovati u skladu s oblikovnim principima moderne arhitekture, uz akceptiranje oblikovnih i ambijentalnih vrijednosti postojeće izgradnje, pripadajuće građevne čestice te organizacije vanjskih površina u okruženju.

(2) Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se sukladno primijenjenom arhitektonskom izrazu, a ovisno o specifičnostima građevine i postojeće okolne izgradnje, primjenjujući tehničke propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

(3) Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sustava za korištenje alternativnih izvora energije (npr. sunčevih kolektora), rasvjetnih, rashladnih, reklamnih i sličnih elemenata.

(4) Radi zaštite od sunca moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca.

(5) Natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti i sl.) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje.

(6) Dozvoljava se građenje montažnih građevina.

#### **2.5.2.**

(1) Pri oblikovanju stambenih zgrada moraju se primjenjivati odgovarajuće odredbe točke 7. „Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti“ ovih odredbi.

## **2.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA**

#### **2.6.1.**

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- građenje pomoćnih građevina,
- građenje ograda,

- priključivanje na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- uređenje građevnih čestica.

(2) Pri oblikovanju pomoćnih građevina koriste se odredbe za oblikovanje građevina osnovne namjene iz točke 2.5. ovih odredbi.

## Građenje pomoćnih građevina

### 2.6.2.

(1) Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih građenju stambenih zgrada određuje se unutar građevne čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenim ili natkrivenim površinama. Garaže mogu biti smještene isključivo unutar gradivog dijela građevne čestice odnosno u gabaritu postojeće građevine.

(2) Garaže i/ili nadstrešnice mogu se graditi prema uvjetima gradnje kao za osnovnu građevinu.

### 2.6.3.

(1) Na građevnim česticama stambene namjene potrebno je osigurati najmanje 2 parkirališna mjesta po funkcionalnoj jedinici.

(2) Iznimno stavku 1. ove točke, za građevne čestice na kojima se nalaze postojeće stambene zgrade potrebno je osigurati najmanje 1,25 parkirališnih mjesta po 1,25 funkcionalnoj jedinici.

(3) Kada se dio građevine stambene ili mješovite namjene koristi za obavljanje gospodarske namjene, u sklopu građevne čestice potrebno je osigurati najmanji broj parkirališnih mjesta za vozila zaposlenih, klijenata i tvrtke, prema tablici:

| DJELATNOST / SADRŽAJ:   | 1 PARKIRALIŠNO MJESTO NA SVAKIH ZAPOČETIH:  |
|---|---|
| URED (ADMINISTRACIJA), TRGOVINA, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA I SLIČNO                 | 30m <sup>2</sup> razvijene (brutto) građevinske površine                                    |
| UGOSTITELJSTVO – RESTORANI I BAROVI (I SVE NJIHOVE PODVRSTE PREMA POSEBNOM PROPISU) | 4 sjedeća mjesta (1 stol), odnosno 15m <sup>2</sup> razvijene (brutto) građevinske površine |
| ZANATSTVO I SLIČNO  | 100m <sup>2</sup> razvijene (brutto) građevinske površine                                   |

(4) Na građevnoj čestici namijenjenoj građenju stambene zgrade iz stavka 1. ove točke mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m<sup>2</sup>.

### 2.6.4.

(1) Na građevnim česticama namijenjenim građenju stambenih zgrada pomoćne građevine (drvarnice, spremišta i slično) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za građenje osnovne građevine, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m<sup>2</sup>.

(2) Pomoćne građevine iz stavka 1. ove točke mogu se graditi pod uvjetima gradnje kao za osnovnu građevinu.

### 2.6.5.

(1) Cisterne i spremnici za vodu mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za građenje osnovne građevine. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

(2) Ne dozvoljava se izgradnja sabirnih jama.

(3) Cisterne i spremnici za vodu mogu biti u potpunosti podzemne, odnosno mogu se graditi prema uvjetima gradnje kao za osnovnu građevinu.

### Građenje ograda

#### **2.6.6.**

(1) Građevna čestica može biti ograđena.

#### **2.6.7.**

(1) Oko građevne čestice ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice, transparentna ograda, ili uz kombinaciju navedenih mogućnosti.

(2) Visina ograde može iznositi maksimalno 1,5m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m.

(3) U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ograde.

(4) Visina ograde mjeri se od konačno zaravnano terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradu.

(5) Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

#### **2.6.8.**

(1) Dio građevne čestice koji je organiziran kao dvorište na kojem slobodno borave životinje iz uzgoja mora se ograditi ogradom koja životinjama onemogućava izlaz.

### Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu

#### **2.6.9.**

(1) Sve građevne čestice unutar obuhvata Plana imaju izravni kolni priključak – prilaz na javnu prometnu površinu.

(2) Kolni priključak – prilaz građevnoj čestici namijenjenoj građenju građevine visokogradnje, moguć je s bilo kojeg mjesta prilazne javne prometne površine uz koju se nalazi, dok će se njihov točan položaj definirati u postupku ishođenja akta o građenju.

(3) Kolni priključak – prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

(4) Visinske kote kolnog priključka – prilaza građevnoj čestici treba prilagoditi niveleti prilazne javne prometne površine.

(5) Širina kolnog priključka - prilaza građevnoj čestici je min. 7m. Iznimno, širina postojećeg kolnog priključka - prilaza građevnoj čestici može ostati postojeća.

(6) Kod građevnih čestica uz križanje prometnih površina, kolni priključak - prilaz mora biti udaljen min. 6m od početka križanja tih prometnih površina. Iznimno, položaj postojećeg kolnog priključka - prilaza građevnoj čestici može ostati postojeći.

(7) Kolni priključak – prilaz građevnoj čestici mora biti izveden u skladu s odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine”, broj 151/05 i 61/07).



## Uređenje građevnih čestica

### **2.6.11.**

(1) Neizgrađene površine građevnih čestica na kojima će se graditi građevine visokogradnje, kao i prometne površine, urediti i oblikovati kao parkovne zelene površine uz sadnju, u pravilu, autohtonih vrsta parkovnog bilja. Najmanje 20% svake novoplanirane građevne čestice na kojoj se planira građenje građevine visokogradnje mora se urediti i oblikovati kao parkovne zelene površine.

(2) Postojeće kvalitetno šumsko bilje na građevnim česticama potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati i inkorporirati u novo uređenje zelenih površina na građevnim česticama.

### **2.6.12.**

(1) 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 ili sl. Ovdje predvidjeti terasiranje terena (podzidi, škarpe), te sprovesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

(2) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se najmanje ugrozi žilje vrednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korijenov sustav ne pralezi dubinu 0,5m. Izbjegavati sadnju stablašica na udaljenosti manjoj od 2,0m od podzemne infrastrukture.

## 2.7. IZGRAĐENOST, NAMJENA, VISINA I BROJ ETAŽA, TE ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI

2.7.1. Tablica 1. Izgrađenost, namjena, visina, broj etaža i iskorištenost

| OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE | PRIBLIŽNA POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE (m <sup>2</sup> ) | MINIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI $k_{igmin}$ | MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI $k_{igmax}$ | NAMJENA GRAĐEVNE ČESTICE (GRAĐEVINE) | MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE (m) | MAKSIMALNI BROJ NADZEMNIH ETAŽA GRAĐEVINE | MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI $k_{ismax}$ |
|-------------------------|---|--|---|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|
| 1                       | 1218  | POSTOJEĆI                                      | 0,25  | STAMBENA                             | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P <sub>0pk</sub> +P+1)         | 0,40  |
| 2                       | 940   | 0,10   | 0,20  | STAMBENA                             | 6                               | 2 (P+1)                                   | 0,30  |
| 3                       | 860   | 0,10   | 0,20  | STAMBENA                             | 6                               | 2 (P+1)                                   | 0,30  |
| 4                       | 145   | -  | -   | KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA              | -                               | -   | -   |
| 5                       | 3879  | 0,05   | 0,30  | SPORT                                | -                               | -   | -   |
| 6                       | 1028  | -  | -   | ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE             | -                               | -   | -   |
| 7                       | 361   | -  | -   | KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA              | -                               | -   | -   |
| 8                       | 1146  | POSTOJEĆI                                      | POSTOJEĆI                                       | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P+1)                           | POSTOJEĆI   |
| 9                       | 475   | POSTOJEĆI                                      | POSTOJEĆI                                       | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P+1)                           | POSTOJEĆI   |
| 10                      | 148   | POSTOJEĆI                                      | POSTOJEĆI                                       | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P+1)                           | POSTOJEĆI   |
| 11                      | 166   | POSTOJEĆI                                      | POSTOJEĆI                                       | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P+1)                           | POSTOJEĆI   |
| 12                      | 1408  | POSTOJEĆI                                      | 0,35  | MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA       | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P <sub>0pk</sub> +P+1+ Pk)     | 0,60  |
| 13                      | 252   | -  | -   | REKREACIJA                           | -                               | -   | -   |
| 14                      | 1897  | -  | -   | KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA              | -                               | -   | -   |
| 15                      | 1006  | POSTOJEĆI                                      | 0,30  | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | 3 (S+P+1)                                 | 0,57  |
| 16                      | 1355  | POSTOJEĆI                                      | 0,18  | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | 2 (P+ 1)                                  | 0,36  |
| 17                      | 135   | -  | -   | KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA              | -                               | -   | -   |
| 18                      | 881   | POSTOJEĆI                                      | POSTOJEĆI                                       | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (S+P+1)                         | POSTOJEĆI   |
| 19                      | 359   | POSTOJEĆI                                      | POSTOJEĆI                                       | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P <sub>0pk</sub> +P+1+Pk)      | POSTOJEĆI   |
| 20                      | 90  | -  | -   | KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA              | -                               | -   | -   |
| 21                      | 366   | POSTOJEĆI                                      | POSTOJEĆI                                       | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE     | POSTOJEĆA                       | POSTOJEĆI (P+1)                           | POSTOJEĆI   |

|    |      |           |           |                                  |           |                                     |           |
|----|------|-----------|-----------|----------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| 22 | 607  | POSTOJEĆI | POSTOJEĆI | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE | POSTOJEĆA | POSTOJEĆI (P+1)                     | POSTOJEĆI |
| 23 | 185  | POSTOJEĆI | POSTOJEĆI | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE | POSTOJEĆA | POSTOJEĆI (P+1)                     | POSTOJEĆI |
| 24 | 307  | POSTOJEĆI | POSTOJEĆI | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE | POSTOJEĆA | POSTOJEĆI (P+1)                     | POSTOJEĆI |
| 25 | 218  | POSTOJEĆI | POSTOJEĆI | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE | POSTOJEĆA | POSTOJEĆI (P+1)                     | POSTOJEĆI |
| 26 | 245  | POSTOJEĆI | POSTOJEĆI | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE | POSTOJEĆA | POSTOJEĆI (P+1)                     | POSTOJEĆI |
| 27 | 386  | -         | -         | REKREACIJA                       | -         | -                                   | -         |
| 28 | 80   | -         | -         | REKREACIJA                       | -         | -                                   | -         |
| 29 | 1097 | -         | -         | REKREACIJA                       | -         | -                                   | -         |
| 30 | 737  | POSTOJEĆI | POSTOJEĆI | MJEŠOVITA – POVREMENO STANOVANJE | POSTOJEĆA | POSTOJEĆI (P <sub>opk</sub> +P+ Pk) | POSTOJEĆI |
| 31 | 1241 | 0,10      | 0,12      | STAMBENA                         | 6         | 2 (P+1)                             | 0,24      |
| 32 | 392  | -         | -         | REKREACIJA                       | -         | -                                   | -         |
| 33 | 591  | POSTOJEĆI | 0,32      | STAMBENA                         | POSTOJEĆA | POSTOJEĆI (S+P+1)                   | 0,96      |

(2) Sve novoplanirane građevine mogu imati 1 podzemnu etažu.

(3) Ukupna gustoća izgrađenosti, ukupni koeficijent iskorištenosti te gustoće stanovanja su:

- $G_{ig} = 0,25$
- $K_{is} = 0,47$
- $G_{st} \text{ (neto)} = 52\text{st/ha}$
- $G_{ust} \text{ (ukupno neto)} = 29\text{st/ha}$
- $G_{bst} \text{ (bruto)} = 17\text{st/ha}$
- $G_{nst} = 10,33\text{st/ha}$ , pri čemu je:
- $G_{st}$ ,  $G_{ust}$ ,  $G_{bst}$ ,  $G_{nst}$  – gustoće stanovanja
- $G_{ig}$  (gustoća izgrađenosti građevnih čestica na kojima se planira povećanje gabarita) = odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevnih čestica
- $K_{is}$  (koeficijent iskorištenosti građevnih čestica na kojima se planira povećanje gabarita) = odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica
- $G_{st} \text{ (neto)}$  = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za građevine stambene namjene
- $G_{ust} \text{ (ukupno neto)}$  = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za građevine stambene namjene i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta)
- $G_{bst} \text{ (bruto)}$  = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica  $G_{ust}$  i šire stambene funkcije (sabirne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju)
- $G_{nst}$  = odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana

### **3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM**

#### **3.0.1.**

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori, zaštitni koridori i građevine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetskih sustava. Trase infrastrukturne mreže utvrđene Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja akata o građenju.

(2) Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupcima pribavljanja akata o građenju, prema važećim propisima.

(3) Građevne čestice javnih prometnih površina namijenjene su održavanju i rekonstrukciji javnih kolno-pješačkih prometnica.

#### **3.0.2.**

(1) Način opremanja zemljišta prometnom i uličnom infrastrukturnom mrežom dan je u kartografskom prikazu br. 2.1.

(2) Prikaz javnih prometnih površina u grafičkom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04). Idejna urbanistička rješenja prometnica utvrđena su na način da su zadržani gabariti postojećih prometnih površina odnosno katastarskih čestica.

### **3.0.3.**

(1) Način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom vidljiv je iz prostornih rješenja infrastrukturnih sustava i mreža prikazanih u kartografskom prikazu br.2.2., 2.3.1., 2.3.2., 2.4., 2.5. i 2.6., dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja akata o građenju.

### **3.0.4.**

(1) Planirana rješenja infrastrukture zadovoljit će planske potrebe obuhvaćenog područja na razini standarda koji se primjenjuje u vrijeme izrade ovoga Plana. Rješenja koja će se primijeniti u postupku izdavanja akata o građenju mogu odstupiti od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog ekonomskih razloga, tehničko-tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obrađuje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

## **3.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA CESTOVNE I ULIČNE MREŽE**

### **3.1.0.1.**

(1) Održavanje i rekonstrukcija postojećih prometnih površina može se vršiti samo u skladu s odredbama ovog Plana, te odredbama posebnih propisa, na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa.

(2) Izgradnju novoplanirane i rekonstrukciju postojeće cestovne i ulične mreže unutar obuhvata Plana moguće je izvoditi u fazama, uz osiguravanje funkcioniranja cjeline u svakoj pojedinoj fazi.

(3) Pri projektiranju prometnica i raskrižja unutar obuhvata Plana potrebno je pridržavati se svih važećih i relevantnih zakona, drugih propisa i normi.

(4) Horizontalnu i vertikalnu signalizaciju projektirati odnosno postaviti prema kategorizaciji prometnica.

### **3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja**

#### **3.1.1.1.**

(1) Cesta nadmjesnog značenja, obuhvaćena ovim Planom, je postojeća nerazvrstana cesta na građevnoj čestici br. 14, koja predstavlja glavnu mjesnu ulicu.

(2) Sukladno Prostornom planu uređenja Grada Umaga širina koridora zaštite prostora nerazvrstane ceste (kolno pješačka površina – građevna čestica br. 14) određena je na 15m. U koridoru zaštite prometa nisu mogući nikakvi građevinski zahvati osim uređenja građevnih čestica i izgradnje infrastrukture.

### **3.1.2. Gradske i pristupne ulice**

#### **3.1.2.1.**

(1) Kolno pješački promet unutar naselja Alberi provodit će se postojećim prometnim površinama zatečenih gabarita.

(2) Prometne površine (mjesne i pristupne ulice) određene su u kartografskom prikazu građevnim česticama br. 4, 7, 17 i 20, koje predstavljaju sabirne i ostale ulice.

(3) Građevnu česticu prometnice čine elementi osovine, križanja i poprečni profili s pripadajućim kolnikom, nasipima, usjecima, pješačkim površinama i ostalim elementima prometnica, unutar građevne čestice planirane ovim Planom.

(4) Nivelete prometnica trebaju biti postavljene tako da prate konfiguraciju terena te da pojedina prometnica zadovoljava vozno-dinamičke elemente propisane važećim propisima.

(5) Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 7,0% u krivini. Poprečni nagibi prometnica su jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice.

(6) Na postojećim prometnicama nastojati osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila građenjem nogostupa ili trajnim oznakama i zaštitnim ogradama na kolniku, prema raspoloživom prostoru.

(7) Odvodnja oborinskih voda je uvjetovana poprečnim i uzdužnim profilom prometnice.

### **3.1.3. Površine za javni prijevoz**

#### **3.1.3.1.**

(1) Unutar obuhvata Plana ne planira se javni prijevoz.

### **3.1.4. Javna parkirališta**

#### **3.1.4.1.**

(1) Unutar obuhvata Plana ne planiraju se javna parkirališta.

### **3.1.5. Javne garaže**

#### **3.1.5.1.**

(1) Unutar obuhvata Plana ne planira se izgradnja javnih garaža.

### **3.1.6. Biciklističke staze**

#### **3.1.6.1.**

(1) Ovim Planom ne planira se uređenje biciklističkih staza.

### **3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine**

#### **3.1.7.1.**

(1) Unutar obuhvata Plana ne planira se gradnja trgova i drugih većih pješačkih površina.

## **3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA OSTALE PROMETNE MREŽE**

### **3.2.1.**

(1) Na području obuhvata Plana ne planiraju se druge vrste prometa osim cestovnog (uličnog) kolnog i pješačkog.

### **3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

#### **3.3.1.**

(1) Ovim planom je određen smještaj postojeće i planirane telekomunikacijske infrastrukture.

(2) U cilju nesmetanog i kvalitetnog pružanja telekomunikacijskih usluga, tj. razvoja, izgradnje i uvođenja novih tehnologija telekomunikacijske infrastrukture, moguća je izgradnja i drugih dijelova mreže koji nisu navedeni u Planu.

#### **3.3.2.**

(1) Razvoj javne nepokretne telekomunikacijske mreže obuhvaća izgradnju novih telekomunikacijskih vodova korisničke mreže, prema grafičkom dijelu Plana.

#### **3.3.3.**

(1) Izgradnja telekomunikacijske mreže se treba odvijati na način da :

1. cjelokupna bude građena u distributivnoj kabelskoj kanalizaciji (DTK),
2. trasa mora većim dijelom biti u javnim površinama,
3. dijelovi postojeće nadzemne mreže koje se nalaze na površinama namijenjenim izgradnji se ukidaju i izmještaju,
4. priključci građevina su podzemni sa cijevima spojenim na DTK,
5. u građevine se ugrađuju telekomunikacijski kućni priključni ormari (TKPO).

#### **3.3.4.**

(1) Gradnja građevina i postavljanje opreme aktivnih i pasivnih elemenata nepokretne telekomunikacijske mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik građevine i samostojećih elemenata potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.

#### **3.3.5.**

(1) Gradnja samostojećih antenskih stupova osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija (antenski stup i prostor za opremu) nije dozvoljena unutar obuhvata Plana.

#### **3.3.6.**

(1) Unutar građevinskog područja naselja antenski sustavi osnovnih postaja mogu biti postavljeni na građevinama drugih namjena, uz uvjet da ne ugrožavaju sigurnost ljudi i okolnih građevina i da oblikom ne narušavaju vizure naselja. U tu svrhu antenski sustav se po potrebi mora maskirati.

(2) Prostorna distribucija osnovnih postaja s antenskim prihvatima na građevinama moguća je gdje god to uvjeti omogućavaju.

#### **3.3.7.**

(1) Antenski sustavi unutar građevinskog područja mogu se graditi uz poštivanje uvjeta građenja koji su utvrđeni propisima za takve građevine.

### **3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA**

#### **3.4.1. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA ELEKTROOPSKRBE**

##### **3.4.1.1.**

(1) Za napajanje područja naselja Alberi potrebno je zamjeniti postojeću TS 10(20)/0,4kV Alberi novom trafostanicom gradskog tipa sa instaliranom snagom transformatora od 400kVA.

(2) Priključak nove trafostanice izvršiti po metodi ulaz- izlaz iz postojećeg KV 10(20)kV iz TS 110/35/10(20)kV Katoro.

##### **3.4.1.2.**

(1) Glavna niskonaponska mreža naselja izvodi se kabelima PP00-A 4x150mm<sup>2</sup>. Presjek i razvod kabela mreže kojom se priključuju građevine određuje se na osnovu vršne snage samih građevina.

##### **3.4.1.3.**

(1) Za glavnu prometnicu koristiti klasu rasvjete B2 sa visinom stupova 8m, a za sve ostale prometnice koristiti klasu rasvjete C sa visinom stupova od 6m.

(2) Prilikom projektiranja rasvjete potrebno je voditi računa o svjetlosnom zagađenju.

#### **3.4.2. UVJETI GRADNJE I OPREMANJA PLANIRANOG PLINOVODA PRIRODNOG (ZEMNOG) PLINA**

##### **3.4.2.1.**

(1) Planom se određuje plinifikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije grada Umaga.

(2) Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s propisima.

##### **3.4.2.2.**

(1) Kao tehnički propisi za plinovodne sustave i koridore plinovodne mreže, kućnih instalacija, kao i propisane koridore plinovoda koji su specificirani prema nominalnom tlaku i promjeru plinovoda, primjenjuju se važeći tehnički i sigurnosni propisi.

(2) Gradnju i rekonstrukciju plinske mreže izvoditi na temelju važeće zakonske regulative, te u skladu s ovim planom.

(3) Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika.

(4) 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.

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



#### **3.4.2.3.**

(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.

(2) Profili cjevovoda kao i kućni priključci za pojedine dionice biti će definirani prilikom izrade projektne dokumentacije.

#### **3.4.2.4.**

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

(2) Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2m.

(3) Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.

(4) Uokolo plinske cijevi potrebno je postaviti posteljicu od pijeska minimalne debljine 10 cm.

(5) Iznad sitnijeg sloja materijala koji dolazi na sloj pijeska debljine 30cm postavlja se traka za označavanje plinovoda.

(6) Uz plinovod se polaže i traka za detekciju (otkrivanje) plinovoda i kućnih priključaka.

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

1. nadzemne građevine
2. podzemne građevine i komunalne instalacije
3. kategoriju zemljišta i tip uređene javne površine
4. dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanju

#### **3.4.2.5.**

(1) Plinovod je potrebno podijeliti na sekcije koje su međusobno odijeljene zapornim organima koji su smješteni u zemlji ili vodonepropusnim oknima.

(2) Plinovodi se u pravilu polažu u rov na pripremljenu posteljicu od finog pijeska, a nakon polaganja plinovod se zatrpava slojem finog pijeska, dok se dalje zatrpavanje vrši u slojevima uz propisno nabijanje.

#### **3.4.2.6.**

(1) Prilikom priključenja pojedine građevine na distributivnu mrežu od lokalnog distributera plina potrebno je zatražiti Uvjete gradnje.

(2) Shodno stavku 1. ove točke potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju priključnog plinovoda i plinske instalacije.

(3) Građenju se može pristupiti tek nakon odobrene tehničke dokumentacije od strane distributera plina.

#### **3.4.2.7.**

(1) U javno prometnu površinu ugrađuje se ukopani glavni plinski zaporni ventil sa uličnom kapom i natpisom "Plin".

(2) Plinski mjerno regulacijski ormarić smješta se na parcelu vlasnika što bliže javnoj površni.

(3) Redukcija tlaka plina na 22 - 50 mbara (ovisno o priključnom tlaku trošila) vrši se u plinskom ormariću. U ormariću se smješta slijedeća oprema:

- plinski kuglasti ventil

- plinsko brojilo
- regulator tlaka plina
- plinski filter

#### **3.4.2.8.**

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

### **3.4.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA VODOVODNE MREŽE**

#### **3.4.3.1.**

(1) Priključenje građevina na sustav vodoopskrbe izvest će se pod slijedećim uvjetima:

1. Priključak mora imati svoje vlastito posebno ili zajedničko okno za ugradnju vodomjera, prema uvjetima „Vodovoda“.

2. Vodovodni priključak se polaže na lako pristupačnom mjestu prema utvrđenim uvjetima i suglasnosti Vodovoda.

3. Vodoopskrbne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda.

4. Kućne spojnice – ogrlice ne smiju slabiti poprečni presjek cijevi, niti se smiju postavljati na manjem međusobnom razmaku od 5,0m.

5. Ispred i iza vodomjera obavezno predvidjeti usmjerivač ulaza – ravnu dionicu cjevovoda (ulaznu i izlaznu) prema naputku proizvođača vodomjera.

6. Minimalni presjek vodovodnog priključka određuje se na temelju hidrauličkog proračuna i u pravilu ne može biti manji od profila 25mm.

7. Najmanja dubina vodovodnog priključka je 0,60m i zavisi o mjestu i presjeku priključka. Dubina vodovodnog priključka određuje „Vodovod“.

8. Križanje priključaka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom. Pri tome se vodovodni priključak mora položiti iznad kanalizacije. Minimalna međusobna udaljenost na mjestu križanja iznosi od 30 - 50cm ovisno od instalacije infrastrukture (mjereno vertikalno na mjestu križanja).

9. Ukoliko se osim korištenja vode za sanitarne potrebe, zahtijeva i korištenje vode za protupožarnu zaštitu, u vodomjernom se oknu ugrađuju zasebni vodomjeri ili jedan kombinirani vodomjer.

10. Vodomjer se, u urbaniziranim naseljima s izgrađenom vodovodnom mrežom, u pravilu ugrađuje uz regulacijski pravac na terenu koji pripada građevini.

11. Ako se regulacijski pravac poklapa sa građevnim pravcem, vodomjer se ugrađuje u pravilu na javnoj površini. Iznimno, kada postoje tehničke mogućnosti „Vodovod“ može odobriti ugradnju vodomjera u građevinu.

### **3.4.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA ODVODNJE**

#### **3.4.4.1.**

(1) Unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, što znači da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvođe zasebnim kanalizacijskim mrežama.

(2) Obje kanalizacijske mreže trebaju prihvatiti oborinsku i fekalnu kanalizaciju od susjedne zone koja se nadovezuje na obuhvat Plana.

(3) Ovim Planom daju se osnovne smjernice za sustav odvodnje, dok će se stvarne trase i profili fekalne i oborinske kanalizacije definirati u izvedbenom projektu, a nakon detaljnijeg geodetskog snimka trase.

(4) Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda izvodi se unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina (ukoliko zbog tehničkih ili ekonomskih razloga nije opravdano drugačije rješenje).

(5) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i Zakonom o vodama (NN 153/09).

#### **3.4.4.2.**

(1) Za prihvrat sanitarnih otpadnih voda naselja Alberi predviđa se izgradnja kanalizacijske mreže koja će se gravitacijski priključiti na planirani kolektor fekalne kanalizacije "Turističke zone Alberi – turizam" (ukoliko je zbog tehničkih ili ekonomskih razloga opravdano, u pojasu građevne čestice broj 6 izvest će se crpna stanica sa tlačnim vodom).

(2) Razvod fekalne kanalizacije u obuhvatu Plana je radi lakšeg održavanja potrebno predvidjeti u trupu internih prometnica.

#### **3.4.4.3.**

(1) U fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje prema važećoj zakonskoj regulativi zadovoljavaju parametre komunalne vode (Pravilnik o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama, NN 94/08).

(2) Sve zauljene 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 mora biti smješten unutar građevine ili uz samu građevinu na način da je omogućen pristup radi održavanja.

(3) Prije upuštanja oborinskih voda u podzemlje s parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m<sup>2</sup> (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno također pročistiti putem separatora.

#### **3.4.4.4.**

(1) Svu fekalnu kanalizacijsku mrežu predviđa se izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila.

(2) Minimalni profil cijevi je  $\Phi 200$ , a minimalni padovi  $i = 0,5\%$ .

(3) Čestice koje se nalaze ispod kolektora priključak će riješiti tako da se gravitacijski priključe više etaže (ukoliko je moguće), a niže etaže će se po potrebi rješavati crpkama za svaku građevinu posebno

#### **3.4.4.5.**

(1) Priključak građevnih čestica na mrežu odvodnje otpadnih voda u pravilu se izvodi spojem na najbliže revizijsko okno mreže minimalnim profilom  $\Phi 160$ , cijevima odgovarajuće kvalitete i s minimalnim padom 0,5‰, a sve sukladno posebnim propisima i prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

(2) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica (ukoliko je to potrebno) i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom (ukoliko se izvodi sustav odvodnje oborinskih voda).

(3) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

(4) Priključak se izvodi na minimalnoj dubini cca 1,0m od nivelete prometnica (ukoliko se izvodi na manjoj dubini potrebno je predvidjeti dodatnu zaštitu priključne cijevi).

(5) Prije priključka na javni sustav odvodnje otpadnih voda izvesti kontrolno okno na dijelu 1,0 m od ruba parcele.

#### **3.4.4.6.**

(1) Oborinska odvodnja zone predviđa se riješiti slobodnim tečenjem po prometnim površinama i otjecanje u okolni teren.

(2) Ukoliko se na predmetnom području može osigurati prostor na koji će se koncentrirano ispuštati oborinske vode sa prometnica tada se planira izgradnja oborinske odvodnje.

#### **3.4.4.7.**

(1) Ukoliko se oborinska kanalizacija bude izvodila, gravitacijski se predviđa voditi oborinske vode do prostora gdje će biti upuštene u teren, gdje se predviđa prethodni tretman.

(2) Kako bi se izbjegla izgradnja enormno velikih separatora potrebno je reducirati količine vode koje dolaze do separatora na dva načina:

- sve krovne površine upuštati slobodno u teren,
- izvesti kišni preljev ispred separatora (u slučaju velikih kiša), koji bi na separator dovodio 20% oborina dok bi se ostale preljevale u teren. Smatra se da je prvih 20% oborina najviše zagađeno, dok su ostale već relativno čiste, te ih nije potrebno posebno pročišćivati.

(3) Oborinsku kanalizaciju potrebno je dimenzionirati na mjerodavni intenzitet oborina, za povratni period od 2 godine.

## **4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

### **4.1.**

(1) Javne zelene površine unutar obuhvata Plana uređuju se unutar građevnih čestica namijenjenih kolno-pješačkim i parkirališnim površinama.

(2) Javne zelene površine uređuju se, u pravilu, sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila i drvoreda.

(3) Sve stablašice namijenjene sadnji, moraju biti propisno uzgojene.

### **4.2.**

(1) Obuhvat Plana moguće je opremiti kvalitetnim elementima urbane opreme i urbanog mobilijara, na mjestima koje određuje nadležno tijelo Grada Umaga:

- elementima vizualnih komunikacija,
- elementima javne rasvjete,
- klupama za sjedenje,
- koševima za otpatke,
- drugim elementima urbane opreme i urbanog mobilijara.

(2) Elementi urbane opreme (klupe, košare za smeće i sl.), reklamne ploče i stupovi, umjetnički radovi itd. mogu se postavljati slobodno na javnim površinama pazeći da ne remete slobodan tok komunikacija.

(3) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2,0m od podzemne infrastrukture, odnosno 1,0m od ruba tvrde površine.

## 5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

### 5.1.

(1) Cjelokupno područje obuhvata Plana, kao jadransko područje, predstavlja vrijednu i osjetljivu prostornu cjelinu. Uvjeti njenog uređenja dati su ovim odredbama za provođenje, kao i Planom u cjelini.

## 6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

### 6.1.

(1) Uvjeti i način gradnje utvrđuju se za izgradnju i uređenje građevnih čestica u obuhvatu Plana. U tekstualnom i grafičkom dijelu Plana za svaku građevnu česticu detaljno su određene veličine za uvjete i način gradnje uzimajući u obzir strukturu i tip izgradnje na građevnoj čestici.

(2) Uvjeti gradnje građevne čestice obuhvaćaju:

- oblik i veličinu građevne čestice,
- veličinu i površinu građevine,
- namjenu građevine,
- smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način priključenja,
- način sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš.

(3) Mjerila veličina iz stavka 2. ove točke utvrđuju se poglavljima 2. i 9. ovih odredbi te odgovarajućim kartografskim prikazima Plana.

### 6.2.

(1) Prema načinu gradnje stambene zgrade mogu biti:

- jednoobiteljske zgrade,
- obiteljske kuće,
- višeobiteljske zgrade,
- višestambene zgrade.

(2) Novoplanirane zgrade na građevnim česticama br. 2 i 3, prema načinu gradnje, mogu biti jednoobiteljske zgrade.

(3) Novoplanirana zgrada na građevnoj čestici br. 31, prema načinu gradnje, može biti jednoobiteljska zgrada koja uz stambeni dio, u manjem dijelu svoje površine, može imati poslovne prostorije sukladno točki 2.3.2. ovih odredbi.

(4) Sve postojeće građevine mogu zadržati postojeći način gradnje. Rekonstrukcijom postojeće građevine ne mogu povećavati broj funkcionalnih jedinica.

(5) Sve postojeće višestambene građevine mogu rekonstrukcijom smanjiti broj funkcionalnih jedinica i prema načinu gradnje rekonstruirati se u višeobiteljske, obiteljske i jednoobiteljske.

(6) Sve postojeće višeobiteljske građevine mogu rekonstrukcijom smanjiti broj funkcionalnih jedinica i prema načinu gradnje rekonstruirati se u obiteljske i jednoobiteljske.

(7) Sve postojeće obiteljske kuće mogu rekonstrukcijom smanjiti broj funkcionalnih jedinica i prema načinu gradnje rekonstruirati se u jednoobiteljske zgrade.

### 6.3.

(1) Prilikom izrade projekata za građenje projektant je dužan pridržavati se posebnih propisa iz područja vodoprivrede, zdravstva, zaštite od požara i drugih, kako slijedi:

- Zakon o vodama (NN 153/09); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96)
- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 113/08)
- Zakon o zaštiti od buke (NN 30/09); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04)
- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93, 33/05, 107/07 i 38/09); Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 35/94)
- Zakon o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09); Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86); Pravilnik o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91); Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06)
- Zakon o policiji (NN 129/00)
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10)
- Zakon o unutarnjim poslovima (NN 29/91-p.t., 73/91, 19/92, 33/92, 76/94, 161/98 i 53/00)
- Zakon o javnim cestama (NN 180/04, 138/06, 146/08, 38/09, 124/09, 153/09); Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 34/92, 46/92)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/05, 38/09, 79/09)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09)

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

(3) Projektant je dužan pridržavati se i drugih posebnih propisa značajnih za područje prostornog uređenja i građenja.

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

### 7.1.

(1) U području obuhvata Plana ne postoje registrirane prirodne i kulturno-povijesne vrijednosti u smislu važećih propisa, a od evidentiranih kulturnih dobara navodi se stancija Alberi.

(2) Čitavo područje obuhvata predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koju je potrebno štiti.

### 7.2.

(1) Planom se, prema elaboratu „Konzervatorska podloga naselja Alberi“ izrađenom od strane Muzeja Grada Umaga 2010. godine, određuju mjere zaštite kulturnih dobara koje je potrebno primjenjivati prilikom utvrđivanja uvjeta gradnje i izdavanja akata o građenju.

(2) Planom se utvrđuje obveza arheološkog istraživanja u zoni uokolo evidentirane male stancije (gospodarski i stambeni dio), odnosno prije početka bilo kakvih zemljanih radova iskopa, prenamjene ili adaptacije prizemlja postojećih građevina, a ukoliko se zadire ispod nivoa površine nužno je osigurati arheološki nadzor.

(3) Odredbe navedene u stavku 2. ovog članka odnose se i na katastarske čestice 120/22, 128/8 i 128/13 (izvan obuhvata Plana), na kojima je ustanovljena veća koncentracija novovjekovne keramike.

(4) Za ostala područja naselja Alberi nužna je primjena članka 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09 i 88/10).

(5) Sva buduća izgradnja, a naročito interpolacije i adaptacije kada je u pitanju stambeni ili gospodarski dio male stancije trebaju biti u skladu s tradicijskom graditeljskom baštinom ruralne sredine, u ovom slučaju naselja Alberi.

## **8. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **8.1.**

(1) Na cjelokupnom području obuhvata Plan će se provoditi izdavanjem akata o građenju prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti o građenju, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg Prostornog plana uređenja Grada Umaga.

### **8.2.**

(1) Prioritet u provedbi Plana predstavlja ishođenje akata o građenju za javne prometne površine i infrastrukturu.

### **8.3.**

(1) Projekti za pribavljanje akata o građenju mogu se izrađivati isključivo u skladu s odredbama ovoga Plana.

(2) Svaki zahvat u prostoru unutar obuhvata ovoga Plana provodi se u skladu s njegovim odredbama, posebnim zakonima i drugim propisima. Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno.

(3) Posebne uvjete građenja i uređenja prostora, koji nisu navedeni u Planu, iz područja zaštite od požara, zaštite na radu, zaštite voda, zaštite od štetnog djelovanja voda i drugih područja utvrdit će nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima u postupku pribavljanja akata o građenju, u skladu sa zakonima i drugim propisima.

### **8.4.**

(1) Realizacija zahvata planiranih ovim Planom uvjetovana je minimalnom razinom infrastrukturne opremljenosti. Ne postoje uvjeti za građenje ukoliko se građevina i građevna čestica ne može priključiti na već izgrađenu:

- internu prometnicu,
- mrežu elektroopskrbe,
- mrežu vodoopskrbe,
- mrežu odvodnje fekalnih voda,
- mrežu odvodnje oborinskih voda (ukoliko se izvodi).

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

### **9.1.**

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

### **9.2.**

(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.

### **9.3.**

(1) Prilikom izdavanja akata o građenju, kao i prilikom izgradnje a potom i korištenja građevina, neophodno je štiti okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće pogoršati njegovo zatečeno (nulto) stanje.

(2) Neophodno je što više koristiti takve energente koji će ekološki poboljšati obuhvaćeno područje, što podrazumijeva upotrebu plina, solarne energije, ili slične alternativne izvore energije.

### **9.4.**

(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.

### **9.5.**

(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 ostvarivanjem manje količine otpada u tehnološkom procesu i višekratnim korištenjem ambalaže, gdje je to moguće,
- 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 fizičkim, kemijskim i termičkim postupcima.

(2) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad Umag.

(3) Provođenje mjera za postupanje s neopasnim tehnološkim otpadom osigurava Istarska županija.

### **9.6.**

(1) Građevine, ovisno o djelatnostima koje se u njima obavljaju, moraju imati predviđena odgovarajuća priručna skladišta tehnološkog otpada (izgorjela ulja, razne kemikalije i sl.) unutar građ. čestice.



(2) Tekući tehnološki otpad mora se skupljati u vodonepropusnim spremnicima odgovarajućeg volumena.

#### **9.7.**

(1) Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Umaga.

#### **9.8.**

(1) Smeće i ostali kruti otpad, kao i tehnološki otpad, odlagat će se na za to predviđenu lokaciju, koja se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

#### **9.9.**

(1) Pri realizaciji zahvata planiranih ovim Planom potrebno je pridržavati se posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakon o zaštiti okoliša (NN 110/07); Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08, 67/09), Pravilnik o katastru emisija u okoliš (NN 36/96); Plan intervencija u zaštiti okoliša (NN 82/99, 86/99 i 12/01);
- Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06, 60/08 i 87/09). Pravilnik o uvjetima za postupanje s otpadom (NN 123/97 i 112/01); Uredba o kategorijama, vrstama i klasifikaciji otpada s katalogom otpada i listom opasnog otpada (NN 50/05 i 39/09); Pravilnik o mjerilima, postupku i načinu određivanja iznosa naknade vlasnicima nekretnina i jedinicama lokalne samouprave (NN 59/06);
- Zakon o zaštiti zraka (NN 178/04 i 60/08); Uredba o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora (NN 105/02, 108/03 i 21/07); Uredba o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka (NN 101/96 i 2/97), Pravilnik o praćenju kakvoće zraka (NN 155/05); Uredba o tvarima koje oštećuju ozonski sloj (NN 120/05); Uredba o ozonu u zraku (NN 133/05);
- Zakon o zaštiti od buke (NN 30/09); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04),
- Zakon o vodama (NN 153/09); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96); Uredba o klasifikaciji voda (NN 77/98 i 137/08); Uredba o opasnim tvarima u vodama (137/08), Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće ( SNIŽ 12/05).
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04,110/04, 178/04, 38/09, 79/09);
- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93, 33/05, 107/07 i 38/09)

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

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

#### **10.1.**

(1) Procjenjuje se da je od mogućih opasnosti obuhvat Plana potencijalno izložen prirodnim opasnostima.

#### **10.2.**

(1) Obuhvat Plana nalazi se u području mogućeg olujnog i orkansko nevremena, vjetrova i tuče, te intenziteta potresa 7°MCS (MSK 64) skale, što predstavlja potencijalnu

prirodnu opasnost za živa bića i materijalna dobra, pa se tome treba podrediti odabir građevnog materijala i konstrukcije te proračun stabilnosti i otpornosti zgrade.

#### **10.3.**

(1) Putovi za intervenciju i pravci evakuacije u slučaju provedbe mjera zaštite i spašavanja prikazani su na kartografskom prikazu br. 4. „Uvjeti gradnje“. Prohodnost putova za intervenciju i pravaca evakuacije osigurana je međusobnom udaljenošću novoplaniranih zgrada (gradivih dijelova građevne čestice), pri čemu je zadovoljeno načelo minimalne udaljenosti  $H_1/2+H_2/2+5m$ , kao i planiranjem koridora zaštite prostora glavne mjesne prometnice po kojoj se planiraju eventualne intervencije i evakuacije.

#### **10.4.**

(1) Za potrebe sklanjanja stanovništva od ratnih razaranja planiraju se zakloni, koji će se izvoditi isključivo u slučaju neposredne ratne opasnosti, a na temelju procjene ugroženosti i plana zaštite i spašavanja koji se donose za područje Grada Umaga.

#### **10.5.**

(1) Zaštita od požara provodit će se izgradnjom vodoopskrbnih cjevovoda s protupožarnim nadzemnim hidrantima na propisanoj udaljenosti, ne većoj od 80m, s propisanim količinama vode i potrebnim pritiskom.

(2) Intervencija vatrogasnih vozila omogućava se sukladno posebnom propisu o vatrogasnim pristupima.

#### **10.6.**

(1) Vatrootpornost zgrada mora iznositi najmanje dva sata.

(2) Zgrade koje se grade kao ugrađene ili poluugađene moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne vatrootpornosti 2 sata, a ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovište.

(3) Svaka stambena jedinica mora imati najmanje jedan dimovodni priključak na kruto gorivo.