

Temeljem članka 109. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 59. i 60. Statuta Grada Umaga-Umago (“Službene novine Grada Umaga-Umago” broj 4/21) Gradsko vijeće Grada Umaga-Umago na svojoj sjednici održanoj 24. svibnja 2023. godine, donosi

O D L U K U o donošenju Urbanističkog plana uređenja Bašanija - istok

A. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Bašanija – istok, na osnovi Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Bašanija - istok („Službene novine Grada Umaga-Umago“, br. 10/19 i 12/22).

Članak 2.

Urbanistički plan uređenja Bašanija - istok se sastoji od Elaborata pod nazivom: „Urbanistički plan uređenja Bašanija - istok“, izrađenog od strane tvrtke ARHEO d.o.o. iz Zagreba.

Članak 3.

Elaborat „Urbanistički plan uređenja Bašanija - istok“ sastavni je dio ove Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Bašanija – istok.

B. SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA

Članak 4.

Elaborat „Urbanistički plan uređenja Bašanija – istok“ sadrži:

I. TEKSTUALNI DIO (Odredbe za provedbu)

II. GRAFIČKI DIO (kartografski prikazi)

1. **Korištenje i namjena površina**
1:1000
2. **Prometna, telekomunikacijska i komunalna
infrastrukturna mreža**
 - 2.1. Prometna i ulična mreža 1:1000
 - 2.2. Elektroničke komunikacije i energetski sustav 1:1000
 - 2.3. Vodnogospodarski sustav 1:1000
3. **Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina** 1:1000
4. **Način i uvjeti gradnje**
 - 4.1. Oblici korištenja 1:1000
 - 4.2. Uvjeti gradnje 1:1000

III. PRILOZI

- A. **Obrazloženje Plana**
- B. **Podaci o izrađivaču**

C. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene unutar obuhvata Plana su:

- temeljna obilježja naselja Bašanija i ciljevi razvoja Grada Umaga (unutar zone obuhvata Plana)
- postojeći i planirani broj stanovnika
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša
- zaštita ambijentalnih vrijednosti
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Plana
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

(2) Površine unutar Plana razgraničene su, kako je prikazano na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000, na sljedeće namjene:

- | | |
|--|----|
| • stambena namjena | S |
| • mješovita namjena - pretežito stambena | M1 |
| • sport i rekreacija | R1 |
| • površine infrastrukturnih sustava | IS |

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKE NAMJENE

Članak 6.

(1) Građevine gospodarske namjene moguće je planirati unutar zone M1.

(2) Pod građevinama gospodarske namjene podrazumijevaju se uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja korisnika.

Članak 7.

(1) Gradnja građevina gospodarske namjene moguća je prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice za nove građevine iznosi 500 m²,
- za postojeće čestice manje od 500 m² dozvoljava se zadržavanje istih,
- maksimalni dozvoljeni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine KigN=0,35,
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti KigP=0,8,
- maksimalni dozvoljeni koeficijent iskorištenosti Kis=1,55,

- maksimalna katnost građevine iznosi $2P_0+P+2$, a maksimalna visina građevine iznosi 10,0m,
- građevine se grade kao samostojeće.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 8.

(1) Građevine društvene namjene (upravne, socijalne, obrazovne, kulturne, zdravstvene i sl.) mogu se smještati unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene, M1.

(2) Samostalne građevine mogu se graditi prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice iznosi 1000m², dok se maksimalna površina čestice ne propisuje,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine $K_{igN}=0,35$,
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{igP}=0,8$,
- maksimalni dozvoljeni koeficijent iskorištenosti $K_{is}=1,55$,
- maksimalna katnost građevine iznosi $2P_0+P+2$, a maksimalna visina građevine iznosi 10,0m,
- građevine se grade kao samostojeće.

Članak 9.

(1) Područje namjene sport i rekreacija, oznake R1, namijenjeno je uređenju otvorenih površina rekreacijske namjene, manjih sportskih terena i dječjeg igrališta te gradnji građevine za smještaj pratećih sadržaja (svlačionica, sanitarije).

(2) Uređenje zone, označene na kartografskom prikazu 4.2. *Uvjeti gradnje* kao prostorna cjelina 4, moguće je prema sljedećim uvjetima:

- površina čestice odgovara površini zone,
- potreban broj parkirališnih mjesta za korisnike zone osigurava se na čestici,
- za preteće građevine određuju se sljedeći uvjeti gradnje:
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{ig}=0,1$,
 - maksimalni koeficijent iskorištenosti $K_{is}=0,1$,
 - maksimalna katnost P (prizemlje),
 - maksimalna visina građevine 4m,
 - udaljenost zgrada pratećih sadržaja, od granice građevne čestice iznosi minimalno 4 m, a udaljenost otvorenih sportskih terena od granice građevne čestice iznosi minimalno 1m.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 10.

(1) Pod građevinama i funkcionalnim jedinicama stambene namjene smatraju se stambene građevine i funkcionalne jedinice koje su namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane

posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

(2) Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih, javnih, društvenih, sportskih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju. Iznimno, obiteljska kuća je u potpunosti ili većim dijelom svoje površine namijenjena stanovanju.

(3) Gradnja stambenih građevina planira se u zonama stambene namjene, S, i mješovite namjene, pretežito stambene, M1.

(4) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i funkcionalne jedinice gospodarske (poslovne), javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine) i sportske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, osim u jednoobiteljskim građevinama.

(5) U funkcionalnim jedinicama gospodarske (poslovne) namjene mogu se obavljati uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na građevnoj čestici unutar koje su smještene ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

(6) U prostorijama gospodarske namjene moguće je planirati turistički smještaj u domaćinstvu i smještaj prema važećem „Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“.

Članak 11.

(1) Građevine stambene namjene prema načinu gradnje mogu biti:

- jednoobiteljske (JOB) - građevine s 1 stambenom jedinicom
- obiteljske kuće (OB) - građevine s 2 funkcionalne jedinice (stambene, javne i društvene, sportske ili poslovne), od kojih jedna mora biti stambena
- višeobiteljske građevine (VOB) - građevine s najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne (stambene, javne i društvene, sportske ili poslovne) jedinice.

(2) Unutar obuhvata Plana nije moguća gradnja višestambenih građevina.

Članak 12.

(1) Stambene građevine mogu se graditi kao samostojeće (SS), poluugrađene (D - dvojne) i ugrađene (N - u nizu).

(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 krovnište.

(3) Za gradnju poluugrađenih i ugrađenih građevina potrebno je ishoditi suglasnost vlasnika susjednih čestica prije izdavanja akta za provedbu Plana odnosno ishoda dozvole za gradnju, ako se na susjednim česticama ne nalaze postojeće građevine građene tim načinom gradnje.

Članak 13.

(1) Gradnja stambenih građevina moguća je unutar prostornih cjelina prikazanih na kartografskom prikazu 4.2. *Uvjeti gradnje*, prema sljedećim uvjetima:

Prostorna cjelina	Namjena	Način gradnje	Tip gradnje	Minimalna površina građevne čestice (m ²)
1.1.	S	jednoobiteljske obiteljske višeobiteljske	samostojeće	300
1.2.	S	jednoobiteljske obiteljske višeobiteljske	samostojeće	600
1.3.	S	jednoobiteljske obiteljske višeobiteljske	samostojeće	600
			poluugrađene	400
			ugrađene	300
2.1.	M1	jednoobiteljske obiteljske višeobiteljske	samostojeće	600

(2) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (Kig) građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

Tip gradnje i veličina čestice	Najveći dozvoljeni Kig
Samostojeće građevine	
- za građevne čestice površine od 300-800m ²	0,40
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	0,30
- za građevne čestice površine iznad 1200m ²	0,25
Poluugrađene građevine	
- za građevne čestice površine iznad 400m ²	0,40
Ugrađene građevine	
- za građevne čestice površine iznad 350m ²	0,45

(3) Za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža osnovne građevine, ali 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, izgrađenost građevne čestice za građenje potpuno ukopanih podzemnih etaža može biti 80% za samostojeću građevinu, 80% za poluugrađenu građevinu i 80% za ugrađenu građevinu.

(4) Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) istovrijedan je najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti građevne čestice iz stavka 1. ovog Članka, dok je najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz Članka 17. ovih Odredbi.

(5) Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena

izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

(6) Iz proračuna koeficijenta izgrađenosti građevne čestice izuzima se izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice): parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, staze i druga popločenja na tlu, rampe, cisterne, sabirne jame izvan prostora ograničenja, instalacijska i revizijska okna, igrališta, nenatkrivene terase koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, vrtni bazen ili ribnjak građevinske (bruto) površine do 12m² i dubine do 1m od razine okolnog tla te otvoreno ognjište građevinske (bruto) površine do 1,5m² i visine do 3,0m od razine okolnog tla i slični zahvati, te pomoćne građevine: cisterne i spremnici za vodu, sabirne jame, bazeni građevinske (bruto) površine do 100m², koji su svi manje od 1m iznad konačno zaravnano terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m³.

Članak 14.

(1) Građevine se na građevnoj čestici smještaju unutar gradivog dijela čestice. Gradivi dio čestice definira se minimalnim udaljenostima građevine od granice susjedne građevne čestice.

(2) Gradivim dijelom građevne čestice smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici kroz sve nadzemne i podzemne etaže, i to osnovne građevine i pomoćnih građevina.

(3) U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su izgradnja parkirališta, manipulacijskih površina, staza i drugih popločenja na tlu, rampi, potpornih zidova i nasipa prema konfiguraciji terena, instalacijskih i revizijskih okana, igrališta, nenatkrivenih terasa koje nisu konstruktivni dio podzemne etaže, vrtni bazen ili ribnjak građevinske (bruto) površine do 12m² i dubine do 1m od razine okolnog tla te otvoreno ognjište građevinske (bruto) površine do 1,5m² i visine do 3,0m od razine okolnog tla, kao i građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, erte, strehe krovova i slični elementi istaknuti do 50cm izvan ravnine pročelja građevine, sve u okviru građevne čestice te drugi zahvati omogućeni Odredbama za provedbu ovog Plana.

(4) Građevina od granice vlastite građevne čestice prema susjednoj građevnoj čestici mora biti udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m. Ukoliko je građevina prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.

(5) Potpuno ukopane podzemne etaže, 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, mogu biti udaljene od granice vlastite građevne čestice prema susjednoj čestici najmanje 2m.

(6) Izvan gradivog dijela građevne čestice za građenje osnovne građevine mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl., sve u okviru građevne čestice.

Članak 15.

(1) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 4m, a maksimalna 15m.

(2) Prilikom rekonstrukcije građevine može se zadržati građevni pravac postojeće građevine.

(3) Prilikom građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine može se zadržati građevni pravac postojeće građevine.

Članak 16.

(1) Visina građevine mjeri se od visinske kote konačno zaravnanog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do najviše visinske kote vijenca. Ukoliko građevina ima potkrovlje i/ili galeriju čija je visinska kota poda viša od najviše visinske kote vijenca visina građevine mjeri se do visinske kote najvišeg poda potkrovlja i/ili galerije.

(2) Pod konačno zaravnanim terenom ne smatra se ulazna rampa za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

(3) Ograničenja iz prethodnih stavaka ovoga članka ne odnose se na okna i strojarnice dizala koja ne služe za izlazak na krov osnovne građevine visokogradnje kada se građevina gradi s ravnim neprohodnim krovom, osim kod određivanja udaljenosti gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice kada se u visinu građevine ubraja i visina takvih građevnih elemenata.

(4) Ograničenja iz prethodnih stavaka ovoga članka ne odnose se na dimnjake, pomoćne konstrukcije za iskorištavanje sunčeve energije te slične građevne elemente i instalacije.

Članak 17.

(1) Najviša dozvoljena visina stambenih građevina iznosi 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže.

(2) Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

(3) Sve građevine mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

(4) Podzemna etaža je potpuno ili djelomično ukopana etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnog terena neposredno uz građevinu:

- na ravnom terenu najviše 1,0m
- na kosom terenu (nagib terena 20% i više) najviše 2,0m.

(5) Nadzemnom etažom se smatra i djelomično ukopana etaža (do 50% svog volumena) kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnog terena neposredno uz građevinu:

- na ravnom terenu veća od 1,0m
- na kosom terenu (nagib terena 20% i više) veća od 2,0m.

(6) Potkrovnna etaža je etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija, pri čemu svijetla visina najnižeg dijela prostorija na bilo kojem mjestu ne može biti niža od 1,5m niti viša od 2,2m.

(7) Ograničenja iz prethodnih stavaka ovoga članka ne odnose se na dimnjake, pomoćne konstrukcije za iskorištavanje sunčeve energije, na okna i strojarnice dizala koja ne služe za izlazak na krov osnovne građevine visokogradnje kada se građevina gradi s ravnim neprohodnim krovom, osim kod određivanja udaljenosti gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice kada se u visinu građevine ubraja i visina takvih građevnih elemenata, te slične građevne elemente i instalacije.

Članak 18.

(1) Podzemna etaža građevine, prema Odredbama za provedbu ovog Plana, je podrum. U podrumu nije dozvoljeno planiranje, građenje i korištenje stanova, apartmana, niti drugih prostorija funkcionalnih jedinica za stanovanje i/ili boravak ljudi, osim spremišta, drvarnice, ostave i sličnih pripadajućih dijelova stana ili apartmana koji ne služe izravno za stanovanje i/ili boravak ljudi.

(2) Podrum 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.

(3) Nadzemna etaža građevine, prema Odredbama za provedbu ovog Plana, je suteran, prizemlje, kat, potkrovlje.

(4) Suteran 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.

(5) Prizemlje je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,0m, a na kosom terenu najviše 2,0m, iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod stropa kata ili krova).

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

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

(8) Nadzemnom etažom osnovne građevine smatra se i ravni prohodni krov građevine (krovnna terasa za boravak, bazen, igralište i drugo) te zatvoreno, natkriveno i otvoreno stepenište, okno i strojarnica dizala s izlazom na krov i drugi građevni elementi za izlazak na ravni prohodni krov.

(9) Nadzemnom etažom osnovne građevine smatra se i ravni neprohodni krov kada je na njemu izgrađeno zatvoreno, natkriveno i otvoreno stepenište, okno i strojarnica dizala s izlazom na krov i drugi građevni elementi za izlazak na ravni neprohodni krov osim otvora i svjetlarnika u ravnini krova.

(10) Nadzemnom etažom osnovne građevine ne smatra se ravni neprohodni krov građevine, kao i strojarnica dizala koja ne služi za izlazak na krov građevine ako je njezina ukupna građevinska bruto površina manja od 15m² i visina niža od 2,50m iznad najviše kote do koje se prema Odredbama za provedbu ovog Plana mjeri visina građevine.

(11) Potkrovnne prostorije kojima je svijetla visina najvišeg dijela prostorija na bilo kojem mjestu niža od 1,5m nisu namijenjene boravku ljudi i ne ubrajaju se u nadzemne etaže građevine (tavan). U njima nije dozvoljeno planiranje, građenje i korištenje stanova, apartmana, niti drugih funkcionalnih jedinica za stanovanje i/ili boravak ljudi, osim spremišta, drvarnice, ostave i sličnih pripadajućih dijelova stana ili apartmana koji ne služe izravno za stanovanje i/ili boravak ljudi.

4.1. Pomoćne građevine

Članak 19.

(1) Na jednoj građevnoj čestici, odnosno jednom obuhvatu zahvata u prostoru, može se graditi jedna osnovna građevina, a uz nju i najviše 2 pomoćne građevine. Na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene se mogu graditi pomoćne građevine: drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine, vrtna sjenica, samostojeća ili sa zgradom konstruktivno povezana nadstrešnica tlocrtne površine do 15m² (osim garaža), te bazen tlocrtne površine do 100m², podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m³, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za potrebe osnovne građevine.

(2) Smještaj vozila određuje se unutar građevne čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu.

(3) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice unutar građevne čestice osnovne stambene namjene mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijski pravac i granicu vlastite čestice prema susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od

regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,

- unutar pojasa uz granicu vlastite građevne čestice nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

(4) Na građevnoj čestici mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m². Garaže se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

(5) Ostale pomoćne građevine (osim garaža) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, te unutar pojasa uz granice građevne čestice suprotne regulacijskom pravcu u širini najviše 6m. Na građevnoj čestici mogu se graditi najviše 2 pomoćne građevine, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m². U ovu površinu ne uračunavaju se: bazen tlocrtne površine do 100m², podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m³, te sustav sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije za potrebe osnovne građevine.

(6) Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice. Izuzetak se odnosi na bazen tlocrtne površine do 100m², podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m³ koji se ne uračunavaju u izgrađenost građevne čestice.

(7) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade izvan gradivog dijela određenog za gradnju osnovne građevine ne mogu imati visinu višu od 2,5m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome razlika u visini poda garaže i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnanog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5m.

(8) Cisterne i spremnici za vodu, ukoliko visina njihovog građevnog dijela nije viša od 1,0m od najniže točke konačno zaravnanog terena, mogu se graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 2m. 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. Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih Odredbi koje se odnose na osnovne građevine visokogradnje.

(9) Cisterne i spremnike za vodu odnosno sabirne jame nastojati izvesti na stražnjoj, dvorišnoj (manje izloženoj) strani građevne čestice, a izbjegavati izvođenje na uličnoj strani.

(10) Podzemni i nadzemni spremnik goriva zapremine do 10m³ mogu se graditi uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela u pogledu zaštite od požara i eksplozije.

4.2. Oblikovanje građevina

Članak 20.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti usklađena s tom strukturom.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike tradicijske gradnje, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju lokalnih naselja.

(3) Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina, pri čemu se preporučuje primjena suvremenih načela u oblikovanju arhitektonskih elemenata i odabiru građevnih materijala.

(4) Građevine koje su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 7. „Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti“ ovih Odredbi.

(5) Kod izgradnje i rekonstrukcije moraju se uvažavati sljedeći oblikovni elementi, karakteristični za lokalno područje:

- karakterističan izgled naselja u širem prostoru, karakteristični vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba, te panoramski izgled naselja koji je plod povijesnog razvitka i mora se uvažavati kako po obliku tako i po boji i teksturi. Intervencije u urbanističku strukturu moraju se prilagođavati i općem izgledu krovova, ne smiju se mijenjati prevladavajući smjerovi sljemena karakteristični za pojedine ulice ili dijelove naselja. Potrebno je uvažavati karakterističnu komunikacijsku strukturu i uličnu razgranatost naselja,
- područja karakterističnih veduta na naselje, odnosno pojedine lokacije, ne smiju se izgraditi. Izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se istupati iz karakteristične siluete naselja. Izgradnjom i rekonstrukcijom građevina ne smije se smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih značajnih građevina,
- mora se uvažavati raščlanjenost naselja na karakteristične morfološke cjeline ili morfološki homogena područja s uspostavljenim morfološkim identitetom i karakterističnom urbanističkom strukturom.

(6) Eventualne zračne instalacije (grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a nikako na uličnom pročelju.

4.3. Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 21.

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

(2) Kod kosog krova, krovnište građevina izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

(3) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija koje nisu namijenjene boravku ljudi i ne ubrajaju se u nadzemne etaže građevine (tavan) dozvoljena je ugradnja krovnih prozora isključivo u krovnoj ravnini.

(4) Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija koje su namijenjene boravku ljudi i ubrajaju se u nadzemne etaže građevine (potkrovlje) dozvoljena je ugradnja krovnih prozora u krovnoj ravnini i mansardnih prozora u zidnoj ravnini. Pri tome sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(5) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata – pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije. Na manjem dijelu krovništa moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

(6) Kod pomoćnih građevina - garaža kao i kod drugih pomoćnih građevina koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalicama ili sličnog materijala, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, ali ne veći od 40% (22°).

4.4. Uređenje građevne čestice

Članak 22.

(1) Kod gradnje novih građevina najmanje 30% čestice mora biti uređeno kao prirodno zelenilo ili parkovni nasadi.

(2) Građevna čestica za gradnju stambene građevine može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru ne odredi drugačije.

(3) Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, mogu se graditi ogradni zidovi i/ili ograde. Ogradni zidovi se mogu graditi kao kameni, betonski, žbukani, kao zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice. Ograde se mogu graditi kao transparentne, od drva, metala, drugog pogodnog materijala ili kombinacijom različitih materijala. Visina ogradnog zida između susjednih građevnih čestica može iznositi maksimalno 1,6m.

(4) Visina ograde prema prometnim površinama (postojećim ili planiranim) može iznositi maksimalno 0,5m - puni zid, dok ostatak (do visine 1,60m) može biti živica/transparentna/drvena/metalna ograda.

(5) Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena u odnosu na susjednu građevnu česticu može se graditi potporni zid. Visina nužnog potpornog zida ne ubraja se u visinu ogradnog zida odnosno ograde.

(6) Visina ogradnog zida odnosno ograde mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid odnosno ograde do najviše točke zida odnosno ograde.

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

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

Članak 23.

(1) Planom su određene načelne trase telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže.

(2) Kod izrade projektne dokumentacije za ishođenje akta za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina komunalne infrastrukture planom utvrđene trase mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitih rješenja komunalne infrastrukturne mreže predviđenih ovim planom.

(3) Aktom za građenje može se odobriti gradnja infrastrukturnih vodova i na trasama koje nisu utvrđene ovim planom, ukoliko se time ne narušavaju planom utvrđeni uvjeti korištenja površina.

(4) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno je pridržavati se propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnost ostalih korisnika.

(5) U prometnice u koje se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija – u pravilu jednu stranu prometnice za energetiku, druga strana za telekomunikacije i vodoopskrbu, a sredina ceste za kanalizaciju i oborinske vode.

(6) Priklučenje na pojedinu komunalnu instalaciju vrši se u skladu s uvjetima distributera iste.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 24.

(1) Prometna mreža u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. *Promet*.

(2) Obuhvatu Plana pristupa se sa zapadne i sjeverne strane sa državne ceste D75. Obuhvat Plana neopremljen je prometnom mrežom, osim obodno u dijelu gdje graniči s izgrađenim dijelom naselja. Planirana prometna mreža u obuhvatu povezuje se na postojeće prometnice. U istočnom dijelu obuhvata koji graniči s negrađivim dijelom naselja prometna mreža završava okretištima.

(3) Prometnice u obuhvatu Plana planiraju se kao;

- dvosmjerne; minimalne širine kolnika 5,50 m, s nogostupom minimalne širine 1,50 m,
- kolno-pješačke površine minimalne širine 5,50 m, uz kolno-pješačke površine nije potrebna izgradnja nogostupa.

(4) Sve građevne čestice namijenjene građenju građevina moraju imati kolni priključak na prometnu površinu. Osim prometnih površina prikazanih na kartografskom prikazu 2.1. *Promet* moguća je gradnja, prometnih površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površinama na kojima je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice, u skladu sa Odredbama ovog Plana.

(5) Na kartografskom prikazu 4.2. Uvjeti gradnje, prikazan je plan parcelacije javnih prometnih površina. Pri čemu je moguća fazna izgradnje javnih prometnih površina, te će se pojedini dijelovi građevnih čestica prometne površine odrediti aktom o građenju, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o cestama. Rješenja za prometnu infrastrukturu temeljem kojih će se izdavati akti kojima se odobrava građenje mogu odstupati od ovdje planiranih zbog opravdanih tehničkih, tehnoloških ili ekonomskih razloga. Potpuna i precizna lokacija prometnice određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se odobrava građenje, pri čemu su na temelju specifičnih lokalnih uvjeta i prometnih analiza moguća odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinskopравnih odnosa, katastra i sl.

(6) Građevna čestica prometnice mora biti prostorno definirana aktom za provedbu Plana te građevinskom dozvolom naročito s elementima temeljnih prometnih standarda: osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

(7) Građevna čestica prometne površine definira se aktom o građenju u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o cestama.

(8) Novoplanirana prometna površina na koju se priključuje jedna građevna čestica namijenjena građenju građevine stambene namjene – jednoobiteljske ili višeobiteljske građevine ili obiteljske kuće, mora imati širinu prometnog profila najmanje 3m te širinu slobodnog profila najmanje 4m, a ukoliko je „slijepa“ udaljenost građevne čestice od prometne površine na koju se priključuje, mjereno putem novoplanirane prometne površine, mora biti manja od 30m. Pri tome se pod priključenjem jedne građevne čestice smatra da u cijelom potezu novoplanirane prometne površine nema mogućnosti priključenja drugih građevnih čestica na kojima se naknadno može graditi, kao i da se prometne površine ovih karakteristika ne mogu realizirati na površinama na kojima nije dopušteno građenje građevina visokogradnje.

(9) Novoplanirana prometna površina s dva prometna traka (dvosmjerna) na koju se priključuje 2 – 6 građevnih čestica namijenjenih građenju građevina mora imati

širinu prometnog profila najmanje 5,5m, a ukoliko je „slijepa“ mora imati okretište u skladu s posebnim propisima o vatrogasnim pristupima te udaljenost svake građevne čestice koja se priključuje na tu prometnu površinu do okretišta mora biti manja od 100m.

Ako se prometna površina na koju se priključuje 2 – 6 građevnih čestica namijenjenih građenju građevina izvodi kao prometnica s jednim prometnim trakom (jednosmjerna) mora imati širinu najmanje 4m i ne smije biti „slijepa“.

(10) Biciklistički promet osigurava se unutar koridora prometnica. Biciklistički promet planira se u skladu s važećim Pravilnikom o biciklističkoj infrastrukturi. U slučaju da nastane potreba za gradnjom biciklističkih staza izvan trase prometnica, iste će se graditi u skladu s planom višeg reda.

(11) Sve prometne površine unutar obuhvata Plana moraju se projektirati i graditi na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

(12) Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširenje uskih ulica ili njihovih dijelova, uklanjanje oštih zavoja, te izazivaju nepreglednost u prometu.

(13) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera i moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

(14) Promet u mirovanju rješava se unutar građevne čestice, prema sljedećim kriterijima:

Djelatnost / sadržaj	Broj parkirališnih mjesta
stambene građevine (jednoobiteljske i višeobiteljske, te obiteljske kuće – stambeni dio građevine)	1,5 PM na 1 stambenu jedinicu
trgovina, uslužne djelatnosti i sl.	1 PM na svakih započetih 60m ² GBP-a građevine
zdravstvena, socijalna, administrativna i sl. javne i društvene djelatnosti	1 PM na svakih započetih 30m ² građevinske bruto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ – vrste: „Soba“, „Apartman“, „Studio apartman“, „Kuća za odmor“	1 PM na 1 smještajnu jedinicu
ugostiteljsko turističke smještajne građevine iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16 i 69/17) – osim vrsta: „Soba“, „Apartman“,	1 PM na 4 smještajne jedinice

Studio apartman“, „Kuća za odmor“	
ugostiteljske građevine iz Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga"– skupine "Restorani" i "Barovi" te vrste „Objekt jednostavnih brzih usluga“ iz skupine "Objekti jednostavnih usluga"	1 PM na svakih započelih 10m ² 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"– skupina "Catering objekti"	1 PM na svakih započelih 50m ² GBP-a građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim smještajnih građevina iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“	1 PM na 1 smještajnu jedinicu
ugostiteljske građevine iz Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga" – skupina "Objekti jednostavnih usluga" osim vrste „Objekt jednostavnih brzih usluga“	nije potrebno osigurati parkirališna mjesta

(15) Kada je posebnim propisima za pojedine vrste građevina određen veći broj parkirališnih/garažnih mjesta od navedenog u tablici iz stavka 14. ovog Članka, na broj parkirališnih mjesta primjenjuju se Odredbe posebnog propisa.

(16) Kada se na građevnoj čestici nalazi više namjena, djelatnosti i/ili sadržaja broj parkirališnih mjesta za tu građevnu česticu određuje se kao zbroj parkirališnih mjesta određen sukladno stavku 14 ovog Članka za pojedine namjene, djelatnosti i/ili sadržaje.

(17) Ukoliko se prilikom izračuna potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedinu građevnu česticu odnosno građevinu dobije broj koji nije cijeli, potreban broj parkirališnih mjesta zaokružuje se na prvi veći cijeli broj.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 25.

U obuhvatu se ne planiraju javna parkirališta i garaže.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 26.

(1) Pješačke površine unutar obuhvata osiguravaju se u sklopu osnovne prometne mreže, kao nogostupi uz kolnike, minimalne širine 1,50m.

(2) U obuhvatu se ne planiraju trgovi i druge veće pješačke površine.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacije

Članak 27.

(1) Elektronička komunikacijska infrastruktura u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prilogu 2.2. **Elektroničke komunikacije i energetska sustav.**

(2) Sve mjesne i međumjesne elektroničke komunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica.

(3) U cilju zaštite i očuvanja prostora, te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore.

(4) Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kabelaške kanalizacije s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti propisane posebnim propisima.

Članak 28.

(1) Nova Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

(2) Elektronička komunikacijska (EK) mreža na području obuhvata Plana izvodi se kroz distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju (EKK). Elektronička komunikacijska mreža gradi se do svake građevne čestice.

(3) Trase za gradnju EKK u načelu se polažu unutar zaštitnih koridora/pojaseva prometnica, i usmjeravajućeg su značenja i temelj za usklađivanje infrastrukturnih vodova. Ukoliko se detaljnijom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje mreže moguća su odstupanja od postavki iz ovog stavka. Promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju predviđenu ovim Planom.

(4) EK graditi potrebnim brojem cijevi vodeći računa o svim operaterima, o novim uslugama i o potrebi za rezervnim cijevima za održavanje i potrebnim brojem šahtova potrebnih dimenzija. Kapacitet EKK u svim njenim elementima kao i kapacitet, tip i razrada kabela definirati će se posebnim projektom.

(5) Postavljanje samostojećih ormara pasivnih ili aktivnih elemenata EK mreže moguće je na javnim površinama, u zaštitnim zelenim površinama, kao i na zemljištu građevinskih čestica. Veće samostojeće ormare koji sadrže aktivnu opremu smjestiti u zaštitnim zelenim površinama (ne u pojasu ceste). Postavljanje samostojećih ormara EK mreže ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavljaju. Oblikom i bojom samostojeći ormari EK mreže trebaju se uklopiti u okolni ambijent.

(6) Zs postavljanje samostojećih antenskih stupova i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat), vrijede Odredbe važećeg Prostronog plana uređenja Grada Umaga-Umago.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 29.

(1) Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prilogu 2.2. *Telekomunikacije i energetska sustav.*

(2) Opskrba električnom energijom na području obuhvata Plana planirana je spajanjem na elektroenergetsku mrežu naselja Bašanija.

(3) Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, dozvoljava se izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene što se neće smatrati izmjenom ovog Plana.

(4) U slučaju gradnje nove transformatorske stanice, minimalna udaljenost od susjedne čestice mora iznositi 1m, a od ceste (puta) 3m. Minimalna površina čestice za trafostanicu iznosi 35 m² (7x5). Čestica mora imati kamionski pristup s javne prometne površine. Transformatorske stanice se mogu izvesti i u sklopu novih građevina.

(5) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih građevina, trase iz Plana se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

(6) Zaštitni koridori nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova i kabela određuju su sukladno važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 do 400 kV (SL 65/88 i NN 24/97) i i sukladno važećoj granskoj normi Tehnički uvjeti za polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1 kV do 35 kV.

Članak 30.

(1) Jedan izlaz iz transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV treba osigurati za mrežu rasvjete koja se izvodi s kabelima PP 41-A dim. 4x25 mm. Rasvijetljenost prometnih površina treba uskladiti s postojećom zakonskom regulativom.

(2) Razvod rasvjete polaže se uz prometnice na propisanoj udaljenosti od prometnice.

(3) Javna rasvjeta izvest će se na stupovima (betonski ili čelični) sa posebnim kablskim vodovima iz trafostanica i upravljani posebnim upravljačkim ormarima uz trafostanice. Stupovi javne rasvjete se izvode u visini od 10 m i na razmaku od 30 m s odgovarajućom svjetiljkom (VTFE 400W).

(4) U okviru mreže javne rasvjete treba osigurati zaštitu od atmosferskog pražnjenja kroz uzemljenje stupa na uzemljivač koji se polaže uz kabele u rovu od TS do građevina i stupova vanjske rasvjete.

Članak 31.

Planom se omogućuje gradnja sunčanih (solarnih) kolektora i/ili fotonaponskih ćelija ovim kao pomoćne građevine na građevnoj čestici za izgradnju osnovne građevine, bez mogućnosti predaje u mrežu. Uvjeti gradnje za tu vrstu pomoćnih građevina utvrđuju se istovjetno uvjetima određenim ovim Planom za ostale pomoćne građevine.

5.3.2. Vodoopskrba

Članak 32.

(1) Vodovodna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodnogospodarski sustav.*

(2) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućom stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinskopравnim odnosima i slično), a promjene mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.

(3) Prilikom formiranja ulica na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže. Prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze česticama namjenjenim za građenje, tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

(4) Ukoliko se na predmetnom području dogode značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

(5) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, a profil odrediti prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima lokalnog distributera vode.

(6) Trase cjevovoda koje se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i građevina, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.

(7) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od ukupno

10,0m za magistrale cjevovode, odnosno u ukupnoj širini od 6,0m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda akata za gradnju, na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja je nadležna za taj cjevovod.

(8) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub čestice te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležne stručne službe.

(9) Za predmetno područje potrebno je predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu sukladno važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

5.3.3. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Članak 33.

(1) Mreža odvodnje otpadnih voda prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodnogospodarski sustav*. Unutar obuhvata planira se izgradnja razdjelnog sustava za odvodnju otpadnih sanitarnih voda i oborinskih voda.

(2) Planirane zgrade moraju biti spojene na postojeći sustav javne odvodnje otpadnih voda. Do donošenja odluke o odvodnji otpadnih voda temeljem Zakona o vodama priključenje na javni sustav odvodnje provodi se sukladno važećoj Odluci o priključenju građevina i drugih nekretnina na sustav javne odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda Grada Umaga-Umago.

(3) Koridori komunalne infrastrukture planirani su uglavnom unutar koridora kolnih i kolno – pješačkih prometnica. Predviđeni su zatvoreni kanali, uglavnom okruglog presjeka, koji duž trase imaju odgovarajuće šahte – okna s pokrovnom pločom na koju se ugrađuje poklopac, vidljiv na prometnoj površini, s istom kotom nivelete kao prometnica.

(4) Otpadne vode se moraju pročistiti do nivoa kućnih otpadnih voda prije ispuštanja u sustav javne odvodnje otpadnih voda.

(5) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave sukladno važećem zakonu.

(6) Granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno prijemnik, trebaju biti u skladu s važećim zakonom, propisima.

(7) Kanali otpadnih i oborinskih voda polažu se na koti nižoj od kote cjevovoda vodoopskrbe. Brzine, odnosno padovi kanala, kao i svi drugi elementi građenja kanalizacije moraju se izvoditi u skladu sa pravilima struke, važećim normama i uvjetima nadležne službe koja upravlja kanalizacijskim sustavom.

(8) Može se predvidjeti fazna izgradnja planiranog zahvata u prostoru, pod uvjetom da svaka faza čini jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu u pogledu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

(9) Na kanalizacijski sustav mogu se priključiti samo otpadne vode čije granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari ne prelaze vrijednosti određene važećim pravilnikom, u suprotnom predvidjeti odgovarajući predtretman.

(10) Na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova obavezno izvesti revizijska okna kao i kod svih mjesta priključenja.

(11) Za cijevni sustav kanalizacije koristiti PVC cijevi ili polietilenske cijevi (PEHD).

5.3.4. Plinoopskrba

Članak 34.

(1) Mreža plinoopskrbe prikazana je na grafičkom prikazu 2.2. *Telekomunikacijska mreža i energetski sustav.*

(2) U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana planirana je izgradnja srednjetačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara, predtlaka.

(3) Ulični plinovod izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su isti postavljeni u zemlji da prosječna dubina polaganja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetačne plinovode 0,8 – 1,5 m, za niskotlačne plinovode 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke 0,6 – 1,0 m. Pri tome dubina polaganja ne bi smjela prijeći dubinu 2 m.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 35.

(1) Unutar obuhvata plana nisu planirane javne zelene površine.

(2) Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti ozelenjeno i odgovarajuće hortikulturno uređeno. Ista površina mora biti prirodni teren (procjedna površina).

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

Članak 36.

(1) Područja i lokaliteti na koje se primjenjuju mjere zaštite prikazani su na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.*

(2) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih cjelina. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Članak 37.

(1) Na području obuhvata Plana nema registriranih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ali postoji evidentirano kulturno dobro – arheološki lokalitet Mandalor.

(2) Arheološki lokalitet Mandalor neprecizno je ubiciran. U svrhu točnog ubiciranja (reambulacije) navedenog lokaliteta izvršen je arheološki pregled terena u zoni obuhvata Plana (Kantharos doo, Hvar, studeni 2019.). Propisane su sljedeće mjere zaštite:

- Lokvu pronađenu na sjevernom dijelu obuhvata UPU Bašanija istok potrebno je očistiti, obnoviti kao etnografski lokalitet te prezentirati.
- Prilikom bilo kakvih radova iskopa na predmetnom području predlaže se propisivanje arheološkog nadzora.
- Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla na području obuhvata Plana, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

Članak 38.

Mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti unutar obuhvata Plana:

- Uređenje prostora i izgradnju treba koncipirati na način da se supostavi harmoničan odnos s okolnim prostorom, ali i među samom novoplaniranom izgradnjom.
- Nova gradnja ne smije ponavljati nekvalitetnu tipsku arhitekturu koja imitira tradicionalan način gradnje, već je potrebno planirati kvalitetnu arhitekturu koja će visinom, oblikovanjem i korištenim materijalima maksimalno uvažiti sve vizure te na taj način postići uklapanje u okolni krajolik.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 39.

(1) Na području obuhvata Plana nije predviđeno trajno odlaganje otpada već privremeno odlaganje i odvojeno sakupljanje komunalnog otpada s predviđenih mjesta te njegovo odvoženje sukladno sustavu prikupljanja i odvoženja komunalnog otpada Grada Umaga - Umago, a sve sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom i primjenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja.

(2) Unutar obuhvata Plana potrebno je organizirati odvojeno prikupljanje otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu i to:

- korisnog (otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila te krupnog (glomaznog) otpada) i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada.

(3) Svaka građevna čestica odnosno građevina mora imati osigurano mjesto za zbrinjavanje (ostatnog) miješanog i biorazgradivog komunalnog otpada u vidu posuda, spremnika, kanti, kontejnera ili sl.

(4) Prostor za smještaj spremnika za odvojeno odlaganje otpada na pojedinoj građevnoj čestici mora biti postavljen na za to odgovarajuće dostupno i zaštićeno mjesto, s otvorom u ogradnom zidu ili na granici građevne čestice prema javnoj površini radi pristupa i odvoza vozilima za čišćenje i odvoz komunalnog otpada.

(5) Za postavljanje kontejnera potrebno je osigurati odgovarajući prostor, po mogućnosti ograđen prikladnom ogradom ili zelenilom, na način da ne ometa kolni i pješački promet i ne zagađuje okoliš. Prostor za odlaganje otpada može biti natkriveno nadstrešnicom maksimalne visine 3,0m.

(6) Zbrinjavanje razvrstanog komunalnog otpada treba organizirati odvozom koji će se vršiti prema komunalnom redu nadležnog komunalnog poduzeća.

(7) Građevni otpad, odnosno višak zemlje koji će nastati kod gradnje na prostoru obuhvata Plana ne smije se odlagati unutar obuhvata Plana kao niti na okolnom zemljištu, već se mora odvoziti u skladu s odredbama Zakona o otpadu na za to predviđen deponij.

(8) Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o gospodarenju otpadom i propisa donesenih temeljem tog Zakona.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 40.

(1) Projektiranje, gradnju i sve aktivnosti u zoni treba uskladiti s propisima iz područja zaštite okoliša, te s Planom zaštite okoliša i Programom zaštite okoliša.

(2) Na području obuhvata Plana ne predviđa se razvoj djelatnosti i gradnja građevina koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

(3) Osnovne mjere zaštite okoliša unutar obuhvata Plana su:

- održavanje ili povećanje biološke raznolikosti zaštitom autohtonih biljnih i životinjskih vrsta, ugradnjom zelenih ili smeđih krovova, smanjivanjem unosa kemikalija te svjetlosnog onečišćenja i onečišćenja bukom
- smanjenje potrošnje vode sadnjom autohtonih vrsta te ugradnjom kontroliranih sustava navodnjavanja koji se napajaju potrošnom vodom
- korištenje energetske učinkovitih sustava temeljenih na obnovljivoj energiji proizvedenoj na lokaciji (prvenstveno sunčeva energija)
- korištenje tehničkih sustava s automatizacijom i sensorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije
- razvrstavanje i recikliranje otpada.

Zaštita tla

Članak 41.

Zaštita tla na području obuhvata provodit će se kroz:

- propisivanje minimalnog udjela zelenih površina unutar čestica

- ograničenje površina za gradnju građevina
- planiranje i gradnju građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda
- kontrolirano odlaganje otpada.

Zaštita zraka

Članak 42.

U cilju poboljšanja kakvoće zraka određuju se i slijedeće mjere i aktivnosti na području plana:

- osigurati protočnost prometnica
- osigurati dovoljnu količinu zelenila
- uz prometnice postavljati zaštitno zelenilo

Zaštita voda

Članak 43.

Sadržaji unutar obuhvata Plana moraju se planirati uz poštivanje sljedećih planskih mjera zaštite voda:

- planiranje i gradnja građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda
- zabrana, odnosno ograničenje ispuštanja opasnih tvari propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama
- kontrolirano odlaganje otpada
- saniranje ili uklanjanje izvora onečišćenja.

Zaštita od buke

Članak 44.

(1) Zaštita od buke provodi se u skladu s važećim Zakonom o zaštiti od buke i važećim Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke.

(2) Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke.

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja

Članak 45.

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja provodi se u skladu sa Zakonom o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja te drugim propisima donesenim temeljem tog Zakona, te posebnim propisima kojima se uređuje područje građenja, zaštite okoliša i prirode, energetske učinkovitosti te pravilima arhitektonskih, građevinskih, elektrotehničkih i ostalih struka u području rasvjete.

10. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 46.

(1) Urbanističke mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća planiraju se u skladu s Procjenom rizika od velikih nesreća (u daljnjem tekstu: Procjena rizika) izrađenom za područje Grada Umaga te u skladu sa važećim zakonima i propisima.

(2) Za planirane sadržaje unutar obuhvata Plana najveći rizik prijeti od ekstremnih vremenskih pojava kao što su ekstremne temperature i olujno nevrijeme te od potresa.

Mjere zaštite u slučaju ekstremno visokih temperatura

Članak 47.

(1) Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obavezati investitore da prilikom gradnje građevina vode računa o obaveznom priključenju objekata na javne vodovodne mreže.

(2) Prilikom gradnje objekata građevina u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

Mjere zaštite u slučaju ekstremno niskih temperatura

Članak 48.

(1) Kod gradnje nezaštićenih vanjskih građevina, te naročito šetnica i trgova voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakovci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje.

(2) Kod sanacije starih i izgradnje novih prometnica svih razina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama.

Mjere zaštite u slučaju olujnog nevremena

Članak 49.

(1) Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovišta i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetra.

(2) Kod hortikulturnog uređenja birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na jak vjetar.

Mjere zaštite od potresa

Članak 50.

(1) Protupotresnim projektiranjem osigurati otpornost građevina za slučaj nastanka potresa intenziteta potresa do 7° MCS, te kod gradnje građevina posebno voditi računa o izboru materijala.

(2) Potrebno je regulirati širinu putova (evakuacijske-protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći.

(3) Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do njihovog međusobnog zarušavanja.

Sklanjanje, evakuacija, uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva

Članak 51.

(1) Vlasnici zgrada u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te osigurati prijem priopćenja Županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(2) Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

(3) Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

Mjere zaštite od požara

Članak 52.

(1) Vatrogasni pristupi su osigurani po svim planiranim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice. Sve vatrogasne pristupe, te površine za rad vatrogasnog vozila treba izvesti u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila prema naprijed. Slijepe vatrogasne pristupe duže od 100m planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila.

(2) Planirane cjevovode za količine vode potrebne za gašenje požara treba izvesti u skladu s Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(3) Planom se predviđa vanjska hidrantska mreža.

(4) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjednu građevinu, građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m., ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine veličinu otvora na vanjskom zidu građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili mora biti odvojena od susjednih građevina protupožarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima kosi krov (ne odnosi se na ravni krov

vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine 0,5m. ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0m, ispod pokrova krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

(5) Izgradnja građevina treba biti u skladu sa sljedećim zakonima i propisima iz područja zaštite od požara:

- Zakon o zaštiti od požara (NN br. 92/10).
- Zakon o zapaljivim plinovima i tekućinama (NN br. 108/95 i 56/10).
- Zakon o eksplozivnim tvarima te proizvodnji i prometu oružja (NN br. 70/17)
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13)
- Pravilnik o razvrstavanju građevina u skupine po zahtjevanosti mjera zaštite od požara (NN br. 56/12 i 61/12)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 8/06)
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN br. 54/99).
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN br. 117/07).
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN br. 93/98. 116/07 i 141/08).
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99).
- Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN br. 93/08).
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br. 26/09, 41/09 i 66/10).
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN br. 146/05).
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN br. 33/14).
- 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).
- Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Grada Umaga - Umago.
- ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

(6) U slučaju prestanka važenja nekog od navedenih zakona i/ili propisa primjenjuju se novi važeći dokumenti koji reguliraju zaštitu od požara.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 53.

(1) Osnovnu mjeru provedbe Plana predstavlja izrada projekata prometne i komunalne infrastrukture kako bi se utvrdili točni parametri njezine izgradnje vezano uz situacijski i visinski položaj u prostoru, te osigurao Planom uvjetovani minimum komunalnog opremanja ovog područja.

(2) Eventualna odstupanja od trasa pojedinih instalacija koje bi se precizno definirale projektnom dokumentacijom, ne znače bitno odstupanje od ovog Plana i ne uvjetuju izmjenu Plana.

(3) Nije moguće stavljanje pojedine faze gradnje u upotrebu, ako nije osiguran pristup s uređene prometne površine, te priključak na vodoopskrbni sustav, elektroopskrbu i riješena odvodnja oborinskih i otpadnih voda.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 54.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Umaga - Umago.

GRAD UMAG
GRADSKO VIJEĆE
Ivan Belušić v.r.

Klasa: 350-02/19-01/10
Urbroj: 2163-9-01/01-23-83
Umag, 24. svibnja 2023.