

urbis.72

Grad Umag

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja turističke zone Alberi-turizam

Odredbe za provođenje

Umag, 2009/10.

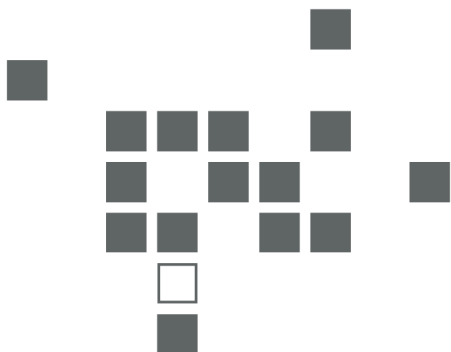
Urbis 72 d.d., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula

Tel: +385 52 591200, 591 301

Fax: +385 52 591397

E-mail: urbis@urbis72.hr

www.urbis72.hr



Županija:	Istarska županija
Grad	Umag
Načelnik:	Vili Bassanese
Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja turističke zone Alberi-turizam
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis 72 d.d. Pula
Direktor:	Giankarlo Župić, dipl.ing.građ.
Broj ugovora:	6016
Godina izrade:	2009/10.
Koordinatori plana:	Grad Umag Mirjana Vrbat-Skopac, dipl.ing.arh.
	Urbis 72 d.d. Pula Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj nacrtu prijedloga plana:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
	Daniela Škandul, dipl.ing.arh.
	Nataša Čehić, dipl.ing.agr.
Planeri prometnica i infrastrukture:	Nadir Hohnjec, dipl.ing.el.
	Robert Milovan, dipl.ing.str.
	Barbara Peruško, dipl.ing.građ.
	Branko Posedel, dipl.ing.el.
	Goran Travaš, dipl.ing.građ.
	Miroslav Vujčić, dipl.ing.građ.

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Umaga za razdoblje od 2006- 2009.

Službene novine Grada Umaga, broj 1/07

Odluka gradskog vijeća Grada Umaga o donošenju prostornog plana:

Službene novine Grada Umaga, broj 6/10

Pečat gradskog vijeća Grada Umaga:

Predsjednik gradskog vijeća Grada Umaga: Goran Slavujević

Prva javna rasprava objavljena: 13.05.2009.

Javni uvid održan: 20.05-20.06.2009.

Javno izlaganje održano: 05.06.2009.

Ponovna javna rasprava objavljena: 27.10.2009.

Javni uvid održan: 04.11-12.11.2009.

Javno izlaganje održano: 09.11.2009.

Pečat tijela odgovornog za provođenje ponovne javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje ponovne javne rasprave: Mirjana Vrbat-Skopac, dipl.ing.arh.

Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ('Narodne novine' br. 76/07 i 38/09):

Klasa: 350-02/10-13/18
Ur. Br. 531-06-10-2
Zagreb, 07.04.2010.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

Sadržaj

Tekstualni dio:

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Opće odredbe

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

- 1.1. Uvjeti korištenja površina za javne i druge namjene
- 1.2. Korištenje i namjena prostora
 - 1.2.1. Gospodarska namjena, ugostiteljsko-turistička djelatnost (T2)
 - 1.2.2. Zatečena izgradnja (ZI)
 - 1.2.3. Sportsko – rekreacijska namjena, zona rekreacije - kupalište (R3)
 - 1.2.4. Površine voda - morske površine - rekreacijski pojas mora (V1)
 - 1.2.5. Prometne površine - javne kolne i pješačke površine, parkirališta
 - 1.2.6. Površine zaštitnog zelenila (Z)

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

- 2.1 Uvjeti smještaja građevina unutar dijela zahvata T2 (T2₁, T2₂, T2₃) - turističko naselje
- 2.2. Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata T2₄
- 2.3. Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata ZI – zatečena izgradnja

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

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

- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javne pristupne ceste
 - 5.1.2. Interne ceste
 - 5.1.3. Obalna cesta
 - 5.1.4. Pješačke površine
 - 5.1.5. Biciklističke staze
 - 5.1.6. Promet u mirovanju
 - 5.1.7. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.8. Trgovi i druge veće pješačke površine
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Elektroenergetika
 - 5.3.2. Plinoopskrba
 - 5.3.3. Vodoopskrba
 - 5.3.4. Odvodnja otpadnih voda

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH I OSTALIH ZELENIH POVRŠINA

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

8. POSTUPANJE S OTPADOM

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

- 9.1. Zaštita voda i priobalnog mora
- 9.2. Zaštita tla i vegetacije
- 9.3. Zaštita kakvoće zraka
- 9.4. Zaštita od prekomjerne buke
- 9.5. Ostale mjere zaštite okoliša
- 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

10. MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

- 10.1. Sklanjanje ljudi u slučaju ratne opasnosti i drugih nesreća
- 10.2. Mjere zaštite od požara
- 10.3. Mjere zaštite od potresa

11. MJERE PROVEDBE PLANA

11.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

II. GRAFIČKI DIO:

1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2a.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: prometna mreža	1:2000
2b.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : telekomunikacije	1:2000
2c.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : elektroenergetika	1:2000
2d.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : plinopskrba	1:2000
2e.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : vodoopskrba	1:2000
2f.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : odvodnja otpadnih voda	1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina	1:2000
4a.	Način i uvjeti gradnje: oblici korištenja	1:2000
4b.	Način i uvjeti gradnje: način gradnje	1:2000

Obvezni prilozi prostornog plana:

I. OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja, odnosno dijela naselja u prostoru Grada Umaga

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

1.1.2.1. Prostorno resursne značajke

1.1.2.1.1. Položaj

1.1.2.1.2. Namjena

1.1.2.1.3. Klimatske karakteristike područja

Temperatura zraka

Oborine

Vlažnost zraka

Strujanje zraka

Naoblaka

Bioklimatske značajke

1.1.2.1.4. Geomorfološke značajke

1.1.2.1.5. Geološka grada

1.1.2.1.6. Strukturno-tektonske odlike terena

1.1.2.1.7. Hidrogeološke značajke

1.1.2.1.8. Karakteristike morske obale

1.1.2.1.9. Geomehaničke odlike naslaga

1.1.2.1.10. Seizmološki podaci

1.1.2.1.11. Podaci o tlu

1.1.2.1.12. Florističke osobine

1.1.2.1.13. Faunističke osobine

1.1.2.1.14. Podaci o krajobrazu

Postojeće korištenje prostora

1.1.2.1.15. Kulturno – povijesna baština u području utjecaja planiranog zahvata

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometna mreža

1.1.3.2. Telekomunikacijska opremljenost naselja

Šire područje

Područne centrale (PC)

Prijenos

TK mreža

Pokretne (mobilne) telekomunikacije

Područje obuhvata UPU

1.1.3.3. Elektroenergetika

1.1.3.4. Plinoopskrba

1.1.3.5. Vodoopskrba

1.1.3.6-a Odvodnja otpadnih voda

1.1.3.6-b Odvodnja oborinskih otpadnih voda

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, kapacitet postelja, gustoća i izgrađenosti)

Prostorni plan Istarske županije

Prostorni plan uređenja Grada Umaga i njegovo Usklađenje sa ZOP-om

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
Infrastrukturni sustavi

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.1.2. Demografski razvoj

2.1.3. Odabir prostorne i gospodarske strukture

2.1.4. Prometna i komunalna infrastruktura

Promet

Telekomunikacijski sustav

Vodoopskrbni sustav

Sustav odvodnje

Elektroopskrba

Plinoopskrba

2.1.5. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

2.2.2. Unaprjeđenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
Iskaz namjene površina

3.4. Prometna i ulična mreža

Javne pristupne ceste

Interne prometnice

Trgovi i pješačke površine

Pješačko-biciklističke staze

Obalna cesta

Promet u mirovanju

Parkirališta

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Telekomunikacije

Potreban TK kapacitet

Distributivna TK mreža

Aktivni elementi TK mreže (ATC i sl.)

Mogućnost TK priključka

Pokretne (mobilne) telekomunikacije

- 3.5.2. Elektroopskrba
 - Procjena buduće potrošnje električne energije
 - Ukupno opterećenje zone i T2
 - Mreža 20 kV
 - Niskonaponska mreža 400/230 V
 - Javna rasvjeta
- 3.5.3. Plinoopskrba
- 3.5.4. Vodoopskrba
 - Hidraulički proračun
 - Potrošnja vode za sanitarne potrebe
 - Protupožarna potrošnja
 - Hidrantska mreža
- 3.5.5. Odvodnja
 - Odvodnja sanitarnih otpadnih voda
 - Hidraulički proračun sanitarne odvodnje otpadnih voda
 - Oborinska kanalizacija
 - Hidraulički proračun oborinske odvodnje
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.1.1. Uvjeti i način gradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene
 - Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata T2 (T2₁, T2₂ i T2₃) - turističko naselje
 - Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata T2_{1-R} i T2_{2-R} – rekreacijske površine
 - Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata T2_{1-Z} i T2_{2-Z} - zaštitno zelenilo
 - Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata T2₄ – zona s hotelom
 - Uvjeti uređenja zahvata zatečene izgranje (ZI)
 - Uvjeti uređenja zahvata uređene plaže-kupališta (R3)
 - Oblici korištenja
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.2.1 Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti
 - 3.6.2.2. Mjere zaštite kulturno - povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - Mjere zaštite arheološkog područja
 - Prijedlog mjera zaštite
 - 3.6.3. Postupanje s otpadom
 - Mjere zaštite
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Zaštita voda i mora
 - Utjecaj na vode
 - Mjere zaštite voda
 - Mjere zaštite mora
 - 3.7.2. Zaštita tla
 - Mjere koje proizlaze iz propisa o gradnji objekata i zaštite na radu
 - Utjecaj na krajobraz
 - Utjecaj zahvata na vegetaciju i faunu
 - Mjere zaštite faune
 - Utjecaj zahvata na kulturno-povijesnu baštinu
 - Utjecaj u slučaju ekološke nesreće
 - Mjere za sprečavanje i ublažavanje posljedica ekoloških nesreća
 - 3.7.3. Zaštita zraka

3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke

3.7.5. Mjere posebne zaštite

3.7.6. Sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

3.8. Mjere za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća

3.8.1. Sklanjanje ljudi

3.8.2. Zaštita od požara

3.8.3. Zaštita od potresa

- II. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA
- III. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PLANSKA RJEŠENJA
- IV. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE TREBALO POŠTIVATI U IZRADI PLANA
- V. ZAHTJEVI, SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA PREMA POSEBNIM PROPISIMA
- VI. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNIM RASPRAVAMA
- VII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
- VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST
- IX. PODACI O PRAVNOJ OSOBI OVLAŠTENJOJ ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA ('URBIS 72 dd' PULA)

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0.0.1.

- (1) Urbanistički plan uređenja turističke zone Alberi-turizam (dalje u odredbama: Plan) je dugoročni prostorno-planski dokument čiji su ciljevi i zadaci utvrđeni važećim prostornim planom šireg područja za plansko razdoblje do 2015. godine:
 - Prostornim planom uređenja Grada Umaga (dalje u odredbama: PPUGU) (Službene novine Grada Umaga 03/04 od 23.03.2004),
 - Izmjenama i dopuni PPUGU (SNGU 06/06 od 07.07.2006), te
 - PPUGU – pročišćeni tekst (SNGU 08/08 od 30.07.2008).

Tim su dokumentima utvrđene smjernice za uređenje turističkih, rekreacijskih, prirodnih i drugih područja, zatim osnove uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora na području obuhvata Plana.

- (2) Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja obuhvaćenog prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:
 - osnovna podjela prostora po namjeni, s uvjetima njegovog uređivanja,
 - sustav infrastrukturnih koridora i građevina, te njihovo povezivanje sa sustavom šireg područja,
 - mjere zaštite i unapređenja okoliša,
 - mjere provedbe Plana.
- (3) Obveza izrade ovog Plana definirana je Programom mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru (Službene novine Grada Umaga, broj 1/07 od 23.02.2007. godine).

0.0.2.

- (1) Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) 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).
- (2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati odobrenja za građenje (rješenja o uvjetima građenja i lokacijske dozvole), a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

0.0.3.

- (1) Plan se donosi za:
 - dio katastarske općine Savudrija,
 - dio građevinskog područja gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene Alberi.
- (2) Plan obuhvaća površinu od cca 30ha. Od ukupne površine obuhvata Plana, kopneni dio obuhvaća površinu od približno 24 ha, a morski dio približno 6 ha.
- (3) Granica obuhvata Plana prikazana na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina, identična je s granicom prikazanom na kartografskom prikazu 3.C iz PPUGU, Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Posebne mjere, a obaveze izrade UPU-a prema PPUGU definirane su točkom 9.1.2. Odredbi za provođenje PPUGU (SNGU 08/08).
- (4) Granice građevinskog područja Plana utvrđene su i kartografskim prikazom 4.1. PPUGU, na karti Granice građevinskih područja – granice obalnog područja (granice obuhvata prostornih planova užeg područja).
- (5) Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora.
- (6) Planom su definirani provedbeni elementi uvjeta gradnje i uređenja potrebni za

izdavanje odobrenja za građenje.

Opće odredbe

0.1.1.

- (1) Pod gradivim dijelom građevne čestice smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj čestici i to osnovne i pomoćnih građevina kroz sve nadzemne i podzemne etaže. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje građevne čestice, kao što su nenatkrivene terase, cisterne i septičke jame, svi niži od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz tu građevinu; dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine.
- (2) Gradivi dio građevne čestice građevine visokogradnje određen je građevnim pravcem s jedne ili više strana, a od granice susjedne građevne čestice, osim ulične, udaljena minimalno 4 m ili polovicu najviše visine građevine za građevine s najvišom visinom većom od 10 m. Ukoliko je građevina visokogradnje prema susjednoj građevnoj čestici okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.
- (3) Kod građevina niskogradnje gradivi dio se ne određuje, te može biti jednak veličini građevne čestice.

0.1.2.

- (1) Regulacijskim pravcem se smatra granica građevne čestice prema dodirnoj prometnoj površini.

0.1.3.

- (1) Građevnim pravcem se smatra obvezni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj čestici na način da se na njega naslanja dio građevine, odnosno najmanje dvije najistaknutije točke građevine.
- (2) Građevni pravac određuje se imajući u vidu namjenu i vrstu građevine, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne ili interne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje.
- (3) Način gradnje i građevni pravci vidljivi su na kartografskom prikazu br. 4b. Način i uvjeti gradnje: Način gradnje.
- (4) Udaljenost građevine (građevni pravac) od regulacijskog pravca javnih prometnica iznosi minimalno 6 m, i od internih minimalno 4 m, te minimalno 4 m od granice građevnih čestica; i odnosi se na sve planirane zahvate.
- (5) Na kartografskom prikazu br. 4b prikazani su osnovni građevni pravci za turističko naselje, s time da se kod izgradnje pojedinačnih građevina vila od osnovnog građevnog pravca može odstupiti u dubinu površine za razvoj građevina.

0.1.4.

- (1) Način korištenja i uređenja površina iskazan je brojčanim prostornim pokazateljima, koeficijentom izgrađenosti (k_g) i koeficijentom iskorištenosti (k_s). Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevina (E_N) prikazan je za svaki pojedini zahvat izgradnje na kartografskom prikazu 4b. Način i uvjeti gradnje: Način gradnje.

0.1.5.

- (1) Pod najvećom površinom izgrađenosti smatra se površina vertikalne projekcije svih izgradnji vidljivih na građevnoj čestici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina; zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su one konstruktivni dio podzemne etaže. Najveća površina izgrađenosti mora se smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice. U najveću površinu izgrađenosti uračunavaju se i pomoćne građevine koje se po svojoj namjeni mogu graditi u okviru građevne čestice.
- (2) Pod najvećom izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) smatra se najveća vrijednost odnosa površine izgrađenog dijela građevne čestice i sveukupne površine građevne čestice. U izgrađenost građevne čestice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje građevne čestice, kao što su nenatkrivene terase, cisterne i septičke jame, a svi manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.
- (3) 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.
- (4) Pod koeficijentom iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) smatra se odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice.

0.1.6.

- (1) Etaža (E) je prostor između podnih i stropnih ili krovnih konstrukcija građevine čija je visina ovisna o namjeni prostora. Etažom se smatraju podzemne etaže (podrum) i nadzemne etaže (prizemlje, suteran, katovi i potkrovlje). Strojarnice dizala, strojarske instalacije te slični građevni elementi ne smatraju se nadzemnom etažom. Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža (E_n) je najveći broj nadzemnih etaža u svim presjecima građevine.

0.1.7.

- (1) Građevinom gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke) smatra se građevina koja je u cjelini namijenjena obavljanju djelatnosti te namjene. Građevinom gospodarske namjene se smatra i više građevina na istoj građevnoj čestici kada su međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezane, ukoliko važećim propisima nije drugačije određeno.
- (2) Pomoćnom građevinom smatraju se građevine kao što su garaže, spremišta, cisterne, vrtna jezercica, vodoskoci, vrtni paviljoni, sjenice, odmorišta ili slične građevine; a koje se, kao samostalne, grade na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine.
- (3) Izgradnja pomoćnih građevina kao što su spremišta i garaže ulazi u izgrađenost građevne čestice.

0.1.8.

- (1) Rekonstrukcija zatečenih građevina suprotnih namjeni Plana ne dozvoljava se. Dozvoljava se održavanje postojećih građevina unutar obuhvata Plana.

0.1.9.

- (1) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje utvrđuju se poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodnih karakteristika i zahtjeve područja.
- (2) Uređenje pročelja građevina mora biti izvedeno primjenom kvalitetnih materijala. Radi zaštite od sunca moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca.
- (3) Na krovu je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih

- kolektora, rasvjetnih, rashladnih, reklamnih i sličnih elemenata.
- (4) Natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje.
- (5) Ograde građevnih čestica izvoditi samo kao uređenu zelenu živicu.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti korištenja površina za javne i druge namjene

1.1.1.

- (1) Organizacija i namjena površina dana je ukupnim Planom a grafički je utvrđena kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena površina

(2)

1.1.2.

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

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

1.1.3.

- (1) Osnovno razgraničenje površina po namjeni postignuto je prometnim rješenjem, a uvjetovano je datostima topografije terena i potrebama valorizacije vizualne ekspanzije lokacije, te zacrtanim ciljevima razvoja. Razgraničenje pojedinih namjena definirano je grafičkim dijelom Plana.

1.1.4.

- (1) Površine između mreže javnih prometnih površina i granice obuhvata Plana raščlanjuju se na površine:

- osnovne namjene (gospodarske namjene ugostiteljsko-turističke djelatnosti) i
- ostalih namjena (sportsko-rekreacijske namjene, prometne površine, zaštitnog zelenila, te infrastrukturnih sustava).

1.1.5.

- (1) Mreža javnih i internih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih namjena, prikazane su u grafičkom dijelu Plana.

1.1.6.

- (1) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna ili više (funkcionalno i/ili tehnološki povezane u sklop) građevina osnovne namjene – složena građevina.

1.1.7.

- (1) Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, manja igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

1.2 Korištenje i namjena prostora

1.2.0.1.

(1) Na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, razgraničene su i prikazane planskom oznakom slijedeće površine:

namjena	vrsta	oznaka u kartografskom prikazu
gospodarska namjena, ugostiteljsko - turistička	- turističko naselje	T2
zatečeno	- zatečena izgradnja	ZI
sportsko-rekreacijska namjena	- kupalište - uređena plaža	R3 R _p
površine voda	- morske površine - rekreacijski pojas mora	V1
prometne površine	- javne kolne i pješačke površine, parkirališta	
površine zaštitnog zelenila	- površine za uređenje zaštitnog zelenila	Z

1.2.1. Gospodarska namjena, ugostiteljsko-turistička djelatnost (T2)

1.2.1.1.

(1) Zone gospodarske namjene, ugostiteljsko turističke djelatnosti namijenjene su gradnji ugostiteljskih građevina iz skupine Hoteli, vrste turističko naselje, određene Odredbom čl. 71. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07).

1.2.1.2.

- (1) Površine gospodarske namjene, ugostiteljsko - turističke djelatnosti određene su planskom oznakom T2 - turističko naselje.
- (2) Površina ugostiteljsko - turističke namjene turističko naselje (T2) obuhvaća najveći dio Plana, a namijenjena je izgradnji četiri prostorne cjeline - zone visoke kategorije (T₂₁, T₂₂, T₂₃, T₂₄).
- (3) U sklopu površine T2 planirano je sljedeće:
- unutar gradivog dijela izgradnja za smještajne sadržaje
 - površine za prateće sadržaje (rekreacijske, uslužne, ugostiteljske, kulturne, zabavne, upravne i sadržaje recepcije, te slično),
 - rekreacija, u zoni od obalne ceste do linije koja se nalazi 100 m od obalne linije, bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje,
 - površine zaštitnog zelenila unutar turističkog naselja, namijenjene uređenju zelenih površina, bez mogućnosti gradnje građevina visokogradnje,
 - vanjski bazenski kompleks u zahvatu T₂₄,
 - interne ceste naselja i parkirališne površine.

1.2.2. Zatečena izgradnja (ZI)

1.2.2.1.

(1) Zatečena izgradnja zahvat je na izdvojenom, istočnom dijelu Plana, a nalazi se i u dijelu zone R3 i u dijelu T₂₂. Postojeće individualne građevine zadržavaju se u prostoru.

- (2) Za zatečenu izgradnju ne postoji mogućnost rekonstrukcije. Dozvoljeno je održavati samo postojeće građevine.

1.2.3. Sportsko – rekreacijska namjena, zona rekreacije - kupalište (R3) i zona uređene plaže (R_P)

1.2.3.1.

- (1) Zona rekreacije (R3) i uređene plaže-kupališta (R_P) utvrđena je na kontaktnom području kopna i mora, odnosno na prostoru između obalne ceste (lungomare) i mora, obalne linije, a namijenjena je rekreacijskim aktivnostima uz more.
- (2) U tom pojasu ne mogu se graditi nove smještajne građevine ili dijelovi građevina koji sa smještajnim građevinama tvore fizičku cjelinu, niti uređivati parkirališta za goste.

1.2.3.2.

- (1) U dijelu rekreacije, označenom R3, uređivat će se zone zelenih površina, parkova i rekreacijskih sadržaja. Mogu se graditi i uređivati sve vrste manjih otvorenih igrališta i dječja igrališta, s mogućnošću sezonskog natkrivanja (pergolama, membranskim konstrukcijama i sl.), trim staze, postavljati montažni paviljoni i vidikovci.
- (2) Ukupna najveća površina manjih sportskih igrališta iznosi najviše 1000 m².

1.2.3.3.

- (1) Površina uređene morske plaže R_P podrazumijeva površinu nadziranu i pristupačnu svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti. Većim je dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, infrastrukturno i sadržajno opremljena (sanitarni uređaji, tuševi, kabine za presvlačenje i sl.), označena i zaštićena s morske strane.
- (2) Unutar te površine mogući su zahvati održavanja, unapređenja i zaštite plaže, koji podrazumijevaju uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža, u smislu provođenja zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaže na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.
- (3) Unutar zahvata uređene plaže, do kojeg je pristup omogućen stubama i rampom vezanim za obalnu cestu, mogući su zahvati koji obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaža, te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja (manja igrališta i dječja igrališta opremljena potrebnim rekvizitima), te sanacije postojećeg i sadnje odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.
- (4) Također je u zoni kupališta dozvoljeno građenje, uređivanje i postavljanje pješačkih puteva i trim staza, odmorišta, nadstrešnica, plaža sa svim potrebnim zahvatima vezanim za plažu, kao i postavljanje uređaja za vodene sportove (tobogani i sl.), postavljanje informativnih ploča i putokaza, te izvedba drugih sličnih zahvata u prostoru.

1.2.3.4.

- (1) S ciljem uređenja morske plaže dozvoljeno je povećanje postojećih kupališnih kapaciteta uređenjem kopnenog dijela kupališta i postavljanjem montažnih građevina na površinu pripadajućeg akvatorija (tipa plutajućih sunčališta i sl.).
- (2) Planiranje sadržaja kupališta moguće je uz uvjet poštivanja mjera zaštite mora, kakvoće mora i zaštitu obalnog područja, očuvanja ambijentalnih vrijednosti plaža i okolnog prostora.

1.2.3.5.

- (1) U užem obalnom pojasu moguće je graditi i postavljati građevine, uređaje i instalacije potrebne za odvijanje sigurne plovidbe na moru i signalizaciju.
- (2) Užim obalnim pojasom smatra se pojas širine do 50m od obalne linije, unutar kojega se mogu realizirati sve vrste navedenih zahvata u točki 1.

1.2.3.6.

- (1) Radovi infrastrukturnog i sadržajnog opremanja plaža obuhvaćaju:
 - moguću izgradnju kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije,
 - izgradnju staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama, te pristupa u more
 - nanošenje šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje),
 - oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama,
 - izgradnju infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, elektroenergetska, telekomunikacijska, javna rasvjeta),
 - hortikulturno uređenje,
 - postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže,
 - izgradnju sanitarnih građevina,
 - postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne ploče i sl.),
 - moguću postavljanje pontona za kupaće i signalizacije u moru
 - izgradnja manjih sportskih igrališta i površina za vodene sportove vezanih uz kupalište (skakaonice, tobogani, igrališta za odbojku na pijesku i sl.) - u tu svrhu mogu se graditi potporni i obalni zidovi,
 - postavljanje naprava za rekreaciju i zabavu.

1.2.4. Površine voda - morske površine - rekreacijski pojas mora (V1)

1.2.4.1.

- (1) Vodna površina određena ovim Planom je morska površina u akvatoriju turističke zone Alberi-turizam - rekreacijski pojas mora (V1).
- (2) Rekreacijski pojas mora obuhvaća dio akvatorija funkcionalno vezan uz zonu uređene plaže na kopnu, koji je namijenjen kupanju i sportovima na vodi, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati.
- (3) U morskim zonama maritimne rekreacije isključuje se mogućnost prometa plovila, osim sandolina, pedalina i sličnih plovila.
- (4) Pješački pristup morskoj obali treba biti omogućen stazom širine najmanje 2m.

1.2.5. Prometne površine - javne kolne i pješačke površine, parkirališta

1.2.5.1.

- (1) Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih, servisnih, pješačkih i biciklističkih prometnica i postavljanju objekata urbane opreme i reklama.

1.2.5.2.

- (1) Prikazanom mrežom javnih i internih prometnica u grafičkom dijelu Plana (na kartografskom prikazu br. 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Prometna mreža), određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Oznaka tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene prometnim površinama i zone drugih namjena.

- (2) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za javnu prometnu površinu utvrdit će se konačni oblik i veličina građevne čestice za tu javnu prometnu površinu, pri čemu oni mogu i djelomično odstupiti od planiranog koridora rezervacije prostora prikazanog u grafičkom dijelu Plana.

1.2.5.3.

- (1) Javno parkiralište planirano je u sustavu javne prometnice kako je to prikazano u grafičkom dijelu plana.
- (2) Zona javnog parkinga namijenjena je gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe prometa u mirovanju za korištenje zone kupališta.
- (3) U zoni javnog parkinga moguće je postavljati objekte urbane opreme i zaštite od sunca, klupa za odmor, graditi infrastrukturne objekte i odgovarajuće hortikulturno uređivati prostor.

1.2.6. Površine zaštitnog zelenila (Z)

1.2.6.1.

- (1) Površine zaštitnog zelenila formirat će duž cijelog koridora javne ceste s osnovnim ciljem stvaranja tampon zona između sadržaja koje zaštitno zelenilo razdvaja.
- (2) Zaštitne zelene površine predstavljaju javne negradive površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo njihovo uređivanje saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza i postavljanjem urbane opreme.
- (3) U zaštitnim zelenim površinama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine, te potreban kolni priključak-prilaz.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.0.1.

- (1) Ovim su Planom na području obuhvata definirana 4 zahvata u prostoru (4 nove građevne čestice) ugostiteljsko - turističke namjene za koje će se provoditi postupak izdavanja akata za građenje, a prikazani su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.
- (2) Na kartografskom prikazu br. 4b. Način i uvjeti gradnje: Način gradnje prikazane su površine za smještaj građevina gospodarske namjene, ugostiteljsko-turističke djelatnosti i ostalih pratećih sadržaja, razgraničeni na slijedeći način:

namjena	vrsta	oznaka u kartografskom prikazu
gospodarska namjena, ugoditeljsko – turistička	- prostorne cjeline - zone i prateći sadržaji	T ₂₋₁ , T ₂₋₂ , T ₂₋₃ , T ₂₋₄ i PS ₁₋₁ , PS ₁₋₂ i PS ₁₋₃ PS ₂₋₁ , PS ₂₋₂
	- turističko naselje- sport i rekreacija	T _{2-1-R} i T _{2-2-R}
	- zaštitno zelenilo	T _{2-1-Z} , T _{2-2-Z} , T _{2-4-Z}
zatečeno	- zatečena izgradnja	ZI
sportsko-rekreacijska namjena	- kupalište i uređena plaža	R ₃ i R _P
površine voda	- morske površine - rekreacijski pojas mora	V1
prometne površine	- javne i interne kolne i pješačke površine, parkirališta	
površine zaštitnog zelenila	- površine za uređenje zaštitnog zelenila	Z

2.0.2.

- (1) Ukupni smještajni kapacitet za turističko razvojno područje Alberi-turizam utvrđen je sa 3300 postelja i kriterijem gustoće postelja iz PPUGU (82 postelje/ha).
- (2) Kako je u susjednim turističkim zonama realizirano 1560 postelja, broj postelja u zoni Alberi-turizam iznosi najviše 1740.

2.0.3.

- (1) Unutar zona T₂₋₁, T₂₋₂, T₂₋₃, T₂₋₄ planirane su sljedeće podzone, prema grafičkom prikazu na br. 4b. Način i uvjeti gradnje: Način gradnje:
 - turističko naselje – turistički smještaj i prateći sadržaji,
 - turističko naselje – sport i rekreacija (T_{2-1-R}, T_{2-2-R}),
 - turističko naselje - zaštitno zelenilo (T_{2-1-Z}, T_{2-2-Z}, T_{2-4-Z}),
 - interne kolne i pješačke površine, parkirališta.
- (2) Podzone T_{2-1-R} i T_{2-2-R} - rekreacija unutar zona T₂₋₁, T₂₋₂ nalaze se u obuhvatu područja od obalne ceste do linije koja se nalazi 100 m od obalne linije, a namijenjene su uređenju površina u funkciji sporta i turističke rekreacije, bez mogućnosti gradnje visokogradnje.
- (3) Podzone T_{2-1-Z}, T_{2-2-Z} i T_{2-4-Z} nalaze se u obuhvatu zona T₂₋₁, T₂₋₂ i T₂₋₄ - zaštitno zelenilo. Namijenjene su uređenju zelenih površina. Moguće je oblikovati prostor sadržajima za odmor i relaksaciju, te oplemeniti ga pomoćnim građevinama kao što su vrtna jezerca, vodoskoci, vrtni paviljoni, sjenice, odmorišta i sl.

2.0.4.

- (1) Unutar površina gospodarske namjene, ugoditeljsko-turističke djelatnosti ne mogu se graditi građevine niti prostorije stambene namjene.
- (2) Mogu se graditi i uređivati kolno-pješačke i parkirališne površine, te uređivati zelene površine i postavljati urbana oprema, sukladno ovim odredbama. U ovim zonama može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne građevine.

2.0.5.

- (1) Unutar zone ZI zadržava se zatečena postojeća individualna izgradnja, kao i postojeća individualna izgradnja u drugim dijelovima obuhvata Plana.
- (2) Za zatečenu izgradnju ne postoji mogućnost rekonstrukcije. Dozvoljeno je građevine održavati.

2.0.6.

- (1) Pristup na javnu prometnu površinu prikazan je na kartografskom listu br. 2a Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Prometna mreža, s tim da se neposredan pristup do građevina u zoni turističkog naselja ostvaruje sustavom internih prometnica koje nisu javne, a vezane su na sustav javnih prometnica.

2.0.7.

- (1) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže mogu se graditi samo u okviru gradivog dijela podzone T_{2,4}, vezano za hotelski smještaj.
- (2) Smještaj vozila unutar zahvata T_{2,1}, T_{2,2}, T_{2,3} planiran je na otvorenim parkiralištima, neposredno uz ulaz i recepciju.

2.1 Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata T_{2,1}, T_{2,2}, T_{2,3}

2.1.1.

- (1) Unutar obuhvata Plana planirana su ukupno četiri zone, unutar kojih je moguć smještaj više građevina u funkciji turističkog naselja. Unutar zona T_{2,1}, T_{2,2}, T_{2,3} nalaze se i podzone opisane u točki 2.0.3.
- (2) Izgradnja smještajnih jedinica nije moguća unutar podzona T_{2,1-R} i T_{2,2-R}, i T_{2,1-Z}, T_{2,2-Z} unutar zona T_{2,1}, T_{2,2}, kao što je prikazano na kartografskom prikazu 4b. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje.
- (3) Iznimno je moguće održavati zatečene postojeće građevine.

2.1.2.

- (1) Sve smještajne i prateće građevine unutar jedne zone predstavljaju cjelinu u prostornom i ugostiteljsko-turističkom smislu, na jednoj građevnoj čestici i ne dozvoljava se parcelacija zemljišta za pojedinačne građevine unutar njih.
- (2) Međusobna udaljenost smještajnih i gospodarskih građevina mora zadovoljiti protupožarne zahtjeve i mjere zaštite od elementarnih nepogoda, ali ne može biti manja od 6 m.

2.1.3.

- (1) Unutar površina za razvoj građevina prikazanih na kartografskom prikazu 4b. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje zahvata T_{2,1} moguća je izgradnja najviše 45 vila ukupnog dopuštenog kapaciteta 270 postelja, prema tipologiji gradnje samostojećih građevina najveće dopuštene visine P+1. Najveća dopuštena visina građevina je 7 m.
- (2) Unutar zona gradnje zahvata T_{2,2} dopuštena je izgradnja najviše 50 vila ukupnog dopuštenog kapaciteta 300 postelja, prema tipologiji gradnje samostojećih građevina dopuštene visine P+1. Najveća dopuštena visina građevina je 7 m.
- (3) Unutar zona gradnje zahvata T_{2,3} dopuštena je izgradnja do najviše 15 vila ukupnog dopuštenog kapaciteta 60 postelja, prema tipologiji gradnje samostojećih, građevina u nizu ili grupa vila dopuštene visine do P+2. Najveća dopuštena visina građevina je 10 m.
- (4) Unutar zahvata T_{2,1}, T_{2,2}, T_{2,3} nije dozvoljena izgradnja podrumskih etaža.

(5) Dozvoljena je izgradnja bazena vezanih uz vile, do veličine 24 m².

2.1.4.

- (1) Najveća dopuštena izgrađenost (kig) zahvata T_{2,1} i T_{2,2} iznosi 25%, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,45.
Najveća dopuštena izgrađenost zahvata T_{2,3} iznosi 30%, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,6.
- (2) Za svaku smještajnu jedinicu potrebno je osigurati po jedno parkirno mjesto u okviru svake pripadne zone (na otvorenim parkirnim površinama u sklopu prijemnog dijela -zone recepcije).
- (3) Sadržaji pomoćnog tipa (praonice, spremišta, kotlovnice i sl.) moraju biti smješteni unutar gabarita osnovnih građevina, a sadržaji vrtnih sjenica, otvorenih bazena i sl. moraju biti skladno uklopljeni u uređenje okoliša.
- (4) Smještaj građevina unutar zona mora omogućiti neometen kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.
- (5) Međusobna udaljenost građevina mora zadovoljiti protupožarne zahtjeve i mjere zaštite od elementarnih nepogoda, ali ne može biti manja od 6 m.

2.1.5.

- (1) Unutar zona T_{2,1}, T_{2,2}, T_{2,3} utvrđuje se potreba gradnje pratećih sadržaja za manje sportske, rekreacijske, uslužne, ugostiteljske, trgovačke, kulturne, zabavne, i slične prateće sadržaje.
- (2) Površine za prateće sadržaje prikazane su na kartografskom prikazu 4b. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje; označene planerskim oznakama PS₁₋₁, PS₁₋₂, PS₂₋₁, PS₂₋₂ i PS₁₋₃.
- (3) U dijelu pratećih sadržaja uz smještajne građevine; PS₁₋₁, PS₁₋₂ i PS₁₋₃, u zoni gradnje prikazanoj na kartografskom prikazu 4b. Način i uvjeti gradnje, mogu se graditi: wellness, bazenski kompleksi, sportski centar, dječji klub, teretana, fitness centar, restorani, barovi, trgovine, frizerski saloni i dr, te prostori recepcije i uprave u najviše dvije samostojeće građevine za zone T_{2,1} i T_{2,2}, te u najviše jednoj građevini za T_{2,3}.
- (4) Za prateće sadržaje PS₁₋₁ i PS₁₋₂ utvrđuje se najveća dopuštena visina izgradnje od 7m, P+1 i najveća brutto razvijena površina 2000 m² za svaki zahvat.
- (5) Za prateće sadržaje PS₁₋₃ utvrđuje se najveća dopuštena visina izgradnje od 10m, P+2 i najveća brutto razvijena površina 2000 m².
- (6) U dijelu pratećih sadržaja sporta i rekreacije PS₂₋₁ i PS₂₋₂, u zoni gradnje prikazanoj na kartografskom prikazu 4b. Način i uvjeti gradnje, mogu se graditi: rekreacijski, uslužni, ugostiteljski, zabavni i slični sadržaji (restoran, bar, bazen, manje prodavaonice tiska, sportske opreme i suvenira, može se postavljati kiosk i sl.).
- (7) Za prateće sadržaje PS₂₋₁ i PS₂₋₂ uvjetuje se najveća dopuštena visina izgradnje od 5.5 m, P (1 nadzemnu etažu) i najveća brutto razvijena površina od 700 m².
- (8) Oblikovanje građevina treba biti suvremeno, prilagođeno kontekstu.
- (9) Parkirni prostor za prateće sadržaje unutar T_{2,1}, T_{2,2}, T_{2,3} rješavat će se na slijedeći način: jedno parkirno mjesto za svakih 30 m² BRP površine sadržaja uredi, zdravstvo, trgovina; zatim 1 PM za svaka 4 sjedeća mjesta unutar ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja (restoran, zdravljak, slastičarnica) i 1 PM za svakih 10m² brutto površine ostalih sadržaja ugostiteljstva. Parkirna mjesta potrebno je osigurati na otvorenim parkirnim površinama u sklopu prijemnog dijela - zone recepcije za podzone T_{2,1}, T_{2,2}, T_{2,3}.

2.1.6.

- (3) Podzone sporta i rekreacije u T_{2,1-R} i T_{2,2-R} uređivat će se kao zone zelenih

površina, parkova i rekreacijskih sadržaja. Njihova površina određena je linijom 100 m udaljenom od obalne linije i rubom javne lungomare prometnice.

- (4) U dijelu rekreacije, označenom T2_{1-R} i T2_{2-R}, mogu se graditi i uređivati sve vrste manjih otvorenih sportskih igrališta i dječja igrališta, s mogućnošću sezonskog natkrivanja (pergolama, membranskim konstrukcijama i sl.), otvoreni bazeni, postavljati paviljoni i vidikovci.
- (5) Ukupne najveće površine manjih sportskih igrališta za svaku zonu iznose najviše 1000 m².

2.1.7.

- (1) Podzona zaštitnog zelenila T2_{1-Z} i T2_{2-Z} namijenjena je hortikulturnom uređenju, s ciljem postizanja zelene tampon zone između obalne ceste (lungomare) i smještajnog dijela turističkog naselja, te između prometnica i građevina.
- (2) Unutar navedene podzone moguće je jedino uređenje i gradnja prometnih pristupa građevinama, pješačkih i biciklističkih staza, opremanje potrebnim rekvizitima i urbanom opremom, uređenje dječjih igrališta, te postavljanje prometne signalizacije i reklamnih natpisa.

2.1.8.

- (1) Pri uređenju planiranih parkirališnih mjesta lociranih u prijemnom dijelu turističkog naselja, potrebno je primjeniti kriterij minimalno jedno drvo na 4 parkirna mjesta.
- (2) Parkirališne površine unutar turističkog naselja moraju biti zatravljene u najmanje 50% površine.

2.1.9.

- (1) Minimalna kategorija turističkog naselja je 4*.

2.1.10.

- (1) Najmanje 40% građevne čestice svake zone mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

2.2. Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata T2₄

2.2.1.

- (1) Unutar zahvata zone T2₄, kartografskim prikazom prikazanim na listu 4b. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje; uvjetuje se izgradnja hotela (minimalno 30% smještajnog kapaciteta) i izgradnja vila (70% smještajnog kapaciteta), te pratećih ugostiteljsko-turističkih i uslužnih sadržaja unutar hotela, i rekreativnih sadržaja koji s hotelom i vilama tvore zajedničku funkcionalnu cjelinu; sve organizairano u jedan građevinski kompleks, kao jedna razvedena građevina. Vile u nizu nastavljaju se u gabaritu hotela.
- (2) Sadržaji pomoćnog tipa (garaže, praonice, spremišta, kotlovnice i sl.) moraju biti smješteni unutar gabarita osnovnih građevina, a sadržaji vrtnih sjenica, otvorenih bazena i sl. moraju biti skladno uklopljeni u uređenje okoliša.
- (3) Zahvat T2₄ predstavlja jednu funkcionalno-tehnološku cjelinu, i unutar njega se podrazumijeva izgradnja na jednoj građevnoj čestici, koja se ne može dijeliti na manje čestice za pojedinačne smještajne građevine.
- (4) Izgradnja smještajnih jedinica nije moguća unutar podzone T2_{4-Z}, kao što je prikazano na kartografskom prikazu 4b. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje.

2.2.2.

- (1) Najveći dopušteni ukupni kapacitet zahvata T₂₄ iznosi 1040 postelja, i to raspodijeljeno na hotel (minimalno 312 postelja) i vile (najviše 728 postelja).
- (2) Ekvivalent postelja po smještajnoj jedinici je 2 postelje za hotelski smještaj i 6 postelja za vile.
- (3) Dopušta se i varijanta izgradnje hotela i samostojećih ili dvojnih vila unutar zahvata T₂₄ na slijedeći način: izgradnja hotela s dvije dependanse (ukupno tri građevine), te najviše 55 vila.

2.2.3.

- (1) Pod rekreativnim sadržajima smatraju se otvorena sportska igrališta i bazenski kompleks s većom vodenom površinom na otvorenom i pripadne servisne površine.
- (2) Pod pratećim ugostiteljsko-turističkim i uslužnim sadržajima smatraju se ugostiteljski, trgovački, uslužni, zabavni, kulturni, rekreacijski, sportski i slični sadržaji kao što su zatvoreni bazen, bar, restoran, dječji klub, teretana, fitness, wellness, manje specijalizirane trgovine i slično.

2.2.4.

- (1) Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice, odnosno cijelog zahvata T₂₄ iznosi najviše 30%, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi najviše 0,8.
- (2) U izgrađenost čestice ulazi kompleks bazena i igrališta na otvorenom, a ne ulazi izgradnja koja predstavlja uređenje građevne čestice, kao što su npr. nenatkrivene terase, igrališta, sve manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu.

2.2.5.

- (1) Najveći dopušteni broj etaža hotela iznosi 5 nadzemnih i 2 podzemne etaže. Zadnja nadzemna etaža dozvoljava se u dijelu od 30% ukupne tlocrtno površine.
- (2) Najviša dozvoljena visina građevine u 30% dijelu gabarita iznosi 18m, a iznad te visine može se izgraditi samo kosa krovna konstrukcija.
- (3) Najviša dozvoljena visina u dijelu izgradnje vila iznosi 10 m, a broj etaža najviše P+2.

2.2.6.

- (1) Minimalna kategorija hotela je 4*.

2.2.7.

- (1) Najmanje 40% građevne čestice T₂₄ mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

2.2.8.

- (1) Podzona zaštitnog zelenila T_{24-z} namijenjena je hortikulturnom uređenju.
- (2) Unutar navedene podzone moguće je uređenje parkova i gradnja pješačkih pristupa građevinama, biciklističkih staza, parkirališta, sadržaja za rekreaciju i relaksaciju, opremanje potrebnim rekvizitima i urbanom opremom, pomoćnim građevinama kao što su vrtna jezercica, vodokoci, vrtni paviljoni, sjenice, odmorišta i sl., uređenje dječjih igrališta, te postavljanje prometne signalizacije i reklamnih natpisa.

2.2.9.

- (1) Oblikovanje građevine treba biti suvremeno, prilagođeno kontekstu.
- (2) Smještaj građevina unutar zona mora omogućiti neometen kolni pristup i manevriranje vozila i organizaciju protupožarnih pristupa.

- (3) Međusobna udaljenost smještajnih i gospodarskih građevina mora zadovoljiti protupožarne zahtjeve i mjere zaštite od elementarnih nepogoda, ali ne može biti manja od 6 m.

2.2.10.

- (1) Za svaku smještajnu jedinicu hotela i vila potrebno je osigurati minimalno po jedno parkirno mjesto na građevnoj čestici (na otvorenim parkirnim površinama u sklopu čestice ili u podzemnoj garaži).
- (2) Za svakih 30 m² BRP površine pratećih sadržaja kao što je npr. trgovina, te za svaka 4 sjedeća mjesta unutar ugostiteljskih sadržaja (restoran, zdravljak, slastičarnica) i za svakih 10m² brutto površine ostalih sadržaja ugostiteljstva potrebno je osigurati po jedno parkirno mjesto na građevnoj čestici.

2.3. Uvjeti smještaja građevina unutar zahvata ZI i u dijelu zahvata T2₁ i T2₂ – zatečena izgradnja

2.3.1.

- (1) Zatečena izgradnja unutar obuhvata Plana prikazana je na karti 4b Način i uvjeti gradnje: Način gradnje i opisana u ovim Odredbama u čl. 1.2.2. Namjena joj je povremeno stanovanje. Postojeće građevine zadržavaju se u prostoru, a u sklopu postojeće namjene dozvoljeno je njihovo održavanje.

2.3.2.

- (1) Zatečeni broj stanovnika je 50 i to je najveći dopušteni ukupni kapacitet unutar zahvata ZI, koji nije moguće mijenjati.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1.

- (1) Na području obuhvata Plana nije planirana javna i društvena namjena.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1.

- (1) Unutar područja obuhvata Plana nije dopuštena izgradnja novih građevina namijenjenih stalnom ili povremenom stanovanju.
- (2) Dopušteno je jedino održavanje postojećih građevina individualnog stanovanja.

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

5.0.1.

- (1) Ovim Planom utvrđene su površine (trase, koridori) i građevine prometnih, telekomunikacijskih, energetskih i vodnogospodarskih sustava. Elementi prometne i infrastrukturne mreže utvrđeni Planom detaljnije će se odrediti projektnom dokumentacijom i u postupku izdavanja odobrenja za gradnju.
- (2) Mjesto i način priključivanja građevnih čestica na javnu prometnu mrežu utvrđeno je u grafičkom dijelu Plana (kartografski prikaz br. 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Prometna mreža). Prometnice koje se neposredno spajaju, odnosno priključuju na javnu cestu moraju udovoljavati

uvjetima propisanim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07).

5.0.2.

- (1) Na kartografskim prikazima br. 1 Korištenje i namjena površina i 4b Način i uvjeti gradnje: Način gradnje prikazana je i mreža internih prometnica unutar turističkog naselja.
- (2) Pored internih prometnica i pješačkih puteva prikazanih u grafičkom dijelu Plana, graditi se mogu i druge pješačke staze koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana.
- (3) Do izdavanja odobrenja za građenje (lokacijskih dozvola) za javne prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine.

5.0.3.

- (1) Rješenja temeljem kojih će se izdavati odobrenja za građenje (lokacijske/građevne dozvole) javnih i internih prometnica, te ostale infrastrukturne mreže iznimno mogu djelomično odstupiti od planiranih trasa, ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja, odnosno ukoliko će to predstavljati racionalnije rješenje, pri čemu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehničke prakse.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže i prometnih površina

5.1.0.1.

- (1) Širina zaštitnog pojasa cesta i način njegovog uređivanja određeni su odredbama važećeg zakona o javnim cestama.
- (2) Prilikom projektiranja javnih glavnih, internih i ostalih prometnica, te raskrižja potrebno je pridržavati se svih važećih zakona, propisa, uredbi i normi koji reguliraju tu problematiku.
- (3) U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

5.1.0.2.

- (1) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera kako bi se olakšalo kretanje osoba sa invaliditetom.
- (2) U provedbi Plana moraju se primijeniti svi propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko - arhitektonskih barijera.
- (3) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.
- (4) Na parkiralištima je potrebno osigurati dovoljan broj mjesta za osobe s poteškoćama u kretanju (min 5 % od ukupnog broja parkirališnih mjesta). Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalnih veličine 3,75 x 5,00 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještaju se na parkirališna mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu (Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti "Narodne Novine" broj 151/05) .
- (5) Na parkiralištima koja imaju manje od 20 PM potrebno je osigurati 1 PM za invalidne osobe.

- (6) Na parkiralištima u prihvatnoj površini zahvata T2 potrebno je osigurati dovoljan broj mjesta za autobuse. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,50 x 12,00 m.

5.1.0.3.

- (1) Prilikom gradnje novih dionica cesta ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena.

5.1.0.4.

- (1) Građevnu česticu javne pristupne prometne površine čine elementi osovine, križanja i poprečni profili s pripadajućim kolnikom, nasipima, usjecima, zasjecima, potpornim zidovima, obložnim zidovima, rigolima, bankinama, pješačkim površinama i ostalim elementima prometnica, unutar utvrđenog koridora.
- (2) 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. Preporučuje se nagib pješačkog hodnika prema kolniku 2%, radi odvodnje oborinskih voda u oborinsku kanalizaciju.
- (3) Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 12%.
- (4) Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu s propisima.
- (5) Prometnice treba projektirati za računusku brzinu $V=50\text{km/h}$, interne za $v= 30\text{ km/h}$.
- (6) Horizontalne elemente osovina definirati čistim kružnim krivinama, prijelaznicama tipa "klotoida", te međupravcima.
- (7) Kolničku konstrukciju prometnica potrebno je dimenzionirati na 40 tonska vozila.
- (8) Poprečni nagibi prometnica su jednostrešni, a vitoperenje kolnika odvija se oko osi prometnice.

5.1.0.5.

- (1) Kolne i pješačke površine koje su prikazane u grafičkom dijelu plana izradit će se od asfaltnih materijala, a rubovi će se završiti ivičnjakom.

5.1.0.6.

- (1) Građevna čestica (zahvat) mora imati neposredni priključak na javnu prometnu površinu koja je određena grafičkim dijelom Plana.
- (2) U slučaju kada se između građevinske i javne prometne površine nalaze druge javne površine /parkiralište, zeleni pojas, odvodni jarak i drugo/ kolni i pješački ulaz se omogućava preko tih javnih površina.

5.1.0.7.

- (1) Ovim se Planom prometna mreža turističke zone Alberi-turizam dijeli na :
- javne pristupne ceste
 - interne ceste i
 - obalnu cestu.

5.1.1. Javne pristupne ceste

5.1.1.1.

- (1) Javne pristupne ceste su kolno-pješački pristupi koji se vežu na sustav postojećih javnih prometnica izvan obuhvata Plana.
- (2) Javna pristupna cesta na području obuhvata Plana je javna cesta u osi sjever-

- jug koja se priključuje na nerazvrstanu cestu koja prolazi kroz naselje Alberi.
- (3) Javna pristupna cesta iz prethodnog stavka predstavlja neposredan javni pristup oblanjoj cesti, odnosno zahvatu pojasa sportsko-rekreacijske namjene-uređenog kupališta (R3), njezin koridor je širine 15m, a slobodna visina 4,5 m.
 - (4) Najmanja širina kolnika javnih novoplaniranih prometnica je 5,5 m. Na prometnicama se mora osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa i zaštitnog pojasa zelenila. Najmanja širina nogostupa je 1,5m, a zaštitnog zelenila 3m.

5.1.2. Interne ceste

5.1.2.1.

- (1) U kategoriji internih cesta Planom su prikazane ceste unutar podzona turističkog naselja T2.
- (2) Trase planiranih internih prometnica u funkciji su građevina ugostiteljsko - turističke namjene i postavljene su vodeći računa o konfiguraciji terena, etapnosti gradnje, te mogućoj lokaciji građevina.
- (3) Položaj internih prometnica unutar podzone turističkog naselja (T2), prikazan je u kartografskom prikazu 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Prometna mreža.
- (4) Interne ceste sastoje se od jednog ili dva prometna traka (za dvosmjerni promet). Najmanja širina svakog prometnog traka iznosi min 2,75 m, slobodne je visine 4,5 m.

5.1.3. Obalna cesta

5.1.3.1.

- (1) Planom je utvrđena javna kolno-pješačka površina - lungo mare, koja omogućuje povezivanje postojećih i planiranih sadržaja u širem obalnom okruženju.
- (2) Kolno - pješačku površinu lungo mare širine minimalno 3,5 m i slobodne visine 4,5 m potrebno je izvesti s konstrukcijom za srednje teški promet radi mogućnosti kretanja komunalnih vozila.

5.1.4. Pješačke površine

5.1.4.1.

- (1) Pješačke površine su nogostupi uz prometnice (vidljivo u grafičkom prilogu - presjeci koji mogu biti minimalne širine 1,5 m; a maksimalne 2,2 m), te samostalne pješačke staze minimalne širine 2,0 m.
- (2) Sve pješačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i moraju biti osvijetljene javnom rasvjetom. Najmanja visina slobodnog profila pješačkog puta je 3,0 m.

5.1.5. Biciklističke staze

5.1.5.1.

- (1) Najmanja širina biciklističke staze ili trake za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,60 m.
- (2) Ukoliko je biciklistička staza neposredno uz kolnik, dodaje se zaštitni pojas minimalne širine 0,75 m.

5.1.6. Promet u mirovanju

5.1.6.1.

- (1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se prema uvjetima iz ovog Plana, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta za sve zaposlene i klijente mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje odobrenje za građenje.

5.1.6.2.

- (1) Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima se utvrđuje prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PARKING MJESTO
uredi, zdravstvo, trgovina i sl.	30m ² bruto površine građevine
ugostiteljsko turističke smještajne građevine	1 smještajna jedinica
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	4 sjedećih mjesta (1 stol)
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	10m ² bruto površine građevine
kina, kazališta i sl.	8 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	8 gledalaca

5.1.7. Javna parkirališta i garaže

5.1.7.1.

- (1) U području obuhvata Plana planirana je gradnja javnog parkirališta u okviru kojeg je osigurano minimalno 40 mjesta za automobile - posjetitelje kupališnog dijela obuhvata Plana, u sjevernom dijelu koridora glavne javne pristupne ceste u osi sjever-jug, prometnice, kako je to prikazano u grafičkom dijelu plana.
- (2) Javna parkirališta treba urediti asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom. Planom se za ostala parkirališta preporučuje uređenje u vidu tzv. "zelenog parkirališta" koje podrazumijeva površinu maksimalno opremljenu drvoredima i zelenim otocima, a površine za promet u mirovanju izvedene tzv. park prizmama i zatravljene, što omogućava prodor oborinskih voda u tlo.
- (3) Dozvoljeno je natkrivanje parkirališta nadstrešnicom.
- (4) Parkirališna mjesta za osobne automobile su dimenzija 5 x 2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib je 5 %.
- (5) Javna parkirališta uređuju se na slijedeći način:
- na 4 PM treba zasaditi 1 stablo,
 - osigurati min 5% parkirališnih mjesta za osobe s ograničenom pokretljivošću.

5.1.8. Trgovi i druge veće pješačke površine

5.1.8.1.

- (1) Na području obuhvata Plana omogućava se gradnja internih trgova i drugih površina namijenjenih prometu pješaka. Omogućava se i gradnja pješačko servisnih površina koje nisu posebno prikazane u grafičkom dijelu Plana.
- (2) Trgovi i pješačke površine popločavaju se betonskim prefabriciranim elementima, kamenim pločama ili drugim materijalom predviđenim idejnim rješenjem.
- (3) Na trgovima i drugim pješačkim površinama mogu se postavljati elementi urbane opreme.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

5.2.1.

- (1) Planom se u dijelu telekomunikacija, u svojim polazištima, ciljevima, grafičkim prikazom i odredbama za provođenje omogućava nesmetani razvoj i izgradnja telekomunikacija, posebno uvažavajući ubrzani i nepredvidivi tehnološki razvoj i tržišno nadmetanje.

5.2.2.

- (1) Ovim Planom je prikazan smještaj postojeće i planirane telekomunikacijske infrastrukture, prikazan na kartografskom prikazu 2b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : Telekomunikacije.
- (2) U cilju nesmetanog i kvalitetnog pružanja telekomunikacijskih usluga, tj. razvoja, i izgradnje i uvođenja novih tehnologija telekomunikacijske infrastrukture, moguća je izgradnja drugih dijelova mreže koji nisu navedeni u Planu.
- (3) Trase TK mreže prikazane u grafičkim priložima mogu se djelomično izmjeniti u projektima koji će se izrađivati prilikom provođenja Plana, ukoliko se za to ukaže potreba, radi izbjegavanja oštećenja raslinja, postojećih i planiranih instalacija ili arheoloških nalaza za koje nisu postojali podaci.

5.2.3.

- (1) Razvoj javne nepokretne telekomunikacijske mreže obuhvaća izgradnju novih telekomunikacijskih vodova distributivne mreže, prema grafičkom dijelu Plana.
- (2) Plan određuje:
 - postojeće i moguće trase vodova više razine, spojnih i korisničkih vodova,
 - mogući razmještaj telefonskih podcentrala.

5.2.4.

- (1) Gradnja građevina i postavljanje opreme aktivnih i pasivnih elemenata nepokretne telekomunikacijske mreže moguća je unutar zone građenja u obuhvatu Plana.
- (2) Oblik građevine i samostojećih elemenata potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.

5.2.5.

- (1) Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni.
- (2) Priključak je u pravilu sa strane prometnog pristupa.

5.2.6.

- (1) Izgradnja telekomunikacijske mreže se treba odvijati na način da :
- telekomunikacijska instalacija treba biti primjerena namjeni građevine
 - cjelokupna TK mreža treba biti građena u distributivnoj kabelskoj kanalizaciji (DTK),
 - trasa mora većim dijelom biti u javnim površinama,
 - dijelovi postojeće nadzemne mreže koje se nalaze na površinama namijenjenim izgradnji se po potrebi ukidaju i izmještaju,
 - priključci građevina su podzemni sa cijevima spojenim na DTK,
 - u građevine se ugrađuju telekomunikacijski kućni priključni ormari (TKPO) uzemljeni na temeljni uzemljivač.
 - Postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar zahvata turističkog naselja i hotelskog kompleksa. Oblik i materijale samostojećih ormara TK mreže potrebno je predvidjeti u odnosu na ambijent naselja i specifične klimatske okolnosti (povećana izloženost vlazi i salinitetu).
 - privodne cijevi izvode se od granice građevinske parcele do telefonskog ormara.
- (2) Svi radovi moraju se odvijati u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama i važećim tehničkim propisima i uvjetima iz oblasti telekomunikacija.
- (3) Rješenje telekomunikacijske mreže u grafičkom dijelu Plana prikazano je varijantno, dok će se najpogodnija varijanta (s obzirom na troškove izvedbe i druge parametre) utvrditi u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

5.2.7.

- (1) Trasa TK mreže mora biti u odnosu na ostalu komunalnu infrastrukturu smještena na način da su primjenjeni propisi i uvjeti o međusobnim položajnim razmacima, a sa ciljem onemogućavanja smetnji i zaštite TK kapaciteta.

5.2.8.

- (1) Javne telefonske govornice smještaju se u i uz građevine pratećih sadržaja i recepcije na površinama uz prometnice unutar obuhvata Plana, zonama T2₁, T2₂, T2₃, T2₄ tj. na mjestima gdje se očekuje veće kretanje ljudi.

5.2.9.

- (1) Gradnja samostojećih antenskih stupova osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija (antenski stup i prostor za opremu) nije dozvoljena unutar zahvata Plana.
- (2) Unutar zone izgradnje obuhvata Plana 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.
- (3) Prostorna distribucija osnovnih postaja s antenskim prihvatima na građevinama moguća je gdje god to uvjeti omogućavaju.
- (4) Antenski sustavi unutar građevinskog područja mogu se graditi uz poštivanje uvjeta građenja koji su utvrđeni propisima za takve građevine.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Elektroenergetika

5.3.1.1.

- (1) Planom su osigurani potrebni koridori podzemnih vodova elektroopskrbe za potrebe potrošača i javne rasvjete, a prikazani su na kartografskom prikazu 2c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : Elektroenergetika.

5.3.1.2.

- (1) Za potrebe nesmetane izgradnje i osiguranja sigurnog napajanja električnom energijom potrošača na području obuhvata Plana, predviđene su slijedeće kableske distributivne trafostanice 10(20)/0,4 kV:
 - Za napajanje podzone T₄ potrebno je izgraditi dvije transformatorske stanice (TS H2 i TS H3) sa snagama transformatora od 1000 kVA.
 - Za napajanje ostalih zona potrebno je izgraditi jednu transformatorsku stanicu sa snagom transformatora od 1000 kVA. Zbog nedefiniranog rješenja smještajnih jedinica u prostoru T₁, T₂ i T₃, trafostanicu TS H1 potrebno je gabaritno predvijeti za dva trafo polja.
- (2) Lokacija i redoslijed izgradnje trafostanica ovisit će o procjeni prioriteta, kod čega treba uzeti u obzir način priključka na elektroenergetsku SN mrežu, lokaciju postojećih i budućih potrošača i potrebnu snagu priključka.
- (3) Trafostanice su planirane kao samostojeće građevine pored prometnica s posebnim kolnim prilazom (u podzonama T₁, T₂ i T₃) ili ugrađene u gospodarski dio hotela (u podzoni T₄) s posebnim kolnim prilazom.
- (4) Minimalna površina za izgradnju samostojeće trafostanice mora imati dimenzije 7x7m.

5.3.1.3.

- (1) Trase polaganja nove sredjenaponske 10(20) kV kableske mreže i primarne niskonaponske kableske mreže predviđene su po javnim i internim prometnicama uglavnom u pločnicima ili zelenim površinama uz prometnice.
- (2) Ukoliko to u određenim slučajevima ne bude moguće, polaganje će se izvršiti bočno u trupu ceste s obveznim polaganjem kabela u PEHD cijevima na odgovarajućoj dubini.

5.3.1.4.

- (1) Za kvalitetno i sigurno napajanje novih objekata koji će se izgraditi u području obuhvata Plana potrebno je izgraditi novi kabelski 10(20) kV vod iz iz TS 110/35/10(20) kV Katoro do TS 10(20)/0.4 kV Golf, koje se nalaze van obuhvata Plana.
- (2) Izgradnjom novog 20 kV kableskog voda omogućen je prijenos nove snage i dvostrano napajanje svih postojećih i novih trafostanica. Priključak novih trafostanica vrši se po metodi ulaz- izlaz.
- (3) Postojeća točka priključka je postojeći 10(20) kV iz TS 110/35/10(20) kV Katoro, dok je krajna točka buduća TS 10(20)/0,4 kV Kongresni centar (također van obuhvata Plana).
- (4) Svi novi kabeli predviđeni su u jednožilnoj izvedbi tipa XHE-49A 3x(1x150/20 mm²).
- (5) Zaštitini koridor navedenih 20 kV kabela je s lijeve i desne strane po 1,0 m od osi trase kanala.

5.3.1.5.

- (1) Projektiranje elektroopskrbe, trafostanica i elektroenergetske NN mreže treba biti u skladu s posebnim propisima.
- (2) Glavna niskonaponska mreža naselja izvodi se kabelima PP00-A 4x150 mm².
- (3) Presjek i razvod kableske mreže kojom se priključuju novoizgrađeni objekti određuje se na osnovu vršne snage samih objekata.

5.3.1.6.

- (1) Na području podzone ZI - zatečene individualne izgradnje, na krajnjem istoku obuhvata Plana, nalaze građevine koje su već priključene na elektroenergetsku mrežu HEP-a. Ukoliko dođe do potreba za povećanjem električne snage za to područje položiti će se još jedan niskonaponski kabel tipa PP00-A presjeka 150 mm² iz postojeće TS 10(20)/0,4 kV Alberi 3 koja se nalazi izvan zahvata ovog Plana.
- (2) U zoni ovog Plana priključene su još dvije građevine unutar obalnog pojasa podzone turističkog naselja, a napajaju se iz postojeće TS 10(20)/0,4 kV Alberi 2 koja se također nalazi izvan zahvata ovog Plana.

5.3.1.7.

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

5.3.1.8.

- (1) Rješenje javne rasvjete temelji se na «Osnovnom rješenju javne rasvjete grada Umaga» (Industrijski projektni zavod Zagreb, 1982).
- (2) Klasifikacija javne rasvjete prema prometnicama izvršena je tako da su prometnice s profilom javnih pristupnih cesta svrstane u klasu rasvjete A2 s visinom stupova 12 m, a sve ostale prometnice u klasu javne rasvjete C s visinom stupova 4-6 m.
- (3) Prilikom projektiranja rasvjete potrebno je voditi računa o svjetlosnom zagađenju. Kako bi se smanjio utjecaj onečišćenja okoliša rasipanjem svjetlosti, za vanjsku rasvjetu primijenit će se zatvorene zasjenjene svjetiljke (cut-off).
- (4) U svrhu uštede električne energije u svjetiljkama rasvjete prometnica primijeniti će se žarulje NaVT 150 W, 100 W, 70 i 50 W. Za dekorativnu i orijentacijsku rasvjetu staza u parkovima primijenit će se svjetiljke sa kompaktnim FL-C žaruljama 25 W ili sl.
- (5) Svjetlosna karakteristika reflektora za rasvjetu građevina ili natpisa mora biti izrazito asimetrična (kut isijavanja >50°), reflektor treba usmjeriti okomito na tlo i opremiti po potrebi rasterskim štitnicima.
- (6) Stupove javne rasvjete treba ugraditi na betonski temelj s temeljnim vijcima, na nogostupu 1,2 m od ivice kolnika, ili u javnoj površini uz ogradni zid građevine.
- (7) Stupove javne rasvjete treba opremiti: priključnim ormarićima, vijcima za uzemljenje s vanjske strane i vijcima za izjednačenje potencijala i za uzemljenje neutralnog vodiča s unutarnje strane priključnog mjesta.
- (8) Priključak javne rasvjete prometnica treba predvidjeti iz posebnog ormarića u kojeg treba instalirati opremu za mjerenje, zaštitu i automatski rad 4 grane javne rasvjete.
- (9) Treba predvidjeti četvorožilne 1 kV kabele, sa finožičnim upletenim bakarnim žilama, izolacijom od bezhalogenske XLPE ili EPDM izolacije i plaštem od PVC-a, presjeka žila 16 mm². Kabeli će se položiti uvlačenjem u cijevi PEHD/F ϕ 75 koje će se položiti dijelom u kanalu elektroenergetske kableske kanalizacije, kroz posebne kableske zdence do betonskih temelja stupova javne rasvjete.

- (10) Vod za uzemljenje, istovjetan tipu uzemljivača elektroenergetske mreže, (nerđajući čelik, dim 30x4 mm), treba polagati u betonskoj zaštiti iznad cijevi, pored i kroz sve kabelaške zdence i spojiti na sve stupove s dva kraka uzemljivača.

5.3.2. Plinoopskrba

5.3.2.1.

- (1) Planom su osigurani potrebni koridori podzemnih vodova plinoopskrbe za potrebe potrošača, a prikazani su na kartografskom prikazu 2d. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : Plinoopskrba.

5.3.2.2.

- (1) Prema tehničkim propisima plinovodnih mreža koriste se cijevi od polietilena visoke gustoće (PE-HD), a za kućne instalacije cijevi od čelika. Pri izgradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koriste se EN i ISO norme, za zaštitu čeličnih cjevovoda EN i DVGW, a za kućne instalacije uglavnom EN norme.
- (2) Distributivnu plinsku mrežu izvesti od cijevi od tvrdog polietilena prema DIN 8074, DVGW G 477, ISO 4437, ISO S5, ISO S8.

5.3.2.3.

- (1) Plinska mreža polaže se podzemno. Prosječna dubina postavljanja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetlačni plinovod 0,8 – 1,5 m.
- (2) Dubina polaganja polietilenskih cjevovoda ne bi smjela prijeći 2 m. Dubina polaganja iznimno može biti manja ali samo na kraćim dionicama i uz odgovarajuću zaštitu.
- (3) Kod polaganja plinovoda potrebno je zbog sigurnosnih razloga voditi računa o izboru trase, te potrebnim sigurnosnim udaljenostima s obzirom na:
- nadzemne građevinske objekte
 - podzemne objekte i komunalne instalacije
 - kategoriju zemljišta i tip uređene javne površine
 - dostupnost plinovodu u fazi korištenja i održavanju.

5.3.2.4.

- (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. Nakon polaganja plinovod se zatrpava slojem finog pijeska. Dalje zatrpavanje vrši se u slojevima uz propisno nabijanje.

5.3.2.5.

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

5.3.2.6.

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

5.3.2.7.

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

5.3.2.8.

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

5.3.3. Vodoopskrba

5.3.3.1.

- (1) Postojeći i planirani sustav vodoopskrbe prikazan je na kartografskom prikazu 2d. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža : Vodoopskrba.
- (2) Prikazane trase i profili mreže vodoopskrbe i odvodnje su orijentacijske, a točno će se odediti projektima koje je potrebno izraditi prilikom provođenja plana.
- (3) Tijekom provedbe plana moguće je i djelomično mijenjanje koncepcije vodoopskrbe, ako se u tim projektima pokaže da je predloženo rješenje ekonomičnije i funkcionalnije.

5.3.3.2.

- (1) Vodoopskrbni sustav turističke zone Alberi opskrbljuje se vodom iz sustava Gradole preko kojeg se opskrbljuje čitavo pripadajuće područje.
- (2) Turistička zona Alberi spojena je na vodoopskrbni sustav preko novoizgrađene vodospreme Grupija i gravitacionim cjevovodom povezana je prstenasto.
- (3) Za opskrbu obuhvata Plana potrebno je predvidjeti izgradnju novog rezervoarskog prostora na području sadašnje vodospreme Romanija i isto tako izgradnju vodovodne mreže od rezervoara do zone obuhvata Plana, radi sigurnije vodoopskrbe cijelog područja, a i same zone.

5.3.3.3.

- (1) Zona obuhvata Plana predviđa se spojiti na vodoopskrbni sustav nastavkom izgradnje cjevovoda Φ 150 sa zapadne strane naselja Alberi, te cjevovodom Φ 250 s južne strane.
- (2) Unutar obuhvata Plana predviđa se izgradnja vodovodne mreže profila sukladno hidrauličnom propačunu do svake podzone posebno, s odgovarajućim materijalima i obaveznim vanjskim hidrantima na zakonski propisanim udaljenostima.

5.3.3.4.

- (1) Vanjsku hidrantsku mrežu potrebno je projektirati i izvesti u skladu s odredbama "Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN 55/96).

- (2) Za potrebe protupožarne zaštite potrebno je osigurati mjerodavni protok od $Q=20$ l/sec.
- (3) Razmak hidranata mora biti do 150 m.
- (4) Potreba za hidrantskom mrežom kod pojedinog objekta (na pojedinoj parceli) te potrebne količine vode za gašenje požara definirat će se izradom tehničke dokumentacije za pojedini objekt, na osnovi požarnog opterećenja, a sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

5.3.3.5.

- (1) Uvjeti priključka građevina na sustav vodoopskrbe jesu:
 - mjesto priključka - najbliži cijevni vod, a prema grafičkom rješenju vanjske mreže,
 - izvedba priključka - na dubini cca 1,0 m od nivelete prometnica i terena,
 - kod poprečnog križanja s kanalizacijskim cjevovodom vodoopskrbni cjevovod potrebno je postaviti iznad cjevovoda kanalizacije,
 - mjerenje potrošnje vode - putem vodomjera smještenih u vodomjerne šahtove,
 - troškovi priključenja, izvedbe kontrole i puštanja u pogon izvode se na teret investitora.

5.3.4. Odvodnja otpadnih voda

5.3.4.1.

- (1) Postojeći i planirani sustav odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2e. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: Odvodnja otpadnih voda.
- (2) Unutar obuhvata Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, što znači da se oborinske i sanitarne otpadne vode odvođe zasebnim kanalizacijskim mrežama.
- (3) Obje kanalizacijske mreže trebaju prihvatiti oborinsku i fekalnu kanalizaciju od susjedne zone koja se nadovezuje na obuhvat Plana.
- (4) Ovim Planom daju se osnovne smjernice za sustav odvodnje, dok će se stvarne trase i profili fekalne i oborinske kanalizacije definirati projektnom dokumentacijom, a nakon detaljnijeg geodetskog snimka trase.
- (5) Mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda mora se izvoditi unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih površina i drugih javnih površina.
- (6) 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 107/95 ,150/05).

5.3.4.2.

- (1) Na širem području turističke zone Alberi izgrađen je glavni kolektor fekalne kanalizacije \varnothing 400 Bašanija – Kanegra koji je priključen na postojeći uređaj za pročišćivanje otpadnih voda u Bašaniji.
- (2) Potrebno je rezervirati pojas u širini 6 m, i to 3 m s lijeve i 3 m s desne strane od osi cijevi, radi rekonstrukcije i popravka postojećeg kolektora.

5.3.4.3.

- (1) Za prihvrat sanitarnih otpadnih voda turističke zone Alberi-turizam predviđa se izgradnja interne kanalizacijske mreže svake pojedine zone, koja će se gravitaciono priključiti na postojeći kolektor fekalne kanalizacije.

5.3.4.4.

- (1) Građevine koje se nalaze ispod postojećeg kolektora priključak će riješiti tako da se gravitaciono priključe više etaže (ukoliko je moguće), a niže etaže će se po potrebi rješavati crpkama za svaku građevinu posebno (unutar podzone T2 i ZI), ili u varijanti zajedničkom crpkom i tlačnim vodom.

5.3.4.5.

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

5.3.4.6.

- (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 NN94/08).
- (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 ili javnu oborinsku kanalizaciju s parkirnih i manipulativnih površina koje su veće od 400 m² (ekvivalent = 15 parkirnih mjesta) potrebno je prethodno također pročistiti putem separatora.

5.3.4.7.

- (1) Svu fekalnu kanalizacionu mrežu predviđa se izvesti od plastičnih (PVC, PEHD ili sl.) kanalizacionih cijevi odgovarajućih profila.
- (2) Minimalni profil cijevi je \square 200 a minimalni padovi $i = 0,5 \%$.

5.3.4.8.

- (1) Oborinska odvodnja zone predviđa se riješiti novo projektiranom oborinskom kanalizacijom prometnih površina.
- (2) Veći dio područja obuhvaćeno ovim Planom orijentirano je (nagnuto) prema moru, te je u tom smislu koncipirana i oborinska odvodnja.
- (3) Za dio područja T2₄ na kojem je nagib terena orijentiran na sjeverozapadnu stranu moguće je planirati i autonomni sustav zbrinjavanja oborinskih voda.
- (4) Preporuka je da se zbrinjavanje oborinskih voda riješi na česticama turističkih zona na način da se nakon tretmana oborinske vode upotrijebe za sekundarne namjene (pranje puteva i cesta i zalijevanje zelenih površina).
- (5) Uređaje i objekte za recikliranje oborinskih voda može se graditi i unutar zona zelenila i druge infrastrukture.

5.3.4.9.

- (1) Oborinske vode gravitaciono se vode do obale, gdje se predviđa nakon tretmana ispustiti ih u more. Prije zajedničkog ispusta u more potrebno je predvidjeti separator ulja i masti.
- (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 (upojni bunar) ili da površinski otječu prema moru,
 - izvesti kišni preljev ispred separatora (u slučaju velikih kiša), koji bi na separator dovodio 20% oborina dok bi se ostale preljevale direktno u

more. Smatra se da je prvih 20% oborina najviše zagađeno, dok su ostale već relativno čiste, te ih nije potrebno posebno pročišćavati.

5.3.4.10.

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

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH I OSTALIH ZELENIH POVRŠINA

6.1.

- (1) Osim zaštitnih zelenih površina Planom se posebno ne planiraju druge zelene površine, ali se njihova realizacija načelno omogućuje.
- (2) Zaštitne zelene površine planiraju se kao izdvojene površine zaštitnog zelenila, zatim unutar podzona hotela i turističkog naselja, a mogu se planirati i unutar pojasa rekreacije-kupališta.
- (3) Uz javnu pristupnu cestu u osi sjever-jug, pojas između pješačke staze i kolnika prometnice mora se hortikulturno urediti.
- (4) Hortikulturno se uređuju i sve površine između trase internih prometnica i pješačkih površina gdje postoji mogućnost da se one planiraju.
- (5) Zaštine zelene površine mogu se urediti kao:
 - parkovi,
 - uređene zatravljene površine, drvoredi i sl.
 - ostale hortikulturno obrađene površine.
- (6) Parkirališne površine planirane u zoni rekreacije urediti na način da se ne umanjuje karakter i značaj javne zelene površine.
- (7) Unutar podzone T2_R mogu se uređivati dječja igrališta na način da se opremaju pješačkim stazama, potrebnim rekvizitima, te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište.

6.2.

- (1) Parkovi čije je planiranje omogućeno uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem sličnih radnji.
- (2) Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veći zemljani radovi treba provesti biotehničke mjere sanacije i uređenje usjeka i nasipa, odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena (podzidi, škarpe - kamen ili beton), te provesti introdukciju različitim autohtonim vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.
- (3) Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih 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 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od ruba tvrde površine.
- (4) Prilikom podizanja drvoreda vrste saditi na međusobnom razmaku od najmanje 10m i najmanje 1m od ruba tvrde površine.
- (5) Prilikom podizanja novih zelenih površina obavezno predvidjeti plodni sloj zemlje minimalne debljine 30cm.
- (6) Sve stablašice moraju biti propisno uzgojene. Specifikacija vrsta koje se preporučuju za projektiranje i ozelenjavanje:
 - Drvoredi: hrast *Quercus sp.*, bor *Pinus sp.*, ladonja *Celtis sp.* i dr.

- Stabilizatori erozijskih procesa: mušmulica *Cotoneaster sp.*, kozokrvina *Lonicera sp.*, ružmarin *Rosmarinus sp.* i dr.
- Dosadnja autohtonim i alohtonim vrstama gdje sanacijski zahvati nisu mogući: crnika *Quercus Ilex*, alepski bor *Pinus halepensis*, ostale vrste bora *Pinus sp.*, čempres *Cupressus sp.*, cedar *Cedrus sp.*, javor *Acer sp.*, koprivić *Celtis sp.* i dr.
- Ozelenjavanje na većim površinama (slobodne forme): crnika *Quercus Ilex*, bor *Pinus sp.*, čempres *Cupressus sp.*, cedar *Cedrus sp.* i dr.
- Parterni travnjaci i mase grmolikih formi: lovor *Laurus nobilis*, tobirac *Pitosporum tobira*, nar *Punica granatum*, planika *Arbutus unedo*, oleandar *Nerium oleander*, mušmulica *Cotoneaster sp.*, kozokrvina *Lonicera sp.* i dr.

6.3.

- (1) Na zelenim površinama uz komunikacije mogu se postavljati reklamni stupovi, panoi, komunalna oprema (košarice, klupe) kao i manja odmorišta.
- (2) Mogućnosti i uvjeti za postavljanje privremenih građevina i manjih montažnih prijenosnih i pokretnih naprava isključivo na javnim površinama određuju se primjenom posebne odluke Grada Umaga.

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

7.1.

- (1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu br. 3. Uvjeti korištenja, uređenje i zaštite površina.
- (2) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno-povijesnih cjelina određene su ovim Planom te posebnim zakonima i propisima.

7.2.

- (1) Na području obuhvata Plana ne postoje evidentirana prirodna niti kulturna dobra (cjeline i građevine).
- (2) S obzirom da se obuhvat Plana nalazi unutar vrijedne krajobrazne cjeline Istarskog priobalja i Zaštićenog obalnog područja mora potrebno je pridržavati se svih propisa vezanih za reguliranje pravila u prostoru vezanih za ta područja.
- (3) Ukoliko se prilikom izvođenja radova otkriju ostaci građevina, predmeta ili grobova za koje se sumnja da predstavljaju arheološke tragove, investitori i izvođači radova dužni su obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Puli.

7.3.

- (1) Mjere zaštite za zahvate u prostoru koji se nalaze u mogućim arheološkim područjima utvrđuju se prema Očitovanju Uprave za zaštitu kulturne baštine Konzervatorskog odjela u Puli (klasa UP I 612-08/08-08/09, ur.br. 532-04-14/12-09-07 izdanog u Puli 26.03.2009) donesenog temeljem izvršenog arheološkog rekognosciranja na lokaciji turističke zone Alberi-turizam za kopno i podmorje.
- (2) Rezultati arheološkog istraživanja (rekognosciranja terena koje je provedeno na kopnenom i podmorskom dijelu područja) na području zahvata trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih građevnih radova.
- (3) Kopneno područje obuhvata UPU-a potencijalno je arheološko nalazište, pa je

prilikom izgradnje prometnica i ostale komunalne infrastrukture unutar naselja potrebno ishoditi posebne uvjete gradnje od nadležnog Konzervatorskog odjela kroz koje će se propisati izvođenje arheološkog nadzora nad navedenim građevinskim radovima;

- (4) Izgradnju svih planiranih sadržaja i građevina potrebno je prilagoditi nalazima arheoloških i paleontoloških istraživanja. Svi identificirani arheološki lokaliteti trebaju se valorizirati, a najznačajniji urediti i prezentirati kao kulturna baština od značaja za Republiku Hrvatsku.
- (5) Za utvrđene lokalitete potrebno je, u postupku provođenja ovog Plana, definirati sustav mjera zaštite kojim će se utvrditi optimalan način zaštite i prezentacije nalazišta, te propisati potreba eventualnih daljnjih arheoloških istraživanja tijekom izvođenja planiranih zahvata.
- (6) Za utvrđene arheološke zone potrebno je izraditi i konzervatorsku dokumentaciju, s konzervacijom, valorizacijom i prijedlogom uključivanja u hortikulturno pejzažno rješenje planskog područja.
- (7) Za nadzor provođenja navedenih mjera i prijedloga za daljna istraživanja i zaštitu nadležan je Konzervatorski odjel u u Puli.
- (8) Početak radova mora biti prijavljen nadležnoj ustanovi, a djelatnicima te ustanove mora biti omogućen uvid u stanje spomenika. Svi radovi moraju se odvijati pod nadzorom djelatnika te ustanove ili ustanove koju Konzervatorski odjel odredi za izvršenje arheološkog nadzora kroz posebne uvjete.
- (9) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.
- (10) Mjere zaštite arheoloških lokaliteta, nakon utvrđivanja sustava mjera zaštite i izgradnje planiranih sadržaja, podrazumijevaju da arheološki lokaliteti za koje se utvrdi obveza konzervacije i uključivanja u plansko rješenje moraju biti propisno održavani, uređeni i ograđeni tako da budu zaštićeni od uništenja, propadanja i vremenskih prilika.
- (11) Zona obuhvata Plana je u zapadnom dijelu u neposrednom kontaktu s granicom kulturnog dobra Ladanjske palače Velike Stanicije. Ladanjska palača Velika Stanicija s okolicom – kultiviranim krajolikom koji je integralni dio sklopa, upisana je u Registar kulturnih dobara RH – Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem Z-609. Postojeći ogradni zid Velike Stanicije koji je u neposrednom kontaktu sa zapadnom granicom obuhvata Plana potrebno je sačuvati od devastacija prilikom izvođenja građevinskih radova u zoni obuhvata Plana i odgovarajuće održavati tijekom korištenja zone. Posebne uvjete zaštite kulturnog dobra propisuje nadležni konzervatorski odjel.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

8.1.

- (1) Namjenom prostora, odnosno gradnjom građevina predviđenih namjena na prostoru obuhvata Plana ne planira se gospodarska djelatnost koja u proizvodnom procesu proizvodi opasan otpad.

8.2.

- (1) U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom smeće i ostali kruti otpad zbrinjavat će se na postojećem odlagalištu otpada Donji Picudo, na lokaciji definiranoj granicama građevinskog područja poslovne - komunalno servisne namjene Donji Picudo.

8.3.

- (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 Zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području Grada Umaga.
- (2) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba.
- (3) Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe.
- (4) Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.
- (5) Selektivno sakupljanje otpada vršit će se na zasebnim izdvojenim površinama za postavu «eko» otoka koje treba predvidjeti uz javnu prometnicu svake zone u području obuhvata Plana, dimenzija 4,5mX5,5m.

8.4.

- (1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:
 - Zakon o otpadu (NN 178/04,153/05,111/06, i 60/08); Pravilnik o vrstama otpada (NN 27/96),
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04 i 178/04).
- (2) U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.0.1.

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

9.0.2.

- (1) Sukladno Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08 i 67/09) u obuhvatu Plana ne provodi se ni jedan zahvat na površini 15 ha i više, pa stoga ne postoji obveza provedbe ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš.
- (2) Na području obuhvaćenom Planom ne nalaze se građevine koje imaju nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu važećeg Zakona o zaštiti okoliša (NN 110/07) i ostalih propisa. Prostornim rješenjima iz ovog Plana ne planira se izgradnja takvih građevina.

9.0.3.

- (1) Ovim Planom se zabranjuje realizacija svih novih zahvata u prostoru u kojima se koristi tehnologija i materijali s ionizirajućem zračenjem kao i obavljanje djelatnosti koje proizvode kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari
- (2) Na području obuhvaćenom Planom ne postoji mogućnost gradnje građevina u kojima bi se obavljala proizvodnja, smještaj ili čuvanje eksplozivnih tvari u

smislu Zakona o eksplozivnim tvarima za gospodarsku uporabu (NN 12/94).

9.0.4.

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

9.0.5.

- (1) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno čl. 122. Zakona o vodama (NN 107/95, 150/05). Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene čl. 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (NN 28/96).

9.0.6.

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrđene ovim Planom obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša i to zatitom kakvoće voda i mora, zaštitom tla, zaštitom kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

9.0.7.

- (1) Lokacijskim dozvolama za zahvate u prostoru propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a u slučaju promjene pojedinog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se odgovarajući važeći propis.

9.1. Zaštita voda i priobalnog mora

9.1.1.

- (1) Zaštita podzemnih i površinskih voda i mora određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava odvodnje s ciljem priključenja postojećih potrošača vode.
- (2) Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama (NN 40/99.).
- (3) Zbog zaštite mora od onečišćenja svi se zahvati u pomorskom dobru i u dodiru s njim moraju obavljati uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave (Hrvatskim vodama).
- (4) U obalnom području dozvoljena je građevina infrastrukture. Pod pojmom građevina infrastrukture, podrazumijevaju se i građevine prometne pomorske infrastrukture (valobrani i druge naprave signalizacije).

9.1.2.

- (1) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda treba 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 dovedene na razinu kućnih otpadnih voda),
- (2) Bazensku vodu prije ispuštanja i ispiranja filtera potrebno je deklorirati.

- (3) Tijekom korištenja zahvata potrebno je redovno pratiti i kontrolirati rad cjelokupnog kanalizacijskog sustava, posebno kakvoću sanitarnih i bazenskih otpadnih voda, sukladno uvjetima iz vodopravne dozvole,
- (4) Uređenje plaže urediti Projektom krajobraznog uređenja na način da se poseban osvrt daje na zaštitu vrijednih dijelova obale i kritično ugroženih staništa.
- (5) Osigurati opremu za sprječavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi-čistači, plivajuće zaštitne brane, skimeri, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzanti) ili putem specijaliziranih poduzeća.

9.2. Zaštita tla i vegetacije

9.2.1.

- (1) Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu s povoljnim geotehničkim karakteristikama, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (vrtače i rasjedi). U skladu s navedenim potrebno je izvesti detaljne inženjerskogeološke radove i geomehanička ispitivanja tla na lokacijama građenja kako bi se izbjegla moguća pojava diferencijalnog slijeganja građevina i pojava klizanja tla,
- (2) Obvezno je izraditi Projekt biološke sanacije i krajobraznog uređenja kojim će se uskladiti mjere koje se odnose na krajobraz, vegetaciju, tlo, buku, vizualne kvalitete, rekreacijske mogućnosti i sl. u sklopu ostale projektne dokumentacije,

9.3. Zaštita kakvoće zraka

9.3.1.

- (1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka sukladno Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/04 i 60/08).
- (2) Stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se u zrak ispuštaju onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.
- (3) Nakon izgradnje predviđenih sadržaja, utvrdit će se Program praćenja kakvoće zraka na način da se provedu emisijska mjerenja u prvoj godini sukladno zakonskim propisima RH.

9.4. Zaštita od prekomjerne buke

9.4.1.

- (1) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 20/03) i provedbenim propisima koji se donose temeljem Zakona.
- (2) Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, potrebno je osigurati što manju emisiju zvuka.
- (3) Planiranom rekonstrukcijom i dogradnjom prometne mreže osigurati će se veća protočnost prometa i smanjenje intenziteta prometa, a time i smanjenje onečišćenja zvukom.

- (4) Uz prometnice je potrebno formirati zaštitne zelene površine.
- (5) U sustav ventilacije i klimatizacije potrebno je ugraditi malobučne uređaje.

9.5. Ostale mjere zaštite okoliša

9.5.1.

- (1) Kao mjeru zaštite od svjetlosnog zagađenja u tijeku izrade tehničke dokumentacije za instalaciju javne rasvjete, potrebno je ugraditi zahtjev za postavljenjem ekoloških rasvjetnih tijela.
- (2) Za postupanje u pretpostavljeno mogućim akcidentnim situacijama, koje se unatoč provedenim mjerama sprječavanja mogu dogoditi, prije početka gradnje treba napraviti Operativni plan organizacije gradilišta sukladno važećim propisima o gradnji građevina i zaštite na radu.

9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

9.6.1.

- (1) Gradnja novih građevina i uređivanje prostora i javnih površina na području obuhvata Plana mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05) i prostornim standardima, urbanističko - tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera.
- (2) Potrebno je osigurati određen broj parkirnih mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj parkirnih mjesta u skladu s posebnim propisima i odredbama ovog Plana.

10. MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

10.1. Sklanjanje ljudi u slučaju ratne opasnosti i drugih nesreća

10.1.1.

- (1) Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit će se gradnjom, odnosno uređivanjem zahvata za zaštitu, čija će se vrsta, otpornost i kapacitet određivati temeljem Plana zaštite i spašavanja Grada Umaga.
- (2) Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju, te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06), potrebno je obvezati vlasnike i korisnike objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi, u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana, te osiguraju prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.
- (3) U planiranju izgradnje posebno se vodilo računa o izgrađenosti zemljišta, a kod izgradnje građevina potrebno je pripaziti na međusobnu udaljenost objekata, udaljenosi neizgrađenih površina za sklanjanje i evakuaciju od susjednih objekata, kao i na veličinu evakuacijskih puteva, te udaljenost objekata od ruba javne površine. Kod urušavanja građevina pri eventualnim nesrećama potrebno je da nezatran ostane evakuacijski pravac. Također, potrebno je osigurati nesmetan prolaz žurnim službama.

10.1.2.

- (1) Zahvati u prostoru podliježu obvezi pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od prirodnih i drugih nesreća, te sklanjanja, a naročito:
- Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04, 79/07 i 38/09),
 - Članku 134. Zakona o policiji (NN 129/00),
 - Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86),
 - Pravilniku o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (NN 2/91),
 - Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN 38/08), te
 - Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

10.2. Mjere zaštite od požara

10.2.1.

- (1) Projektiranje s aspekta zaštite od požara ugostiteljsko - turističkih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara, te pravilima struke.
- (2) U cilju zaštite od požara potrebno je:
- osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima,
 - osigurati potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s posebnim propisima, prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže potrebno je planirati vanjsku hidrantsku mrežu,
 - u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m, ili moraju biti odvojene od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta,
- (3) Zaštita od požara temelji se na zakonima, propisima i normama koje uređuju tu problematiku, a provodi se u skladu s Procjenama ugroženosti od požara, Planovima zaštite od požara i kategorijama ugroženosti od požara građevina, građevinskih dijelova i otvorenih prostora, odgovarajućim ustrojem motriteljsko-dojavne službe te profesionalnim i dobrovoljnim vatrogastvom.

10.2.2.

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

10.3. Mjere zaštite od potresa i prirodnih utjecaja

10.3.1

- (1) Potrebno je voditi računa da se područje obuhvata Plana nalazi u prostoru intenziteta potresa do 7⁺MCS (MSK 64) skale. S tim u svezi potrebno je kod izgradnje objekata posebno voditi računa o izboru materijala.
- (2) Proračun stabilnosti i otpornosti na potres i druge prirodne utjecaje (olujno i orkansko nevrijeme, tuča i snijeg) pri projektiranju građevina mora uvažiti sve eventualne utjecaje koji bi mogli ugroziti bitne zahtjeve za građevine.
- (3) U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

11. MJERE PROVEDBE PLANA

11.0.1.

- (1) Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s ovim Planom, odnosno u skladu s postavkama koje iz njega proizlaze.
- (2) Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

11.0.2.

- (1) Praćenje provedbe ovog Plana odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku i provođenju, te uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnji infrastrukture i komunalnog opremanja, te drugim mjerama politike uređenja prostora.

11.0.3.

- (1) Na cjelokupnom području obuhvata, Plan će se provoditi izdavanjem odobrenja za gradnju (lokacijskih dozvola).
- (2) Odobrenje za građenje može se izdati samo za građenje na uređenoj građevnoj čestici (pristup s prometne površine, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta), u skladu ovim Planom.

11.0.4.

- (1) Po donošenju ovog Plana prioritet u provedbi predstavlja pristupanje ishodu lokacijskih dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih ažuriranje stanja katastarske izmjere.

11.0.5.

- (1) Za sve zahvate u prostoru koji temeljem posebnih propisa predstavljaju kulturno dobro, ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovarajućih posebnih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela, odnosno potvrda na glavni projekt bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt.

11.0.6.

- (1) Zahvati u pojedinoj zoni, kao i infrastrukturni sustavi mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.
- (2) Ukoliko se unutar četiri planirane zone određuju faze izgradnje, one moraju biti definirane lokacijskom dozvolom.
- (3) Prva faza u izgradnji mora biti zona s hotelom.

11.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

11.1.1.

- (1) Za prostor obuhvata Plana ne postavlja se obveza izrade detaljnih planova uređenja.