

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA RAZGRANIČAVANJE POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1.

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

- zaštita vrijednih područja i krajolika, te zaštita vrijednih kulturnih dobara (ambijentalna cjelina)
- vrednovanje obalnog pojasa i korištenje prostora uz obalu prvenstveno za oblike javnog korištenja
- temeljna obilježja naselja Bašanija i ciljevi razvoja Grada Umaga (unutar zone obuhvata Plana)
- postojeći i planirani broj stanovnika
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Plana
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava
- osiguranje prostora za javne i društvene sadržaje

1.2.

(1) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu elaborata Plana, kartografski prikaz broj 1. „Korištenje i namjena površina” u mjerilu 1:1 000 i to:

| | |
|--|-----------|
| 1. Stambena namjena | S |
| 2. Mješovita namjena - pretežito stambena | M1 |
| 3. Mješovita namjena - pretežito poslovna | M2 |
| 4. Mješovita namjena - povremeno stanovanje | M3 |
| 5. Javna i društvena namjena | D |
| 6. Gospodarska namjena poslovna | K |
| 7. Sportsko rekreacijska namjena | R1 |
| 8. Zaštitne zelene površine | Z |
| 9. Površine infrastrukturnih sustava | IS |

1.3.

(1) U obuhvatu Plana predviđeni su slijedeći načini gradnje – oblici korištenja prostora:

- Rekonstrukcija – promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja

Ove površine obuhvaćaju izgrađeni dio naselja i na njima se mogu vršiti zahvati sanacije, rekonstrukcije, dogradnje, izgradnje zamjenskih, te izgradnje novih građevina u skladu s lokacijskim uvjetima utvrđenim za predmetnu namjenu površina.

- Nova gradnja

Na ovim se površinama mogu graditi nove zgrade u skladu s lokacijskim uvjetima utvrđenim za predmetnu namjenu površina, a gradnja će se moći realizirati nakon što se izvede planirana cestovna mreža sa pratećom komunalnom infrastrukturom.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**2.1.**

(1) Na površini gospodarske namjene K (površina s dvije namjene poslovna i društvena) predviđa se gradnja trga i polivalentne građevine u skladu s točkom 3.1. ovih Odredbi.

2.2.

(1) Unutar mješovite namjene M1 (pretežito stambena) i M2 (pretežito poslovna) mogu se obavljati uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja korisnika.

(2) Unutar mješovite namjene M1 (pretežito stambena) gospodarske djelatnosti iz prvog stavka, mogu se smještati unutar stambene ili poslovne građevine.

(3) Unutar mješovite namjene M2 (pretežito poslovna) gospodarske djelatnosti iz prvog stavka mogu se smještati unutar poslovne građevine.

(4) Unutar mješovite namjene M3 (povremeno stanovanje) gospodarske djelatnosti iz prvog stavka mogu se smještati unutar poslovne građevine.

(5) Dozvoljena je gradnja, rekonstrukcija i gradnja zamjenskih poslovnih građevina namijenjenih za uslužne, obrtničke, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti unutar navedenih namjena prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice za nove građevine iznosi 500 m², dok se maksimalna površina čestice ne propisuje
- za postojeće čestice manje od 500 m² dozvoljava se zadržavanje istih
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine $K_{igN}=0,35$
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti $K_{igP}=0,5$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $K_{is}=1,55$
- maksimalna katnost građevine iznosi P_o+P+2 , a maksimalna visina građevine iznosi 9m
- građevine se grade kao slobodnostojeće
- ostali uvjeti u skladu s Odredbama za provođenje ovog Plana.

(6) Unutar mješovite namjene M2 (pretežito poslovna) dozvoljena je gradnja, rekonstrukcija i gradnja zamjenskih ugostiteljsko-turističkih građevina hotelskog tipa prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice za nove građevine iznosi 1500 m², dok se maksimalna površina čestice ne propisuje
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine $KigN=0,35$
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti $KigP=0,5$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $Kis=3.1$
- maksimalna katnost građevine iznosi $2Po+P+5$, a maksimalna visina građevine iznosi 20m, dozvoljene su dvije podzemne etaže
- građevine se grade kao slobodnostojeće
- dozvoljava se gradnja građevina hotelskog tipa kapaciteta do 80 kreveta
- ostali uvjeti u skladu s Odredbama za provođenje ovog Plana.

(7) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene sa ostalim smještajnim kapacitetima (apartmani, kuće za odmor i slično) u smislu ovih odredbi smatraju se stambenim građevinama smještene unutar zone M3 i obrađene su u točki 4. ovih odredbi.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1

(1) Građevine javnih i društvenih djelatnosti kao isključiva namjena unutar obuhvata Plana mogu se graditi na površini predviđenoj za javnu i društvenu namjenu D (površina s dvije namjene poslovna i društvena). Unutar ove zone predviđa se gradnja trga i polivalentne građevine koji će kao sklop činiti novi centar naselja urbanog karaktera na kojem će se odvijati kulturno-zabavni život naselja . Unutar sklopa predviđeni su slijedeći sadržaji:

- knjižnica
- polivalentni prostor za izložbe i predavanja
- tržnica,
- trgovine,
- ured Turističke zajednice
- ugostiteljstvo
- uredski prostori
- ostali kompatibilni sadržaji (zdravstveni, obrazovni, kulturni i sl.)

(2) Gradnja polivalentne građevine unutar navedene zone moguća je prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice iznosi 3000m², dok se maksimalna površina čestice ne propisuje
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine $KigN=0,30$
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti $KigP=0,5$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $kis=1,1$
- maksimalna katnost $Po+P+1$
- maksimalna visina građevine 10m
- građevine se grade kao slobodnostojeće
- ostali uvjeti u skladu s Odredbama za provođenje ovog Plana.

3.2.

(1) Unutar mješovite namjene M1 (pretežito stambena) i M2 (pretežito poslovna) društvene djelatnosti (upravne, socijalne, obrazovne, kulturne, zdravstvene i sl.) mogu se smještati unutar stambene, poslovne građevine ili samostalne građevine društvenih djelatnosti, na način da ne ometaju stanovanje kao osnovnu, odnosno prateću namjenu.

(2) Samostalne građevine društvenih djelatnosti unutar ove namjene mogu se graditi prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice iznosi 1000m², dok se maksimalna površina čestice ne propisuje
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine $KigN=0,35$
- podzemni dio građevine može imati maksimalni koeficijent izgrađenosti $KigP=0,5$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $Kis=1,55$
- maksimalna katnost građevine iznosi $Po+P+2$, a maksimalna visina građevine iznosi 9m
- građevine se grade kao slobodnostojeće
- ostali uvjeti u skladu s Odredbama za provođenje ovog Plana.

3.3.**Sport i rekreacija**

(1) Područja opće sportsko-rekreacijske namjene oznake R1 - sport namijenjena su uređenju i gradnji građevina sportsko rekreacijske namjene, građevina ugostiteljsko-turističke namjene i trgovačkih sadržaja.

(2) Rekonstrukcija postojećih odnosno gradnja novih građevina unutar navedene zone moguća je prema slijedećim uvjetima:

- minimalna površina čestice je postojeća čestica, dok se maksimalna površina čestice ne propisuje
- maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemnog dijela građevine $Kig=0,4$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $Kis=0,4$
- maksimalna katnost P (prizemlje)
- maksimalna visina građevine 5m
- građevine se grade kao slobodnostojeće
- potreban broj parkirališnih mjesta osigurava se na javnom parkiralištu

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA, GRAĐEVINA, GOSPODARSKIH DJELATNOSTI I GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**Stambene građevine****4.0.1.**

(1) Stanovanje je temeljna namjena površina koja se primarno realizira u zoni stambene namjene (S), mješovite namjene M1 (pretežito stambena) te kao prateća namjena u zoni mješovite namjene M2 (pretežito poslovna).

(2) Unutar zone mješovite namjene M2 (pretežito poslovna) nije dozvoljena gradnja stambenih građevina bez pratećih sadržaja poslovne ili ugostiteljsko turističke namjene.

(3) Unutar zone mješovite namjene M3 (povremeno stanovanje) dozvoljena je gradnja stambenih građevina za povremeno stanovanje.

(4) Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

(5) Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

4.0.2.

(1) Unutar obuhvata Plana, prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske (zatečene i planirane), obiteljske kuće (zatečene i planirane), višeobiteljske građevine (zatečene i planirane) te višestambene (zatečene u prostoru).

(2) Pod JEDNOOBITELJSKOM građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom.

(3) Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice.

(4) Pod VIŠEOBITELJSKOM građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice.

(5) Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice.

(6) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

(7) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine).

(8) Unutar stambene namjene (S) nova gradnja stambenih građevina ovim je Planom omogućena isključivo u obliku izgradnje jednoobiteljskih slobodnostojećih građevina.

(9) Unutar mješovite namjene M1 i M2 dozvoljava se gradnja novih jednoobiteljskih, obiteljskih, te višeobiteljskih građevina.

(10) Unutar mješovite namjene M3 dozvoljava se gradnja jednoobiteljskih i obiteljskih građevina.

(11) Nova gradnja višestambenih građevina unutar obuhvata Plana nije dozvoljena.

Pomoćne građevine

4.0.3.

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

spremnik i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m.

(2) Smještaj vozila kod građevnih čestica namijenjenih gradnji stambenih građevina koje imaju neposredni kolni prilaz s javne prometne površine određuje se unutar građevne čestice u pomoćnim građevinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu.

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

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i među sa susjednim građevnim česticama, širine najviše 6m računajući od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž čitave te granice.

(4) Na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m².

(5) Na građevnim česticama namijenjenim gradnji stambenih građevina pomoćne građevine (drvarnice, spremišta, poljoprivredne građevine i slično, osim garaža) mogu se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice za osnovnu građevinu, te unutar pojasa uz granice građevne čestice suprotne regulacijskom pravcu u širini najviše 6m.

(6) Uvjeti gradnje pomoćnih građevina iz stavka (2). ove točke određuju se na način određen za garaže, pri čemu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne može premašiti 50m².

(7) Pomoćne građevine mogu se graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

4.1. Oblikovanje građevina i uređenje čestice stambenih građevina, građevina gospodarskih djelatnosti i građevina društvenih djelatnosti

4.1.1.

Veličina i površina građevine

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

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

4.1.2.

Gradivi dio građevne čestice

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

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje od granice susjedne građevne čestice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m. 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) Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina. Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne čestice također namijenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori.

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

4.1.3.

Građevni pravac

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

(2) Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito:

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,
- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,
- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(3) Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

(4) Zamjenske građevine mogu pratiti građevni pravac postojeće građevine. Prilikom rekonstrukcije građevine može se zadržati građevni pravac postojeće građevine.

(5) Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije iznosi 5m, a maksimalna 15m. Udaljenost građevnog pravca uz državnu cestu (D75) odredit će nadležna uprava za ceste u postupku ishoda lokacijske dozvole odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje.

4.1.4.

Izgrađenost građevne čestice

(1) Unutar zone oznake M1 i M2 najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod stambenih građevina utvrđuje se kako slijedi:

| SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE | |
|---|---|
| - za građevne čestice površine do 300m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - 50% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 300-500m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300m ² |
| - za građevne čestice površine od 500m ² – 800m ² | - zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300m ² |
| - za građevne čestice površine od 800-1200m ² | - zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 1200m ² | - zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m ² |

| POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE | |
|---|--|
| - za građevne čestice površine do 240m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - 60% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 240-400m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 144m ² i 55% površine građevne čestice iznad 240m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 400m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 400m ² |

| UGRAĐENE GRAĐEVINE | |
|---|--|
| - za građevne čestice površine do 200m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - 70% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 200-350m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 140m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 350m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 237m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ² |

(2) Unutar zone oznake S i M3 najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

| | |
|---------------------------|---------------------------------|
| SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE | - 35% površine građevne čestice |
|---------------------------|---------------------------------|

| POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE | |
|---|--|
| - za građevne čestice površine do 240m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - 60% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 240-400m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 144m ² i 55% površine građevne čestice iznad 240m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 400m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice 400m ² iznad 400m ² |

| UGRAĐENE GRAĐEVINE | |
|---|--|
| - za građevne čestice površine do 200m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - 70% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 200-350m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 140m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 350m ² (isključivo u slučaju rekonstrukcije) | - zbir 237m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ² |

(3) Kod postojećih građevina može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dozvoljene.

(4) Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

(5) Minimalna površina građevne čestice namijenjene gradnji objekata visokogradnje unutar zone oznake S iznosi 600m², izuzev na lokacijama k.č. br. 202/7 i br. 308/6 obje k.o. Umag gdje se dozvoljava izgradnja slobodnostojećeg stambenog objekta na zemljištu unutar postojećih granica katastarskih čestica.

(6) Iznimno na površinama gdje je kao oblik korištenja na kartografskom prikazu 4.1. NAČIN GRADNJE određena „Rekonstrukcija – promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja“ za čestice manje od 600m² dozvoljava se zadržavanje postojeće čestice

(7) Minimalna površina građevne čestice namijenjene gradnji objekata visokogradnje unutar zone oznake M3 iznosi 500m².

4.1.5.

(1) Oblikovanje građevine određuje se sljedećim elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje.
- visina i broj etaža,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,

4.1.6.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

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

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike tradicijske gradnje, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju lokalnih naselja. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina, pri čemu se preporučuje primjena suvremenih načela u oblikovanju arhitektonskih elemenata i odabiru građevnih materijala. Građevine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 7. „Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti“ ovih odredbi.

(3) Kod izgradnje i rekonstrukcije izvan jezgara naselja moraju se uvažavati sljedeći oblikovni elementi, karakteristični za lokalno područje:

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

(4) U homogenim morfološkim cjelinama potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije građevinskog zemljišta,
- tip i položaj građevina na pojedinoj građevnoj čestici,
- raspored građevina i njihovi međusobni odnosi,
- orijentaciju građevina, udaljenost od susjednih građevina, građevne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pročelja i raspored vrata i prozora,
- građevne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- uređenje okoliša građevina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i jačinu dominantnih vjetrova.

(5) Nove intervencije u jezgrama naselja moraju biti usklađene s urbanističkim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama naselja. Potrebno je sačuvati karakteristike parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih područja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje građevina, uličnih pročelja, ograđivanje vrtnih čestica i oblikovanje vanjskog ruba područja:

- uvažavati karakterističnu tipologiju, orijentaciju i položaj građevina na građevinskim česticama, te na taj način sačuvati karakterističan ulični izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
 - izgradnju novih građevina logično uključivati u postojeće cjeline. Sačuvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raščlanjivanje čestica,
 - postojeće pomoćne građevine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanističkog standarda naselja,
 - oblik, boju i veličinu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi općem izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji oblikuju karakterističan rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu. U naselju se moraju sačuvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilagođena mogućnostima lokalnih građevnih materijala. Lokalni građevni materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
 - oblik, detalji i boje pročelja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa građevina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
 - dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih građevina, ukoliko se time neće narušiti postojeći karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko će se time poboljšati ili sanirati neodgovarajuće oblikovanje dijela naselja,
 - vanjska stepeništa, strehe i vjetrobriani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa građevine.
- (6) U područjima nehomogene izgradnje gradi se pod sljedećim uvjetima:
- izgradnjom i rekonstrukcijom građevina težiti većoj homogenosti područja, zbog čega se novi zahvati moraju prilagođavati okolnom kvalitetnom uređenju i građevinama, odnosno povezivati s već izgrađenim skupinama građevina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,
 - kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i oblikovanjem građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.
- (7) Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a nikako na uličnom pročelju.

4.1.7.

Visina i broj etaža

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

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

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

(4) Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

(5) Podzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 metar.

(6) Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

(7) Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumijeva se nagib terena građevne čestice za 20 i više posto (11°).

(8) Nadzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metar, a na kosom terenu etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra.

(9) Potkrovnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija, pri čemu svjetla visina najnižeg dijela prostorija na bilo kojem mjestu ne može biti niža od 1,5m. Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

(10) Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

(11) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

| | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| - za jednoobiteljsku građevinu | 7,5m, | uz najviše 2 nadzemne etaže |
| - za obiteljsku kuću | 7,5m, | uz najviše 2 nadzemne etaže |
| - za višeobiteljsku građevinu | 9,0m | uz najviše 3 nadzemne etaže |
| - za višestambenu građevinu | može se zadržati postojeća visina | |

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

(13) Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome razlika u visini poda garaže i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5m.

(14) Graditeljski sklop Stancija Bašanija (Bassania) zadržava postojeću visinu.

4.1.8.**Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,**

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

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

(3) Za osvijetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

(4) U cilju korištenja dopunskih izvora energije moguća je izvedba konstruktivnih zahvata – pasivnih sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne građevine. Na manjem dijelu krovništa moguća je izvedba pomoćnih konstrukcija za postavu sunčevih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

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

4.1.9.**Uređenje građevne čestice**

(1) Uređenje građevne čestice određuje se elementima:

- gradnja pomoćnih građevina,
- gradnja ograda.

(2) Kod gradnje novih građevina najmanje 20% čestice mora biti uređeno kao prirodno zelenilo ili parkovni nasadi.

4.1.10.**Gradnja ograda**

(1) Građevna čestica za gradnju stambene građevine može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

(2) Ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(3) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

(4) Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

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

(6) Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

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

5.0.1.

(1) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama.

(2) Manje infrastrukturne građevine mogu se graditi u zonama drugih namjena, temeljem ovog Plana u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.

5.0.2.

(3) Urbanističkim planom osigurane su površine i koridori infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav;
- telekomunikacije i pošte,
- energetske sustav;
- vodnogospodarski sustav.

(4) Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te ovim odredbama.

(5) Prilikom rekonstrukcije pojedinih infrastrukturnih građevina potrebno je, u zoni obuhvata, istovremeno izvršiti rekonstrukciju ili gradnju svih potrebnih komunalnih instalacija.

(6) projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih unutar obuhvata cestovnog koridora državne ceste (D75) potrebno je izraditi u skladu sa prethodno ishodovanim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(7) Infrastrukturu u pravilu planirati u nogostupu ili zaštitnom pojasu državne ceste.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1.

(1) Na površinama infrastrukturnih sustava namijenjenih prometu mogu se graditi i uređivati građevine, instalacije i uređaji za:

Cestovni promet

- ulična mreža,
- parkirališta
- stajalište autobusa,
- pješačke zone, putovi i sl.

(2) Ovim Planom predviđa se gradnja i rekonstrukcija prometnica, kolno-pješačkih prometnica, pješačkih zona, putova i slično, tako da se osigura usklađen razvoj javnog pješačkog i biciklističkog prometa te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

(3) Planom su utvrđeni zaštitni koridori osnovnih prometnica unutar dijela naselja koje treba rezervirati i očuvati za izgradnju planirane, te proširenje i modernizaciju postojeće Planom obuhvaćene cestovne mreže.

(4) Moguće je proširenje planiranih poprečnih profila prometnica iz prethodnog stavka radi formiranja raskrižja, prilaza raskrižju, autobusnih ugibališta, posebnih traka za javni prijevoz, podzida, pokosa, nasipa i slično.

(5) Do izgradnje prometnica u punom planiranom profilu mogu se koristiti postojeće prometnice i putovi, uz čuvanje planiranog koridora.

(6) Moguća su odstupanja planiranih trasa koridora prometnica radi bolje prilagodbe terenskim uvjetima te u svrhu olakšavanja rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

(7) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera

(8) Raskrižje planirano uz južnu granicu obuhvata plana može realizirati uz uvjet da se postojeći spoj na državnu cestu koji se nalazi 30 m sjevernije od planiranog raskrižja ukine.

5.1.2.

(1) Na području obuhvata Plana prometnice su kategorizirane kao:

- glavna mjesna ulica državna cesta (D75)
- ostale ulice
- prometnice internog karaktera
- kolno-pješačke površine
- pješačke površine

(2) Državna cesta (D75), prolazi središtem obuhvata Plana, te ujedno čini i glavnu mjesnu ulicu. Spojeve na državnu cestu potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN br. 19/07) a važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN br. 10/01), ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

(3) Komunalnu infrastrukturu u pravilu planirati u nogostupu ili zaštitnom pojasu državne ceste.

(4) Zaštitni pojas mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane 25m. Ako se za građenje objekata i instalacija unutar zaštitnog pojasa javne ceste izdaje lokacijska dozvola, odnosno drugi akt kojim se provode dokumenti prostornog uređenja sukladno posebnom propisu, prethodno se moraju zatražiti uvjeti državne uprave za ceste.

(5) Neposredan pristup sa državne ceste građevnim česticama namijenjenih za gradnju novih građevina nije dozvoljen.

(6) Ostale ulice su prometnice s kolnikom od minimalno 5,5 m i potrebno ih je izvesti s nogostupima gdje god je to moguće. Karakteristični profili su prikazani na kartografskom prikazu 2.1. PROMET.

(7) Prometnice internog karaktera privatne su prometnice u javnom korištenju, te njihovo projektiranje, građenje i održavanje nije u nadležnosti lokalne samouprave. Prilikom ishoda akta za građenje potrebno je ishoditi suglasnost lokalne samouprave. Karakteristični profili su prikazani na kartografskom prikazu 2.1. PROMET.

(8) Planom su određene javne kolno-pješačke prometnice substandardnih profila koje se zadržavaju u prostoru uz manja proširenja.

(9) Unutar zone oznake D/K predviđa se realizacija parkirališnih površina javnog karaktera za potrebe novo planiranih sadržaja te zone. Ove parkirališne površine planiraju se i u svrhu poboljšanja postojećeg stanja rješenja prometa u mirovanju unutar naselja, a naročito za potrebe zatečenih poslovnih sadržaja u slučajevima gdje nije moguće smjestiti parkirališna mjesta unutar građevnih čestica.

5.1.3.

(1) Biciklistički promet osigurava se unutar koridora prometnica.

(2) Linije javnog prijevoza autobusima mogu se osigurati na državnoj cesti, gdje su predviđena autobusna stajališta, te po potrebi i na ostalim ulicama u skladu s potrebama i mogućnostima u prostoru.

5.1.4

(1) Javna parkirališta osiguravaju unutar obuhvata Plana na površinama označenima na kartografskom prikazu 2.1. Promet.

5.1.5.

(1) Mreža javnih i internih prometnica može se izvoditi postupno, omogućuje se fazna izgradnja.

5.1.6.

(1) Promet u mirovanju obvezatno treba riješiti unutar čestice i to prema sljedećim kriterijima:

| DJELATNOST/ SADRŽAJ | 1 PARKING MJESTO |
|---|---|
| stambene građevine | 0,5 funkcionalne jedinice (2 parkirna mjesta po funkc. jedinici) |
| uredi, zdravstvo, trgovina i sl. | 30m ² bruto površine građevine |
| veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl. | 100m ² bruto površine građevine |
| ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela | 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 |

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

| | |
|---|-------------|
| moteli | 1 soba |
| kina, kazališta i sl. | 8 sjedala |
| sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl. | 8 gledalaca |
| škole | 1 učionica |

5.1.7.

(1) U već izgrađenoj strukturi naselja pristup do građevina može se ostvariti putem osnivanja prava služnosti prolaza i/ili provoza te na drugi odgovarajući način u skladu sa Zakonom, važećim propisima te važećoj pozitivnoj regulativi.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte**5.2.1**

(1) Za razvoj i izgradnju mjesne telekomunikacijske mreže vodove izgrađivati gdje god je to moguće u zelenom pojasu ulica, sustavom distribucijske telekomunikacijske kanalizacije i mrežnim kabelima. U cilju zaštite i očuvanja prostora, te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore.

(2) Podzemne telefonske kabele dopuniti na kompletnu DTK mrežu, tj. korisnički i spojni vod te KTV kabelsku mrežu osigurati u koridorima prometnica, prema važećem Zakonu o telekomunikacijama.

(3) Sve zračne telekomunikacijske vodove prilikom rekonstrukcije zamijeniti podzemnim.

5.2.2

(1) Za izgrađenu telekomunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih valova, planirana je dogradnja, odnosno konstrukcija te eventualno proširenje izgradnjom novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacijskih usluga za koje nije potrebna uporaba radiofrekvencijskog spektra.

(2) Nova TK infrastruktura za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planirana je postavljanjem baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama bez detaljnog definiranja lokacija (točkastog označavanja) vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom. Treba poštivati načela zajedničkog korištenja od strane svih operatera-koncesionara, gdje god je to moguće.

5.2.3

(1) Planovi razvoja poštanske djelatnosti na temelju pokazatelja s pojedinih područja, te na temelju financijske mogućnosti ulaze u sustav planova Hrvatske pošte. Urbanistički plan uređenja ne definira točan položaj jedinice poštanske mreže, ali omogućuje uređenje odnosno izgradnju iste u okviru sadržaja koji upotpunjuju javni standard naselja.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1

(1) Osnovni uvjeti za izradu rasporeda pojaseva vodova komunalne infrastrukture polazi od njihovog međusobnog odnosa i rasporeda koji nastoji u cijelosti poštivati važeće propise te se u pogledu širine pojaseva potrebno pridržavati njihovih odrednica.

(2) Komunalna infrastruktura gradit će se u Planom osiguranim pojasevima, za svaki vod.

(3) Prije izgradnje ulica, u njihovom planiranom koridoru treba izgraditi nove vodove komunalne infrastrukture, koji nedostaju, u skladu s trasama planiranim u Planu.

5.3.2.

(1) Ovim Planom su osigurane površine za razvoj građevina, objekata, uređaja slijedećih sustava komunalne infrastrukture:

- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda)
- energetske sustav (elektroenergetska mreža)

(2) Detaljno određivanje trasa komunalne infrastrukture utvrđuje se lokacijskim odobrenjem vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima itd.

(3) Gradnja komunalne infrastrukturne mreže iz ovog članka, predviđena u koridorima javnih prometnih površina, mora se izvoditi kao podzemna.

(4) Komunalna infrastruktura može se izvoditi i izvan koridora javnih prometnih površina, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura nesmetani pristup za potrebe održavanja ili zamjene.

(5) Priključenje na pojedinu komunalnu instalaciju vrši se u skladu s uvjetima distributera iste.

Vodoopskrba

5.3.3.

(1) Cijevi za vodoopskrbu su locirane u prometnici na udaljenosti 1,0 m od ivičnjaka (na suprotnoj strani od kanalizacije otpadnih voda), sa dubinom ukopavanja min. 1,20 m računajući od tjemena cijevi do razine prometnice. Sustav se opskrbljuje odgovarajućom opremom (ventili) koja se nalazi u šahtovima kao i hidrantima u skladu sa protupožarnim uvjetima. Također detaljnijim hidrauličkim proračunom dozvoljena su odstupanja usvojenih presjeka cijevi pojedinih dionica.

(2) Vodoopskrbne cijevi polažu se na koti višoj od kote kanalizacije. Brzine, odnosno gubici tlaka u sustavu, kao i svi drugi elementi građenja moraju se izvoditi u skladu sa pravilima struke, važećim normama i uvjetima nadležne službe koja upravlja vodovodom.

(3) Nova lokalna vodovodna mreža zbog uvjeta protupožarne zaštite mora imati minimalni profil od NO 110 mm.

(4) Radi ostvarivanja protupožarne sigurnosti unutar zone UPU-a u koridor planiranih prometnica mora se izvesti mreža protupožarnih hidranata prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Odvodnja

5.3.4.

(1) Ovim Planom planira se izgradnja sustava za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda i to tako da se primjenjuje razdjelni sustav kanalizacije.

(2) Fekalne vode iz građevina moraju se spojiti na sustav javne odvodnje.

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

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

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

(6) Oborinske vode s parkirališta većih od 10 parkirnih mjesta, prije priključenja na sustav javne oborinske odvodnje moraju proći odgovarajući predtretman na separatorima ulja i masti.

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

5.3.5.

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

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

Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

5.3.6.

(1) Na čitavom području obuhvata Plana kako je predviđeno programom razvoja elektroenergetske mreže planira se prebacivanje 10kV naponskog na 20kV i to isključivo kabliranjem. Sve postojeće i planirane trafostanice 10-20kV/04 izvodit će se prema potrebama korisnika odnosno prema zahtjevu za izgradnjom na dijelu područja.

(2) Lokacije trafostanica treba odabrati tako da imaju osiguran pristup vozilom radi izgradnje, održavanja i upravljanja. Pri tom se treba držati propisanih minimalnih udaljenosti od susjednih objekata. Trafostanice 10(20)/0,4 kV se u pravilu postavljaju u središte konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima.

(3) Kod planiranja gradnje novih objekata potrebno je voditi računa o trasi položenog podzemnog voda 10/20 kV te respektirati njegov zaštitni koridor.

(4) Postojeće nadzemne vodove treba zamijeniti podzemnim.

5.3.7

(1) Priključak i mjerenje javne rasvjete će biti u posebnom slobodnostojećem razvodnom ormaru smještenom izvan trafostanice.

(2) Mjerenje potrošnje električne energije za pojedine korisnike izvesti će se direktnim brojilima u okviru glavnog razvodnog ormara.

5.3.8.

(1) Javna rasvjeta izvodi se rasvjetnim armaturama koje moraju biti kvalitetne i estetski dizajnirane, a izvori svjetla suvremeni i štedljivi.

(2) Paljenje rasvjete predviđa se automatski putem Luxomata a režim rada odrediti će nadležno komunalno poduzeće.

(3) Za rasvjetu sekundarnih gradskih prometnica unutar ovog Plana predviđeni su stupovi visine 6 – 9 m a kao izvor svjetlosti predviđena je žarulja VTNa 1x250V.

(4) Svjetiljke bi trebale biti djelomično zasjenjenje refraktorima.

Plinoopskrba

5.3.9.

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

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

(3) Plinovod položiti u rov na pripremljenu posteljicu od sitnog pijeska minimalne debljine 10 cm. Ispod cijevi ne smije biti kamenčića kako cijevi na tom mjestu ne bi nalijegale na njih, jer bi to zbog koncentracije nalijeganja uzrokovalo pucanje cijevi.

(4) Prilikom zatrpavanja zatrpati prvo slojem sitnog pijeska s najmanjom debljinom nadsloja iznad vrha cijevi 10 cm, a dalje zatrpavati u slojevima od po 30 cm uz propisno nabijanje. Na visini 30 cm od vrha cijevi postaviti traku za obilježavanje plinovoda s natpisom «POZOR PLINOVOD». Osim te trake postaviti i traku s metalnom žicom koja služi za otkrivanje trase plinovoda.

(5) Kod izgradnje plinovoda potrebno je na plinovod u apsolutno najnižim točkama ugraditi posude za sakupljanje kondenzata, koje se proizvode od polietilenskih spojnih elemenata. Prijelaze plinovoda koji prolazi ispod željezničkih pruga i važnijih cesta te prolaze kroz zidove izvesti bušenjem i umetanjem polietilenske cijevi u zaštitnu cijev s tim da se između cijevi stave odstojni prsteni, a krajevi cijevi zatvore gumenom manšetom.

Predvidjeti blokiranje pojedinih sekcija plinovoda zbog sigurnosnih razloga u slučaju havarije, ispitivanja, ispuhivanja nečistoće ili pri puštanju plinovoda u rad.

(6) Sekcije plinovoda međusobno odijeliti zapornim tijelima. Osigurati propisane sigurnosne udaljenosti od elektroenergetskih vodova, plinovoda, cjevovoda kanalizacije, kao i njihovih postrojenja.

5.3.10.

(1) U svezi izgradnje plinovoda, odnosno plinovodne mreže treba primijeniti domaće važeće propise (npr. Pravilnik za izvođenje unutarnjih plinskih instalacija GPZ-P.I.600 i drugo), te njemačke propise (DVGW regulativu i EU DIN norme).

5.3.11.

(1) Plinske kotlovnice projektirati i izvoditi sukladno odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za projektiranje, gradnju, pogon i održavanje plinskih kotlovnica («Sl.list» br. 10/90 i 52/90.), koji se primjenjuje temeljem članka 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjeni sukladnosti.

6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

6.1.

(1) Ovim Planom određene su negradive površine koje su kategorizirane kao zaštitne zelene površine oznake Z. Dozvoljava se hortikulturno uređenje površina, kao i zadržavanje poljoprivredne proizvodnje.

(2) Unutar površina infrastrukturnih sustava određene su zaštitne zelene površine kao hortikulturno obrađene i uređene površine unutar i oko cestovnih koridora.

(3) Zaštitne zelene površine mogu se uređivati sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala, trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te obavljanjem i sličnih radnji.

(4) Na površinama ove namjene mogu se uređivati pješačke staze i postavljati vodovi komunalne infrastrukture.

(5) Pri uređivanju zaštitnih zelenih površina u koridorima prometnica treba paziti da se ne ugroze preglednost i sigurnost prometa, naročito u blizini križanja (sadnja niskog raslinja).

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

7.1.

(1) Na području obuhvata plana nalazi se evidentirano nepokretno kulturno dobro graditeljski sklop Stancija Bašanija (kuća Visintin) i evidentirano arheološko područje - Mandalor.

7.2.

(2) Stancija Bašanija (kuća Visintin) prostrano je poljoprivredno imanje ograđeno zidom. Posjedom dominira reprezentativni stambeni objekt iz 17./18. st. Prilično veliki objekt

(prizemlje, I kat, II kat i potkrovlje) jednostavnog pačetrovinastog oblika čistih linija, sačuvao je, osim manjih prigradnji, svoj izvorni izgled, te je u funkciji i danas. Uokolo objekta prostire se park čempresa te manje gospodarske zgrade.

(3) Stancija Bašanija (kuća Visintin) od visoke je ambijentalne vrijednosti jednostavnih i čistih linija. Stancija kao i njen izvorni okoliš imaju povijesnu i dokumentarnu vrijednost relevantnu u širem prostoru, pa je potrebno omogućiti daljnja istraživanja i sačuvati prepoznatljivost izvornih elemenata arhitekture i okoliša.

(4) Nisu dozvoljene dogradnje i prigradnje građevine Stancije Bašanija čime bi bio narušen građevinski sklad kao i očuvanje parka čempresa. Prilikom obnove i rekonstrukcije obavezno je korištenje tradicionalnih tehnika i materijala, a sve u skladu s tradicionalnim načinom gradnje.

Preporuča se očuvati odnos koji sklop čini s neposrednim poljoprivrednim okolišem te se isto tako, u slučaju gradnje, ta ista se mora planirati urbanistički smišljeno, odnosno buduću planiranu izgradnju preporuča se udaljiti od izvorne okućnice zbog očuvanja izvorne mikrolokacije.

7.3.

(1) Pored arheološkog nalazišta na uzvisini zvanj Mandalor s nalazom rimskih grobova s grobnim priložima datiranim u 2. st. ujedno su nađeni i ostatci prostranih rimskih građevina te grobne urne sa spaljenim kostima. Površinski nalazi s ulomcima antičke keramike, na kamenoj gromači na prostoru između ceste Savudrija - Umag, evidentirani su južno od naselja Bašanija.

(2) Nalazi grobova evidentirani na nalazištu upućuju na postojanje antičke nekropole kao i na postojanje ostatka profane antičke arhitekture. Na navedenom području se preporuča izrada arheološke reambulacije kao i izrada pokusnih arheoloških sondi. U slučaju planirane gradnje na istome području obavezan je arheološki nadzor, koji ovisno o pozitivnim arheološkim nalazima može prerasti u zaštitno arheološko istraživanje.

7.4.

(1) Ako se pri izvođenju građevnih i nekih drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili pojedinačni nalaz radovi se moraju prekinuti i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležnu ustanovu, Konzervatorski odjel u Puli.

(2) Arheološka iskapanja i istraživanja mogu se obavljati samo na temelju odobrenja koje daje nadležno tijelo. Zaštitu arheoloških lokaliteta i spomenika treba provoditi u skladu s načelima arheološke struke i konzervatorske djelatnosti, sanacijom, konzervacijom i prezentacijom vidljivih ostataka građevina važnih za povijesni i kulturni identitet prostora.

7.5.

(1) Ovim Planom se dodatno uspostavlja zaštita svih građevina visokogradnje i niskogradnje izgrađenih u pravilu do 1940. godine, i to:

- pojedinačne građevine manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze;
- sve građevine građene na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i slično).

(2) Uvjeti rekonstrukcije navedenih građevina određuju se temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta, nadležnog konzervatorskog odjela, u postupku izdavanja akata za gradnju.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

8.1.

(1) Na području obuhvata Plana postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama važećeg Zakona o otpadu, odredbama Plana gospodarenja otpadom na području Istarske županije i odredbama Plana gospodarenja otpadom Grada Umaga.

(2) Prostor za odlaganje otpada na pojedinoj građevnoj čestici mora biti postavljen na za to odgovarajuće dostupno i zaštićeno mjesto.

(3) Zbrinjavanje komunalnog otpada treba organizirati odvozom koji će se vršiti prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća nadležnog za tu djelatnost. Potrebno je organizirati odvojeno prikupljanje korisnog i opasnog otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu. Kako nisu predviđene lokacije reciklažnih dvorišta primjenjuje se model prikupljanja otpada 'od vrata do vrata'.

(4) Građevni otpad koji će nastati kod gradnje na prostoru obuhvata plana zbrinjavat će se u skladu s Zakonom o otpadu, odvozom na određenu deponiju.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1.

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

(2) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš utvrđene su točkama 9.2., 9.3., 9.4., 9.5., 9.6., 9.7. i 9.8. ovih odredbi.

9.2.

Čuvanje i poboljšanje kvalitete tla

(1) U cilju čuvanja i poboljšanja kvalitete tla određuju se sljedeće mjere i aktivnosti na području Plana:

- dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari
- redefiniranjem građevnih područja odrediti realne prostorne potrebe i prenamijeniti dugotrajno neiskorištene građevne površine
- razvoj naselja prioritetno usmjeriti na postojeće dijelove naselja uz poboljšanje stambenog okruženja, obnovu postojećih i dotrajalih zgrada i objekata
- rekultivirati površine (odlagališta otpada, klizišta i sl.)
- obnoviti površine oštećene erozijom i klizanjem
- obaviti kartiranje rasprostiranja osjetljivih područja i izradu planova (karata) ugroženih područja, koje će obuhvatiti i područja s geološkim, hidrogeološkim i seizmološkim rizicima.

9.3.

Zaštita zraka

(1) U cilju poboljšanja kakvoće zraka određuju se slijedeće mjere i aktivnosti na području Plana:

- proširiti postojeće pješačke zone
- osigurati protočnost prometnica
- unaprijediti javni prijevoz
- osigurati dovoljnu količinu zelenila unutar građevnih područja
- planirati i graditi pješačke šetnice, biciklističke staze, javne parkove i dječja igrališta
- koristiti tzv. čiste energente
- uz prometnice postavljati zaštitno zelenilo

9.4.

Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda

(1) U cilju čuvanja i poboljšanja kakvoće voda određuju se slijedeće mjere i aktivnosti na području Plana:

- planiranje i gradnja građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda;
- usvojen je razdjelni sustav kanalizacije, kao optimalan i sigurniji za zaštitu okoliša;
- ugradnja separatora ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije, a po potrebi i taložnika;
- usvojen zatvoreni sustav odvodnje kanalizacije i vodotoka;
- usvojen je odgovarajući kapacitet sustava odvodnje koji osigurava potrebnu zaštitu okoliša, ljudi i njihove imovine;
- zabrana, odnosno ograničenje ispuštanja opasnih tvari propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama;
- sanacija divljih deponija, te kontrolirano odlaganje otpada
- povećati udio zelenih, vodopropusnih površina u cilju poboljšanja režima oborinske odvodnje područja.

9.5.

Zaštita od buke

(1) Radi zaštite od buke potrebno se pridržavati važeće zakonske regulative prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina.

(2) Potrebno je izraditi kartu buke za područje Općine, s dopuštenom razinom buke za pojedine zone: stambene, poslovne, turističke i prometne.

(3) Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje i rekonstrukcije građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke, a prvenstveno prema jačim prometnicama.

9.6.

Zaštita od požara

(1) Vatrogasni pristupi su osigurani po svim planiranim javnim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice.

(2) Sve vatrogasne pristupe, te površine za rad vatrogasnog vozila treba izvesti u skladu s odredbama prema važećem Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

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

(4) Izgradnja građevina treba biti u skladu s zakonskom regulativom iz oblasti protupožarne zaštite. U svrhu sprječavanja širenja požara na susjednu građevinu, građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m., ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine veličinu otvora na vanjskom zidu građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili mora biti odvojena od susjednih građevina protupožarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da građevina ima kosi krov (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov građevine 0,5 m. ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m., ispod pokrova krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

9.7.

Zaštita od potresa

(1) Protupotresnim projektiranjem osigurati otpornost građevina za slučaj nastanka potresa intenziteta potresa do 7° MCS (MSK 64) sk ale, te je kod gradnje objekata potrebno posebno voditi računa o izboru materijala.

9.8.

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

(1) Na polivalentnoj građevini unutar zone javne i društvene namjene određuje se obveza izgradnje potrebite komunikacijske infrastrukture, te instaliranja sirene za javno uzbunjivanje i obavješćivanje građana kao i njezino uvezivanje u jedinstveni sustav putem Županijskog centra 112 Pazin.

(2) Vlasnici objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi (npr. škole, prometni terminali, sportske dvorane i stadioni, trgovački centri i si.), u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te osigurati prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1.

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

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

(3) Ovim Planom je omogućeno povećavanje površine zatečenih izgrađenih čestica i to u posebnom postupku, sve u skladu sa Zakonom, važećim propisima i važećoj pozitivnoj regulativi (npr. povećavanje površine čestice radi ishođenja rješenja o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine, itd.).