

OPĆINA MEDULIN



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
BANJOLE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

MEDULIN, 2014

ŽUPANIJA: ISTARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA: OPĆINA MEDULIN

NAČELNIK: GORAN BUIĆ

NAZIV PROSTORNOG PLANA:
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BANJOLE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA
PLAN: AD – Arhitektura i dizajn d.o.o. Pula

DIREKTOR: DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.

BROJ PROJEKTA: 39405/12

GODINA IZRADE: 2012. - 2014.

KOORDINATORI PLANA:
OPĆINA MEDULIN Zdenka Vratović dipl.iur.
AD d.o.o. PULA DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.

ODGOVORNİ VODITELJ : DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:
DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.
LUKA MATTICCHIO, dipl.ing.arh.
MARA MATIJAŠIĆ PALADIN, mag.ing.arch.
mr. sc.SERGIO ŠIROL, dipl.ing.građ.
mr.sc.MILAN DAMIANIĆ dipl.ing.el.

STRUČNI SURADNICI:
VLADIMIR BZIK, dipl.ing.građ.
KATJA SOŠIĆ, mag.pp.u.po.
MARKO SOŠIĆ, mag.gis.

MIRJAN BATEL, dipl.prav.

MARINO BREČEVIĆ, mba.dipl.oec.

“Službene novine općine Medulin” br. 10/2009
i br. 03/2011

“Službene novine Općine Medulin.

Klasa:

Ur.broj:

ODLUKA OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE
MEDULIN O DONOŠENJU PLANA:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA: MARKO ZLATIĆ

JAVNA RASPRAVA OBJAVLJENA:

JAVNI UVID ODRŽAN:

ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE

JAVNE RASPRAVE:

ZDENKA VRATOVIĆ

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1. Uvod
 - 1.1. Položaj značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja /obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti/
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja
 - 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

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
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. Opće odredbe
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje elektroenergetskih objekata i mreže te javne rasvjete
 - 5.4. Vodoopskrba
 - 5.5. Odvodnja

- 5.6. Opskrba plinom
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
11. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

GRAFIČKI DIO

0. Granica obuhvata	1 : 2000
1. Korištenje i namjena površina	1 : 2000
2. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.1. Promet	1 : 2000
2.2. Telekomunikacije i plinoopskrba	1 : 2000
2.3.1. Vodoopskrba	1 : 2000
2.3.2. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda	
2.4. Elektroopskrba i javna rasvjeta	1 : 2000
3.1 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – oblici korištenja	1 : 2000
3.2 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – područja posebnih ograničenja i zaštite površina	1 : 2000
4. Način i uvjeti gradnje	1 : 2000

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.0. UVOD

Općina Medulin je Odlukom o izradi ("Službene novine Općine Medulin", br.10/2009 i Izmjenom i dopunom Odluke o izradi br. 07/2011 .) i Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin", br. 2/07 i 5/11) utvrdila potrebu izrade urbanističkog plana uređenja Banjole građevinskog područje naselja .

Urbanistički plan uređenja Banjole (UPU) građevinsko područje naselja (u dalnjem tekstu : Plan) izrađuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13), Zakonu o gradnji ("Narodne novine", br. 153/13 i Prostornom planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin", br. 2/07 i 5/11). Sadržaj Plana određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11.)

Izrada i donošenje Plana predviđa, osim koordinacije naručitelja i izrađivača, provedbu procedure donošenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12.) u dalnjem tekstu: Zakon.

U skladu s navedenim pristupilo se izradi Plana kao zakonski definiranoj podlozi za uređenje građevinskog područja naselja Banjole.

Područje obuhvata Plana definirano je Prostornim planom uređenja Općine Medulin u kartografskom prikazu br: 4.d. Granice građevinskih područja a prikazano u ovom Planu u kartografskom prikazu br.0.

Plan se izrađuje na topografskoj podlozi mij 1:2000.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU

Banjole, naselje jugoistočno od Pule (44°49'N; 13°54'E; 6m nadm. vis.); 386st. (2001), Općina Medulin nalazi se na županijskoj cesti Ž 5136 Kamik-Banjole. Stanovnici pretežno rade u Puli a tradicionalno se bave ribarstvom i poljodjelstvom (povrtlarstvo ,vinova loza i maslina,). U prošlom stoljeću u Banjolama je postojala tvornica ribljih konzervi gdje je bio zaposlen jedan veći dio stanovništva Banjola i okolnih naselja. Dio stanovnika radi u turizmu, ugostiteljstvu i ostalim uslužnim djelatnostima. Pokraj naselja nalazi se više autokampova, odmaralište i sportska lučica.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu Plana u mjerilu 1: 2000.

Površina obuhvata plana iznosi 100,64Ha, od čega površina akvatorija 28,31 ha a područje kopnenog dijela luka cca 1,48 ha.

Područje unutar obuhvata plana nije u potpunosti izgrađeno niti je u svim svojim dijelovima opremljeno komunalnom i drugom infrastrukturom.

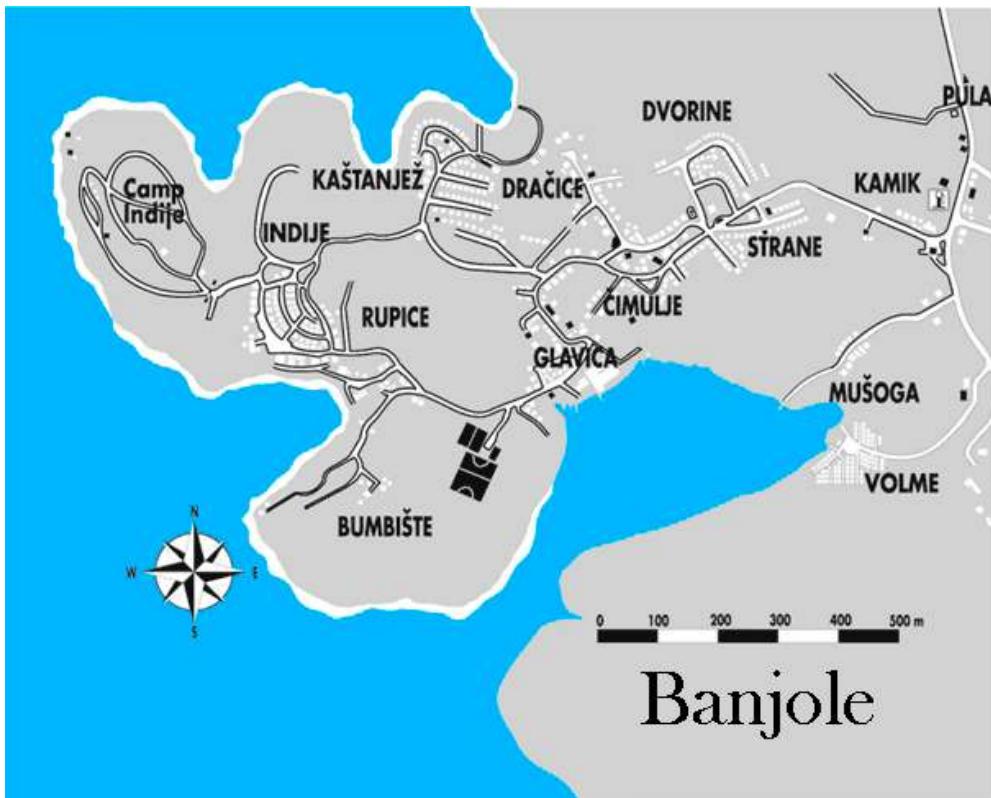
Zemljište obuhvata Plana u naravi predstavlja izgrađeno i neizgrađeno građevinsko područje naselja Banjole i pripadajućeg akvatorija te ugostiteljsko turistička namjena u sklopu građevinskog područja naselja u zonama koje su označene oznakom TN 1 (u djelu), TN2 i TN 3.

U građevinskom području naselja Banjole graditi će se građevine stambene namjene, a zatim i sve druge građevine i sadržaji sa djelatnostima koje služe raznolikim potrebama stanovnika (kulturna, rad, životni standard, rekreacija i slično), dok će se u građevinskom području turističke namjene unutar građevinskog područja naselja, graditi građevine ukupnih smještajnih kapaciteta od 900 kreveta utvrđenih tablicom br. 5 članka 87. PPPO Medulin.

Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar zaštićenih područja nacionalnog parka ili parka prirode.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar ZOP-a.

Na području obuhvata plana nalazi se jedno područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS): HR 5000032-Akvatorij zapadne Istre te jedno područje očuvanja značajno za ptice (POP): HR 1000032-Akvatorij zapadne Istre.



1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Postojeća izgradnja

Područje obuhvata Plana razgraničeno je na površine slijedećih namjena:

- stambena namjena
- ugostiteljsko turistička namjena

Unutar izgrađenog područja stambene namjene razlikuje se prostor zbijenog dijela naselja odnosno stare jezgre naselja sa tradicijskom arhitekturom i zgradama visine P+1 (područje izgrađeno do druge polovice XX stoljeća) i područja izgrađena u drugoj polovici XX stoljeća (nakon 1970) sa pretežno slobodnostojećim zgradama visine pretežno P+1 do P+2.

Povijest

Povijest Banjola i okolice datira još iz brončanog doba. Naime u blizini, na brežuljku Bumbište, su pronađeni tumulusi, drevna grobna mjesta prapovijesnih stanovnika, i brončani bodež koji je u ono vrijeme bio atribut vojskovođe pa se nagađa o važnosti ovog mjesta iz tog razdoblja. Rimска vladavina donosi civilizacijski napredak, razvitak poljoprivrede i doseljavanje važnijih stanovnika tog vremena. Iz tog vremena pronađeni su ostaci rimske vila u uvali Paltana ali i termi-rimskog kupališta odakle su Banjole i dobile svoje ime. Naime, latinski naziv mjesta bio je Balneolum minus-u prijevodu malo kupalište. U dolini Centinera pronađeni su ostaci rimskog naselja dok su u Rupicama pronađeni ostaci nekadašnjih rimske kamenoloma, fragmenti kapitela, sarkofaga i neobrađena statua.

U srednjem vijeku je zapisano da je tadašnja kontrada Banjole u to vrijeme pripadala zavičajnom području Pomera, nakon što ju je car Corrado II poklonio pulskim biskupima. Zatim dolazi u ruke obitelji

Jonatasi, a nešto kasnije obitelji Castropola. U 15.stoljeću, uz ostale nedaće, ratove i pljačkanja, stanovništvo napada kuga, većina ih umire, radi čega predio Banjola postaje neplodan i zapušten.

Radi toga je pulsko poglavarstvo, poštujući pri tome "biskupska prava", zaplijenilo zemljišta i predalo ih 1585. godine novim vlastelinskim obiteljima nastanjenim na području Pomera a istarski providur Renier raspodijelio je banjolske oranice i pašnjake obiteljima iz Premanture. U prošlom stoljeću Banjole pada pod vladavinu Italije, kao i u ostatak Istre ,sve do oslobođenja ovih krajeva, kada Banjole postaju dio tadašnje općine Pula.Ustrojstvom Hrvatske Banjole postaju dio Općine Medulin (izvor:"Histrica").

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

1.1.3.1 .PROMETNA MREŽA

Naselje Banjole povezano je sa ostalim naseljima Općine Medulin i Pulom Županijskom cestom 5135 . Unutar obuhvata Plana nema postojećih ni planiranih državnih cesta.

Postojeći prometni sustav naselja nastao je sedamdesetih godina i djelomično je nadograđen temeljem PUP-a Banjole. Nažalost nakon što je predmetni plan stavljen van snage izvedeni dijelovi prometnog sustava nisu nikada povezani u cjelinu a koridori cesta nisu imovinsko pravno riješeni te se danas vrlo teško mogu ostvariti. Postojeće ulice u naselju iako su u osnovi izgrađene temeljem PUP-a Banjole ostale su nedovršene, različitih širina i koridora , djelomično asfaltirane i makadamske i u pravilu su izvedene bez pločnika.

Pojedine ulice su preuske za dvosmjerni promet, duže su od 100 m i bez propisanog javnog okretišta na kraju, te ne zadovoljavaju propise sigurnosti od požara. U pojedinim ulicama nisu zadovljene ni minimalne širine požarnih pristupa te je onemogućeni prilaz vatrogasnih vozila skupinama stambenih građevina.

1.1.3.2. TK MREŽA

Naselje Banjole i šire područje oko predmetne zone (naselja Medulin, Banjole, Premantura) pokriveni su nepokretnim i pokretnim telekomunikacijskim električnim komunikacijskim mrežama.

U predmetnoj zoni postoje djelomično izgrađene električke komunikacijske mreže.

1.1.3.3.VODOOPSKRBA

Naselje Banjole opskrbљuje se vodom iz vodovodne mreže preko magistralnog cjevovoda DN 200 iz smjera Pule. Veći dio naselja Banjole dolazi pod utjecaj vodospreme Vodotoranj što predstavlja visoku zonu i predstavlja problem za dio niske zone Banjola. Dio naselja Banjole uz apartotel Del Mar spojen je preko dovodnog cjevovoda na postojeći cjevovod DN 300 koji ide za vodospremu Premantura i predstavlja privremeno rješenje do izgradnje nove vodosprema za nisku zonu Banjola.

1.1.3.4. ODVODNJA

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Na pojedinim područjima naselja Banjole izgrađena je mreža za odvodnju sanitarnih otpadnih voda koja se priključuje na postojeći mehanički uređaj za pročišćavanje otpadnih voda Bumbišće (I faza uređaja za pročišćavanje Bumbišće sa podmorskim ispustom u more).

Također u sklopu naselja Banjole a u dijelu ovog plana izgrađena je i centralna crpna stanica Banjole koja prepumpava sve fekalne vode iz naselja Banjole, Pomer i Vinkuran na postojeći uređaj za pročišćavanje Bumbište.

Također je izgrađena i crpna stanica Kaštanjež koja prepumpava sve fekalne vode dijela naselja Banjole-Kaštanjež i sve fekalne vode naselja Vinkuran do vrha Banjola koja dalje vodi do centralne crpne stabice Banjole.

U naselju Banjola djelomično je izgrađena fekalna kanalizacija

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Na području naselja Banjole nije izgrađena mreža za odvodnju oborinskih otpadnih voda.

1.1.3.5. ELEKTROOPSKRBA

Na području obuhvata plana nalazi se transformatorska stanica TS 35(20)/10 kV Banjole nazivne snage 2x8 MVA, koja se napaja preko postojećeg 35 kV dalekovoda i postojećeg 35 kV kabelskog voda iz TS 110/35/10 kV Dolinka.

Tehnički podaci transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV koje u potpunosti ili djelomično napajaju građevine unutar obuhvata ovog plana, prikazani su u sljedećoj tablici.

Red.br.	NAZIV TS 10(20)/0,4 kV	Nazivna snaga (kVA)	Tip	NAPOMENA
1.	Banjole Kamik	250	Zidana samostojeća TS	
2.	Banjole Škola	400	Zidana montažno betonska TS	
3.	Banjole Hotel	630	Zidana montažno betonska TS	
4.	Banjole Čimulje	630	Zidana montažno betonska TS	
5.	Banjole Kaštanjež	400	Zidana samostojeća TS	
6.	Banjole Mušoga	2x630	Zidana montažno betonska TS	Smještena izvan područja obuhvata ovog UPU-a
7.	Banjole mala privreda	630	Zidana – u sklopu poslovne zgrade	Smještena izvan područja obuhvata ovog UPU-a

Predmetne TS 10(20)/0,4 kV napajaju se iz TS 35/10(20) kV Banjole kabelskim vodovima tipa 3 x XHE 49A 1x150/25 mm². Niskonaponska mreža je izgrađena na dijelu područja i to kabelskim vodovima tipa PP00-A 4x150 mm² ili samonosivim kabelskim snopom SKS 3x70+71,5 mm². Priključci za napajanje postojećih građevina izvedeni su kabelskim vodovima tipa PP00-A 4x50 mm² sa postojeće niskonaponske mreže odnosno postojećih slobodno stoećih razvodnih ormama (SSRO-a).

1.1.3.6. JAVNA RASVJETA

Postojeća javna rasvjeta uglavnom je izvedena uz postojeće prometnice unutar naselja.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

U okviru područja obuhvata Plana, ne nalaze se pojedinačna nepokretna kulturna dobra upisana u Registrar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

PPUO-om Medulin su utvrđene kategorije kulturnih dobara obzirom na posebne propise:

TABLICA 10 - ZAŠTIĆENI SPOMENICI NA PODRUČJU OPĆINE MEDULIN S MJERAMA I STUPNJEVIMA ZAŠTITE

R.B.	NASELJE	NAZIV	MJERE ZAŠTITE	STUPANJ ZAŠTITE
7.	BANJOLE	<i>SV. NIKOLA</i>	III, 2	E
8.	BANJOLE	<i>DRAČICE</i>	III, 2	E
9.	BANJOLE	<i>CRKVA ROĐENJA BDM</i>	II	K, O
10.	BANJOLE	<i>MUŠOGA</i>	III, 4	E
11.	BANJOLE	<i>PALTANA</i>	III, 2	E

12.	BANJOLE	RUPICE	IV	E
-----	---------	--------	----	---

R - REGISTRIRANO KULTURNO DOBRO - na registrirano kulturno dobro se primjenjuju sve odredbe posebnih propisa. rješenjem o zaštiti o kulturnom dobru je definiran obuhvat i granice zaštite. rješenjem o zaštiti definirani su i eventualni posebni uvjeti zaštite.

PZ - PREVENTIVNO REGISTRIRANO KULTURNO DOBRO – na preventivno zaštićeno kulturno dobro primjenjuju se isti uvjeti i režim kao i za registrirano kulturno dobro.

P - U POSTUPKU REGISTRACIJE - kulturna dobra predložena za registraciju bit će unesena u registar kulturnih dobara u najskorije vrijeme, od trenutka upisa u registar primjenjuju se uvjeti i propisi po Zakonu.

K - KULTURNO – POVIJESNA I AMBIJENTALNA VRIJEDNOST - odnosi se na spomenike lokalnog kulturno-povijesnog i ambijentalnog značaja. razina i uvjeti zaštite definiraju se prostornom dokumentacijom te odlukama lokalne uprave i samouprave.

O - OBAVEZA DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA UŽEG PODRUČJA

E - EVIDENTIRANO KULTURNO DOBRO - Odnosi se na evidentirana kulturna dobra na koja se primjenjuju svi uvjeti i propisi po posebnom propisu

Konzervatorski odjel u Puli uvidom u konzervatorsku dokumentaciju dopisom od 22.studenog 2011. utvrdio je da na području obuhvata Plana nije obavljena **sustavna** konzervatorska obrada kulturnih dobara te je sukladno tome utvrdio dodatnu obvezu arheološkog pregleda terena .

Predmetno područje je izvan zaštićenog područja prirode (PPIŽ - Sl.novine IŽ br.; 02/02,01/05,04/05,14/05 - pročišćeni tekst, 10/08 i 07/10)

Predmetno područje nema vodotoka ni vodnih građevina, a nalazi se izvan zona sanitарне zaštite prema „Odluci o zonama sanitарне zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ (Sl.I.Ž. 12/05 i 2/2011).

Predmetno područje nalazi se unutar granice od 1000m Zaštitnog obalnog pojasa.

Predmetno područje nalazi se unutar obalnog područja mora i voda po PPIŽ.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar nacionalne ekološke mreže NN br.109/07 :

- morska područja NEM-a: HR 3000173 - Medulinski zaljev; HR 3000174 - Medulinski zaljev laguna
- područja važna za ptice te ostale svojte i staništa.HR 5000032-Akvatorij zapadne Istre
- međunarodno važna područja za ptice: HR 1000032 - Akvatorij zapadne Istre

Mjere koje iz toga proizlaze su slijedeće:

- pažljivo provoditi turističke aktivnosti
- ograničiti sidrenje
- prilagoditi ribolov i spriječiti prelov ribe
- regulirati akvakulturu
- očuvati povoljna fizikalna i kemijska svojstva morske vode ili ih poboljšati tamo gdje su pogoršana
- osigurati pročišćavanje gradskih i industrijskih voda koje se ulijevaju u more
- sanirati oštećene dijelove morske obale gdje je to moguće
- posebno stanište riba (ZMR) spriječiti izgradnju objekata na gnijezdećim kolonijama i u njihovoj neposrednoj blizini

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVА ŠIREG PODRUČJA (OBUHVAT, BROJ STANOVNIKA I STANOVA, GUSTOĆA STANOVANJA I IZGRAĐENOSTI)

U skladu sa prostornim planovima šireg područja, u izradi Plana potrebno je poštivati slijedeće smjernice:

- Plan izraditi u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine”, br. 76/07, 38/09 , 55/11, 90/11 i 50/12.), i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza,

obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", br. 106/98., 39/04. i 45/04.).

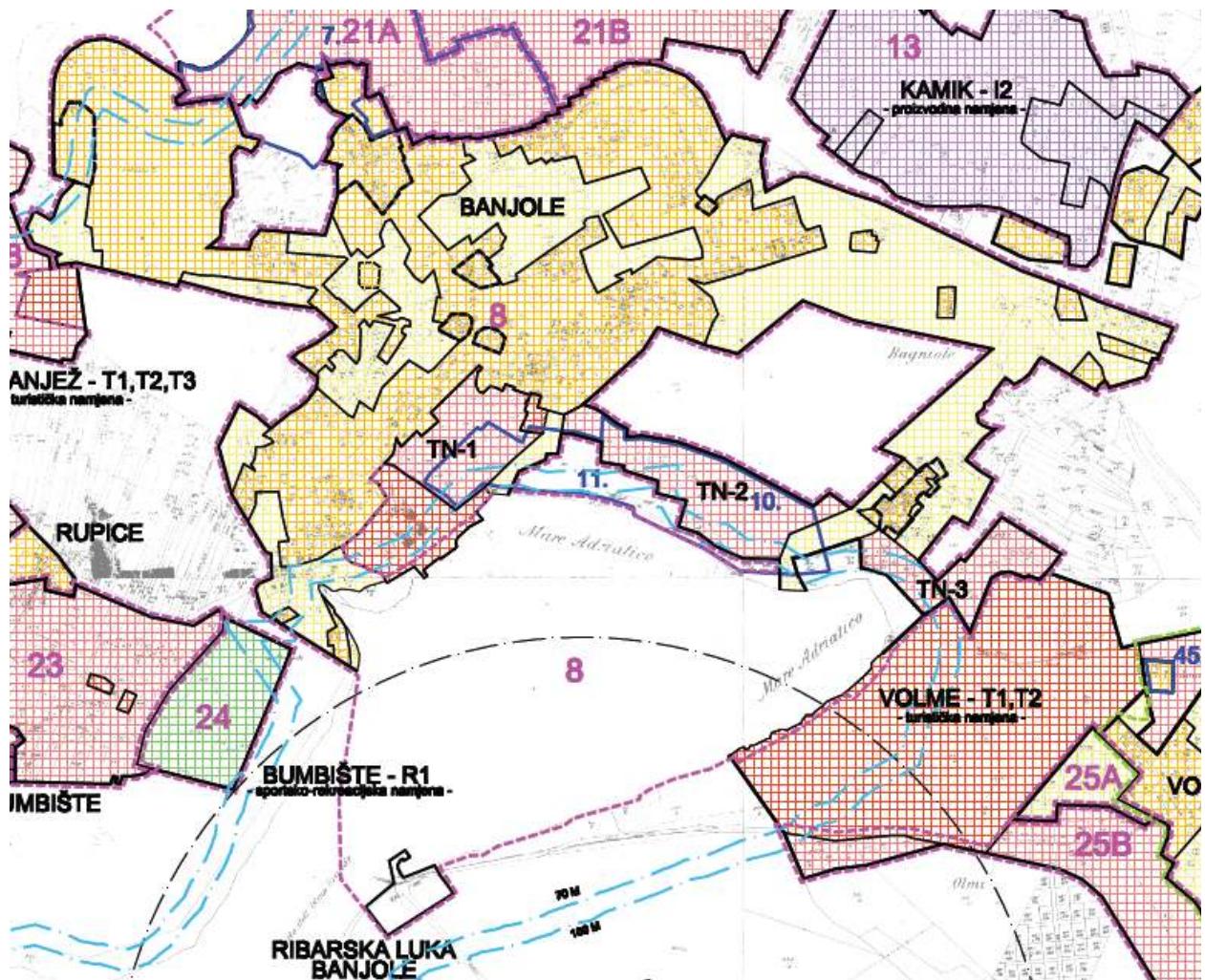
- Zone za izgradnju planirati unutar granica građevinskog područja određenog Prostornim planom uređenja Općine Medulin, te važećim propisima.
- Planom utvrditi mogućnosti rekonstrukcije i sanacije postojeće izgradnje.

Temeljem odredbi Prostornog plana uređenja Općine Medulin su propisane veličine i uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina .

IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA OPĆINE MEDULIN

Naziv kartografskog prikaza: Granice građevinskih područja
 Granice zaštićenog obalnog područja mora
 Granice obuhvata prostornih planova užeg područja
 K.O. Pomer – Naselje Banjole

Broj kartografskog prikaza 4.D.



LEGENDA:**GRAĐEVINSKO PODRUČJE**

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -izgrađeni dio
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -nizašgrađeni dio
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA U SKLOPU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA - TN -izgrađeni dio
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA U SKLOPU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA - TN -nizašgrađeni dio
	IZDOVJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE -izgrađeni dio - hotel - T1, turističko naselje - T2, autokamp - T3,
	IZDOVJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE -nizašgrađeni dio - hotel - T1, turističko naselje - T2, autokamp - T3,
	IZDOVJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE PROIZVODNE NAMJENE -izgrađeni dio - prehrambo zanatska - 12
	IZDOVJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE PROIZVODNE NAMJENE -nizašgrađeni dio - prehrambo zanatska - 12
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - sportska namjena - R1

GRANICE

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE
	ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
	ZBIJENI DJELOVI NASELJA
	1. ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	A ZONA POSEBNE NAMJENE
	B ZONA ZABRANE GRADNJE

OBUHVAT OBAVEZNE IZRADI PROSTORNIH PLANOVA

	OBUHVAT OBAVEZNE IZRADI UPU-a
--	-------------------------------

PLANOV NI NA SNAZI

	OBUHVAT PROSTORNIH PLANOVA NA SNAZI
--	-------------------------------------

Temeljem tih odredbi propisano je :

Izmjene i dopune PPPO**Članak 12.**

Naselja Banjole, Pješčana uvala, Vinkuran, Premantura svrstavaju se prema PPIŽ u **stambeno turistička naselja** te u funkcionalnom korištenju prostora imaju izražen visok postotak objekata u funkciji turizma unutar postojeće strukture naselja, ili se taj izraženi visoki postotak odnosi na građevine mješovite stambene, turističke ili ugostiteljske namjene. Maksimalni broj kreveta u stambeno turističkim naseljima utvrđen je u članku 87. odredbi ovog PPPO-a.

Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (više od 51%) namijenjena stanovanju.

Stambene građevine dijele se na obiteljske i višestambene građevine. Obiteljskom stambenom građevinom smatra se građevina sa maksimalno tri stambene jedinice, a višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima četiri do najviše šest stambenih ili drugih jedinica namijenjenih obavljanju poslovnih djelatnosti.

Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, konoba, ljetna kuhinja, spremište, dvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene.

Zone sporta unutar građevinskih područja naselja određene ovim PPPO-om na lokacijama Vinkuran, Banjole i Premantura, namjenjene su uređenju otvorenih sportskih igrališta, svlačionica, gradnji manjih ugostiteljskih građevina te instalacija, naprava i uređaja za sport i rekreaciju..

2.2.1.1. Opći uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica**Članak 19.**

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna građevina.

Pod građevinom iz prethodnog stavka smatra se i više građevina ili složena građevina (prema odredbama posebnog propisa), funkcionalno i tehnološki povezane u cjelinu za određenu namjenu, s izuzetkom stambenih građevina.

Na jednoj građevnoj čestici mogu se uz osnovnu građevinu graditi i pomoćne građevine, sukladno odredbama ovog PPPO-a.

2.2.1.2. Oblik i veličina građevnih čestica**Članak 21.**

Veličina građevne čestice utvrđuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina određenih ovim odredbama.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevinskih područja.

Minimalna širina građevne čestice na građevnoj liniji određuje se:

- za slobodno stojčeće građevine – 15 m
- za poluugrađene građevine – 10 m
- za ugrađene građevine – 6 m

Članak 22.

Kod stambenih građevina koje se grade u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja maksimalna veličina građevne čestice iznosi 2 000 m², a minimalna se određuje slijedeći način:

- kod obiteljskih građevina:

- za slobodnostojeće građevine - min 400 m²

- za poluugrađene građevine - min 320 m²

- za ugrađene građevine - min 240 m²

- kod višestambenih građevina: - min 800 m²

Višestambene građevine mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće i poluugrađene. Izuzetno, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, minimalna veličina građevne čestice za gradnju obiteljskih građevina može biti i manja ali ne manje od 300 m², a kod interpolacija unutar zbijenih dijelova naselja, veličina građevne čestice za gradnju obiteljskih građevina iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 300 m².

Članak 25.

Kod građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i slične građevine), gospodarske poslovne - zabavne, trgovачke, uslužne, ugostiteljske (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju), i ostalih građevina poslovne namjene, te sportsko rekreacijskih građevina koje se grade u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 500 m².

U izgrađenim dijelovima građevinskog područja, min veličina građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene može biti i manja ali ne manje od 300 m² dok unutar zbijenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 300 m², ali ne manje od 150 m².

Članak 26.

Kod građevina gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene - turističkih naselja koje se mogu graditi u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene te koju čini više samostalnih građevina sa smještajnim jedinicama i drugim građevinama za prateće sadržaje prema odredbama posebnih propisa (recepција, smještaj gostiju, prehrana i drugi sadržaji) koje su povezane u funkcionalnu i poslovnu cjelinu veličina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m².

Članak 27.

Kod pojedinačnih građevina i zahvata ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa koje se grade u građevinskim područjima naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno 900 m².

U izgrađenim i zbijenim dijelovima građevinskog područja naselja, min veličina građevne čestice za gradnju građevina iz stavka 1. ovog članka može biti i manja ali ne manje od 500 m².

Kod pojedinačnih građevina i zahvata ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa hoteli koje se grade u neizgrađenim dijelovima izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene, veličina građevne čestice iznosi minimalno 900 m².

2.2.1.3. Veličina i površina građevine**a. Izgrađenost građevne čestice****Članak 30.**

Kod stambenih građevina koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi:

za slobodnostojeće građevine:

- za građevne čestice od 400 - 800 m²: 0,30 ali ne manje od 0,10
- za građevne čestice od 800 - 1200 m²: 0,25 ali ne manje od 0,12
- za građevne čestice iznad 1200 m²: 0,20 ali ne manje od 0,15

za poluugrađene građevine:

- za građevne čestice od 320 - 500 m²: 0,45 ali ne manje od 0,30
- za građevne čestice od 500-1000 m²: 0,40 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 1000 m²: 0,35 ali ne manje od 0,15

za ugrađene građevine:

- za građevne čestice od 240 - 300 m²: 0,50 ali ne manje od 0,35
- za građevne čestice od 300 - 500 m²: 0,45 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 500 m²: 0,35 ali ne manje od 0,15

Izuzetno, kod gradnje u izgrađenim dijelovima građevinskog područja na građevnim česticama manjim od 300 m² k-ig može iznositi 0,5, a kod interpolacija u zbijenim dijelovima naselja, na građevnim česticama manjim od 240 m², k-ig može iznositi i 0,8.

Članak 32.

Kod građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i slične građevine), gospodarske poslovne - zabavne, trgovачke, uslužne, ugostiteljske (osim građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju) i ostalih građevina poslovne namjene, te sportsko rekreacijskih građevina, k-ig se može biti 0,5, ali ne manje od 0,1.

...

b. površina gradivog dijela građevne čestice

Članak 35.

Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je s jedne strane određena građevnim pravcem, a na drugim stranama udaljena od granice građevne čestice min 3 m za građevine s dvije, odnosno min 4 m za

građevine s tri nadzemne etaže. Izuzetno, se udaljenost gradivog dijela građevne čestice može odrediti na udaljenosti većoj i manjoj od 4 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (namjena, tip izgradnje, interpolacija, zaštitni pojas infrastrukture, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa), te ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja. Kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice može se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, a obavezno kada je širina građevne čestice manja od 12 m (za poluugrađene) odnosno 8 m (za ugrađene).

Gradivi dio građevne čestice može se odrediti i na udaljenosti većoj od dozvoljene ovim odredbama, a obavezno ako građevina prelazi visinu od 10 m, pri čemu udaljenost mora iznositi najmanje polovicu visine građevine. Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine visokogradnje može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, te se prema toj čestici mogu izvoditi otvor. Ukoliko susjedna čestica nije javna prema toj čestici se ne mogu izvoditi otvor.

Gradivi dio prve odnosno posljednje građevne čestice kod ugrađenih građevina (nizovi) i poluugrađenih (dvojni) građevina određuje se sukladno stavku 2. ovog članka. Iznimno stavku 4. ovog članka gradivi dio prve odnosno posljednje građevne čestice kod ugrađenih građevina – nizova može se odrediti na granici građevne čestice ukoliko je to omogućeno prostornim planom užeg područja.

c. visina i broj etaža građevina

Članak 36.

Visina građevine i broj etaža određuju se tako da se ne naruše uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, osuščanost i sl.). Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj etaža određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojićeći i planiranu okolnu izgradnju. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadzida potkrovla, čija visina ne može biti viša od 1,2 m. Pod konačno uređenim terenom u smislu ovih odredbi ne smatra se ulazna rampa za garažu locirana na najmanjoj udaljenosti između građevine i javno prometne površine, a čija širina ne iznosi više od 3,5 m kao ni posebno uređen vanjski pristup podrumu čija širina ne iznosi više od 1,5 m.

Iznad maksimalne visine može se izvoditi krovna konstrukcija maksimalne visine od 3,2 m mjereno od vijenca građevine do sljemena krovista, računajući i strojarnice dizala, postolja za klimatizacijske i slične uređaje, te ograde na krovovima nagiba krovnih ploha manjih od 5% koje mogu biti maksimalne visine do 1,2 m iznad vijenca građevine.

članak 36.a :

Sve građevine na području obuhvata ovog PPUO-a, mogu imati najviše tri nadzemne etaže, te jednu ili više podzemnih etaža.

Nadzemnom etažom građevine smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno uređenog i zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metra kao i sve ostale etaže iznad nje.

Nadzemne etaže sukladno posebnom propisu mogu biti;

- suteren (S)
- prizemlje (P)
- kat (K)
- potkrovanje(Pk)

Suteren (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnavani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena, Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

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

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

Iznimno st. 2 ove točke nadzemnom etažom, smatra se i dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je preko 50 % svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, ako je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili veća od 1m.

Sukladno posebnom propisu, podzemna etaža može biti:

- podrum (Po)

Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Iznimno od stavka 10. ovog članka, podzemnom etažom smatra se i dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, suterena ili nadzemne etaže i ukopan je preko 50 % svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, ako je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu manja od 1m.

Članak 37.

Maksimalna visina građevina stambene, javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i slične građevine), gospodarske poslovne i proizvodne, zabavne, trgovачke i uslužne namjene iznosi 10,00 m.

Izuzetno se u zoni gospodarske proizvodne namjene u izdvojenom građevinskom području izvan naselja dozvoljava izgradnja građevina koje mogu biti i više od 10,0 m, ukoliko tehnološki uvjeti rada uvjetuju veću visinu građevine, što se utvrđuje prostornim planom užeg područja. Izuzetno se u zoni gospodarske poslovne namjene u izdvojenom građevinskom području izvan naselja prostornim planom užeg područja može dozvoliti izgradnja građevina koje mogu biti visine i do 15,0 m.

Maksimalna visina građevina gospodarske ugostiteljsko turističke namjene (smještajne građevine iz skupine hoteli osim aparthoteli, turistički apartmani i turističko naselje) te građevina sportsko rekreacijske namjene iznosi 12,00m ukoliko se ove građevine grade u izdvojenim zonama izvan građevinskih područja naselja. Ukoliko se ove građevine grade u sklopu građevinskih područja naselja, njihova maksimalna visina iznosi 10,00 m.

*d. građevna linija***Članak 42.**

Gradični pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5 do maksimalno 15 m od regulacione linije.

Gradični pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacione linije u sljedećim slučajevima:

- ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacione linije,
- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacione linije,
- ukoliko se građevina gradi u okružju postojećih ili planiranih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevinske linije veća od 15 m od regulacione linije,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina,
- kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna rastojanja građevinske od regulacione linije. - ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti manjoj od 5 m od regulacione linije u sljedećim slučajevima:
- kod interpolacije građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja
- kod rekonstrukcije postojećih građevina
- kod ugrađenih i poluguagrađenih građevina, Građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 3 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacione linije, s time da razlika udaljenosti između građevinskih pravaca dvaju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 metra.
- ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja

Za slobodno stojčeće građevine koje se mogu graditi u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja za koji postoji obaveza izrade prostornog plana užeg područja određuje se građevni pravac na minimalno 5 m od regulacione linije.

Članak 44.

Prostornim planom užeg područja može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično. Iz tih razloga moguće je odrediti i posebne građevne pravce za pojedine dijelove građevine sa različitim visinama izgradnje. Više građevnih pravaca moguće je odrediti u slučaju složenih građevina koje se sastoje od više građevina funkcionalno i tehnološki povezanih u jednu cjelinu za određenu namjenu.

Članak 45.

Izvan građevnog pravca mogu biti izgrađeni balkoni i ulazne nadstrešnice bez potpornih konstrukcija van građevne linije, strehe krovova, vijenci, oluci i slični arhitektonski elementi i istaci na fasadi, sve u okviru građevne čestice Iznimno, kod interpolacije u izgrađenim Izbijenim dijelovima naselja, kod kojih se Građevni pravac susjednih građevina podudara sa regulacionom linijom, vijenci, oluci, strehe krovova mogu se graditi i izvan regulacione linije ali ne više od 0,5 m.

Pored navedenog, izvan regulacione linije mogu se postavljati naprave za isticanje reklame tvrtki, zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme, ali na način da ne ometa odvijanje prometa.

Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, ako se time ne ugrožava sigurnost prometa.

2.2.1.4. Uvjeti za oblikovanje građevina**Članak 46.**

Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna(s nagibom do 5%) ili kombinirana. U pravilu, krovišta građevina unutar izbijenih dijelova naselja moraju imati pokrov od kanalica ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja s nagibom dijela krovnih ploha prema građevnoj liniji.

Izuzetno se dozvoljava izvedba ravnog krova, terasa, krovnih prozora sa zasebnim dijelom krovišta, solarnih ćelija i sl., kada se prostor krovišta koristi kao etaža (potkrovljje) ukoliko u užem okolišu već postoje građevine sličnog oblikovanja.

U kumulativnu površinu iz prethodnog stava računaju se i strojarnice liftova, te slične strojarske instalacije (rashladni tornjevi, klimatizacijska tehnika i sl.).

Za osvjetljivanje potkrovila dozvoljena je ugradnja krovnih prozora koji se postavljaju u razini krovne plohe (kosi krovni prozori).

Sljeme krovnih prozora ukoliko se isti izvode ne smije biti više od sljemenja krova na kojem se prozor izvodi.

Članak 47.

Kod ostalih građevina vrstu krova, nagib i vrstu pokrova treba određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

Članak 48.

Pri građenju građevina mora se maksimalno poštivati postojeće elemente urbane strukture naselja (tipologiju i proporcije građevina), koristeći pri tome tradicionalne materijale.

Otvori na građevini ne smiju se izvoditi na udaljenosti manjoj od 3 metra prema granici susjedne građevne čestice kod građevina s dvije, odnosno 4 metra kod građevina s tri nadzemne etaže, osim u slučaju kada je susjedna građevna čestica javna, parkovna(zazelenjena) odnosno prometna površina te se prema njoj mogu izvoditi otvori i na granici građevne čestice .

Moguća je primjena elemenata za zaštitu od sunca, kao što su škure, grilje, brisoleji, pergole i tipske sklopive tende, kao i natkrivanje ulaza u smislu vjetrobrana. U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela parcele. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

2.2.1.5. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Članak 49.

Uvjeti za uređenje građevne čestice definirani su sljedećim elementima:

- a. *uvjetima za hortikulturno uređenje građevne čestice*
- b. *uvjetima za smještaj vozila na građevnoj čestici*
- c. *uvjetima za izgradnju ograda i pomoćnih građevina*

Članak 50.

Građevne čestice stambene i ugostiteljsko turističke, a i ostalih namjena moraju se hortikulturno urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo uz primjenu prvenstveno autohtonih flornih vrsta.

Za građevne čestice stambene i ugostiteljsko turističke namjene određuje se obaveza min dijela građevne čestice koji se mora hortikulturno urediti:

- *slobodnostojeće građevine: - min 40 % građevne čestice*
- *poluugrađene građevine: - min 20 % građevne čestice*
- *ugrađene građevine: - min 10 % građevne čestice*

Izuzetak od ove odredbe predstavljaju građevne čestice u zbijenim dijelovima naselja manje od 240 m² na kojima se ne propisuje obaveza horikulturnog uređenja.

Građevne gospodarske proizvodne i poslovne namjene moraju se hortikulturno urediti u min 20 % dijelu građevne čestice.

Hortikulturno uređenje građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene u neizgrađenim dijelovima izdvojenih građevinskih područja unutar ZOP-a ne može iznositi manje od 40 % površine građevne čestice.

Građevine koje se grade kao ugrađene ili poluugrađene moraju uz susjedni zid imati izведен protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presjecati čitavo kroviste.

b. uvjeti za smještaj vozila na građevnoj čestici

Članak 51.

Smještaj vozila za građevine stambene i drugih namjena koje imaju neposredni kolni pristup s javno prometne površine, rješavaju se unutar građevne čestice. Smještaj vozila unutar građevne čestice rješava unutar osnovne građevine, u zasebnoj garaži, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru u okviru građevne čestice.

Članak 53.

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

Članak 54.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 metara, osim u slučaju kada se ograda izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (max 1,0 m visine) i transparentne ograde, kada takva ograda može imati visinu do 2 metra.

Članak 55.

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

Članak 56.

Pomoćne građevine mogu se graditi:

- *unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,*
- *unutar pojasa uz regulacijski pravac i među sa susjednim građevnim česticama, dubine najviše 7m računajući od regulacijskog pravca, izvan širine gradivog dijela građevne čestice, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,*
- *unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, dubine najviše 7m, duž čitave te granice.*

Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu i maksimalnu visinu 4 m.

Na građevnoj čestici namijenjenoj gradnji stambenih građevina iz stavka 1.ovog članka mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu njihova zbirna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m².

Pomoćne građevine se mogu graditi samo u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice. U građevinskim područjima naselja pomoćne građevine u kojima se drže životinje mogu se graditi sukladno općinskom aktu o komunalnom redu.

2.2.1.6. Uvjeti za priključenje građevne čestice na javnu prometnu površinu

Članak 57.

Neposredni pristup jedne građevne čestice osigurava se pristupnom prometnicom – javnom ili privatnom prometnom površinom minimalne širine 3 m na način da udaljenost građevne čestice od prometnice višeg reda na koju se spaja pristupna prometnica mjereno po pristupnoj prometnici nije veća od 30 m.

Neposredni pristup građevnim česticama iz stavka 1. ovog članka može se ostvariti i pod drugačijim uvjetima ukoliko je osigurana vizualna preglednost i usklađenost sa odredbama posebnih propisa.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ili rampe ne smije biti preko 8 %.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 58.

Neposredni pristup dviju do šest građevnih čestica osigurava se pristupnom prometnicom – javnom ili privatnom prometnicom minimalne širine 5,5 m sa okretištem na kraju, ako udaljenost najdalje građevne čestice od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica mjerena po pristupnoj prometnici nije veća od 150 m. Uzdužni nagib pristupne prometnice ne smije biti preko 8 %.

Izuzetno, širina postojećih i planiranih prometnih površina može biti i manja, ali ne manja od 4,5 m, odnosno prometnica može biti i duža od 150 m, u skladu sa posebnim propisima, u izgrađenom dijelu građevinskog područja u kojem zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje nije moguće postići propisanu min širinu i max dužinu. Uzdužni nagib pristupne prometnice ili rampe ne smije biti preko 8 %.

Slobodna visina pristupne prometnice iznosi minimalno 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 59.

Neposredni pristup do građevnih čestica koje se nalaze na udaljenosti preko 150 m mjereno po pristupnoj prometnici od prometnice na koju se spaja pristupna prometnica kao i za sve ostale građevne čestice u građevinskim područjima ne može biti užeg slobodnog profila prometnice od one koja sadržava minimum dvije minimalne kolne trake od 2,75 m i dva minimalna pješačka traka od 1,5 m svaki, uz prometne trake. Izuzetno, širina postojećih i planiranih prometnih površina može biti i manja, ali ne manja od 4,5 m, u izgrađenom dijelu građevinskog područja u kojem zbog postojećih građevina koje se ne predviđaju za uklanjanje nije moguće postići propisanu širinu.

Uzdužni nagib pristupne prometnice ili rampe ne smije biti preko 8 %.

Slobodna visina pristupne prometnice i drugih nerazvrstanih prometnica unutar građevinskih područja iznosi 4,5 m. Ako je pristupna prometnica u krivini potrebno je povećati širinu i slobodnu visinu u skladu sa propisima.

Članak 60.

Građevna čestica, namjenjena gradnji građevine, ne može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske niti lokalne ceste.

Kod građevnih čestica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometnice iz stavka 1. ovog članka koje prolaze kroz ili uz građevinska područja naselja, kolni prilaz građevnoj čestici nije omogućen neposredno s tih prometnica.

Kod građevnih čestica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometnice u kategoriji sabirnih prometnica određene prostornim planom užeg područja ili aktom kojim se dozvoljava gradnja, kolni prilaz građevnoj čestici nije omogućen neposredno s tih prometnica.

Iznimno, kolni prilaz građevnoj čestici sa lokalne ceste moguć je ukoliko navedena prometnica ima karakter postojeće stambene ulice u naselju.

Članak 61.

Kod građevnih čestica uz križanje nerazvrstanih prometnica nižeg reda važnosti (stambene ulice i sl.), kolni ulaz se dozvoljava uz granicu građevnih čestica koja je udaljenija od križanja.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnica kolni ulaz mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 metara, ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s izuzetkom kod rekonstrukcije postojećih građevina kod kojih se regulaciona i građevna linija podudaraju, gdje kolni ulaz može biti zadržan na istome mjestu na kojem se nalazi.

Članak 62.

Uvjeti priključenja građevina na ostalu infrastrukturnu mrežu dati su odgovarajućim odredbama točke 5. ovog PPUO-a.

2.3. Izgrađene strukture van naselja

Članak 63.

Izvan građevinskih područja naselja, izgradnje je moguća u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske (proizvodne, komunalno servisne, ugostiteljsko turističke, marikulture), sportsko rekreativske namjene, građevinskog područja groblja Premantura te izvan građevinskih područja u skladu s posebnim propisima.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

3.3.Zone gospodarske ugostiteljsko turističke namjene

...

Članak 87.

U sklopu izdvojenih zona ugostiteljsko turističke namjene u skladu s PPIŽ-om utvrđeni su maksimalni kapaciteti postelja, vrsta smještajnih građevina u pojedinoj izdvojenoj zoni ugostiteljsko turističke namjene te minimalni uvjeti za kategorizaciju turističkog ugostiteljskih građevina prema posebnim propisima kako je prikazano u tablici 6. ovog članka.

U sklopu izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene, u zonama koje su označene oznakom T1 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina hotela u skladu sa posebnim propisima, u maksimalnom kapacitetu i minimalnoj kategorizaciji utvrđenoj u tablici 6. ovog članka.

U sklopu izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene, u zonama koje su označene oznakom T2 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina turistička naselja u skladu sa posebnim propisima, u maksimalnom kapacitetu i minimalnoj kategorizaciji utvrđenoj u tablici 6. ovog članka.

U sklopu izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene, u zonama koje su označene oznakom T3 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina kampova u skladu sa posebnim propisima, u maksimalnom kapacitetu i minimalnoj kategorizaciji utvrđenoj u tablici 6. ovog članka.

U sklopu građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Kašteja u kojoj je moguća gradnja autokampa, a istovremeno je i zaštićeno područje prirode u kategoriji park-šuma (SN IŽ 5/96.) potrebno je poštivati odredbe članaka 133. i 135. ovog PPUO-a. Zona ugostiteljsko turističke namjene Volme utvrđena PPIŽ, ovim se Planom razdjeljuje na zone ugostiteljsko turističke namjene u sklopu građevinskog područja naselja te izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene sa kapacitetima utvrđenim tablicama 5 i 6. U sklopu izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene Volme moguće je prostornim planom užeg područja planiranje znanstveno istraživačkog centra kao pratećeg sadržaja turističke namjene.

U sklopu građevinskog područja gospodarske ugostiteljsko turističke namjene – zabavni centar Campanož planirana je gradnja zabavnog centra (multimedijalni centar, disco club), sportskog centra, te gradnja ugostiteljskih građevina tipa restorani i barovi prema odredbama posebnih propisa, kao i drugih građevina, instalacija, naprava i uređaja za sport, rekreaciju, zabavu i razonodu (luna park, aquapark i sl.). U sklopu zabavnog centra

Campanož nije moguća izgradnja građevina za smještaj.U sklopu zabavnog centra također je moguće uređenje otvorenih sportskih i rekreativnih prostora i igrališta.

U sklopu zone gospodarske ugostiteljsko turističke namjene – turistički punkt moguća je gradnja građevina smještajnog tipa iz kategorije hoteli u skladu sa posebnim propisima.

Turistički punktovi kao specifični oblik turističkih razvojnih područja trebaju poslužiti za azvoj alternativnih vidova turizma. U sklopu ovih građevinskih područja nije moguća adnja kampova, aparthotela, turističkih aparmana i drugih smještajnih građevina koje kao osnovnu smještajnu jedinicu imaju apartman.

TABLICA 5. – MAKSIMALNI KAPACITET UGOSTITELJSKO TURISTIČKIH ZONA U SKLOPU NASELJA

IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	POVRŠINA GRAĐ. PODRUČJA NASELJA (ha)	PLANIRANA POVRŠINA ZONE TURIZMA (ha)	GUSTOĆA smještaja U TURISTIČKOM DIJELU (br. postelja/ha)	SMJEŠTAJNI KAPACITET 2015. (postelja)
PREMANTURA RUNKE	93.79	17.66	50	900
BANJOLE** VOLME TN-1 VOLME TN-2 VOLME TN-3	75.72	4.5 3.3 1,95	88 106 77	400 350 150
UKUPNO OSTALA NASELJA				1250

** kapacitet zona turizma u sklopu građevinskog područja naselja izuzet od ukupnog broja kreveta u zoni Volme

Članak 92.

U sklopu zona planiranih odredbama članaka 85 – 92. mogu se graditi i uređivati i sportske i rekreacijske građevine, igrališta i otvorene površine, prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. U ovim građevinskim područjima ne mogu se graditi građevine stambene, niti javne i društvene namjene, izuzev rekonstrukcija postojećih pojedinačnih građevina stambene namjene i izgradnje unutar postojećih stancija uz uvjet da se to omogući prostornim planovima užih područja.

Članak 93.

Uvjeti gradnje građevina turističke i ugostiteljske namjene koji se mogu graditi u zonama iz članaka 82.-93. definirani su odredbama članaka 19.-21., 24., 25., 26., 27., 28., 32.-37., 39.-46., 47-62. točke 2.2.1., a primjenjivat će se kod izdavanja lokacijskih dozvola u skladu

sa člankom 164. ovih odredbi kao i prilikom izrade prostornih planova užeg područja čija je obaveze izrade propisana u točki 9.1. ovih odredbi.

5.1.2. Pomorski promet

Članak 100.

Zone pomorskog prometa na području obuhvata PPUO Medulin su lučko područje Paltana, luke otvorene za javni promet te luke posebne namjene u skladu s PPiZ-om i posebnim propisima te plovni putevi.

Morski plovni putevi su međunarodni i unutarnji, a definirani su koridorima u skladu s važećim propisima o sigurnosti pomorskog prometa. Plovni putevi su u grafičkom dijelu Plana prikazani shematski.

U morskom akvatoriju moguća je gradnja i postavljanje građevina, uređaja i instalacija potrebnih za odvijanje sigurne plovidbe.

Kako bi za određivanje prostornog obuhvata pojedinih luka bio korišten jedinstveni standard, ovim se Planom po pojmom veza podrazumijeva vez za plovilo standardne dužine cca 12 m za luke nautičkog turizma, pod pojmom veza za luke posebne namjene – sportske luke podrazumijeva vez za plovilo standardne dužine 7 m, a za ostale luke vez za plovilo standardne dužine 5 m.

U skladu s odredbama ovog PPUO-a utvrđena je klasifikacija i kapacitet postojećih i planiranih luka kako slijedi:

TABLICA 8. - VRSTE I KAPACITETI LUKA

r.b	vrsta luke	značaj	lokacija	Broj vezova (min/max)
	<i>luka otvorena za javni promet</i>	<i>lok..</i>	<i>medulin-POSTOJEĆA</i>	<i>ne određuje se</i>
1.		LOK.	PREMANTURA POLJE - POSTOJEĆA	ne određuje se
2.		LOK.	BANJOLE POSTOJEĆA	ne određuje se
3.		LOK.	PREMANTURA RUNKE - POSTOJEĆA	ne određuje se
5.	<i>LUKE POSEBNE NAMJENE</i>	<i>LNT</i>	<i>MARINA</i>	<i>DRŽ.</i>
6.		<i>SA MINIMALNIM UVJETIMA</i>		ŽUP.
7.				ŽUP.
8.				ŽUP.
9.		<i>RIBARSKA LUKA</i>		ŽUP.
10.				ŽUP.
11.		<i>SPORTSKA LUKA</i>		VINKURAN-POST
12.				MEDULIN SIGA – POST.
13.				PJEŠČANA UVALA - POST.
14.				PORTIĆ BANJOLE – POST.
15.				POMER – POST.
16.				POD LION BANJOLE – POST.
17.				KANALIĆ BANJOLE
18.				MUŠOGA BANJOLE
19.				POD LOKVOM - PREMANTURA
				50

U lučkom području Paltana kao i u akvatoriju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebeni za nesmetano funkcioniranje luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

Ostale dijelove postojeće pomorske infrastrukture potrebno je održavati sukladno važećim propisima. Unutar luka javnog prometa Premantura Polje, Premantura Runke i Medulin, u skladu sa posebnim propisom, mogu se utvrditi komunalni, ribarski, vezovi nautičkog turizma i luke posebne namjene s minimalnim uvjetima. Sidrište je posebno obilježen morski akvatorij s mogućom odgovarajućom opremom za sigurno sidrenje plovila, a njegov smještaj mora biti objavljen u službenim pomorskim publikacijama.

5.1.3. Cestovni promet

Članak 101.

Ovim se PPNUO-om, određuju širine koridora zaštite prostora javnih cesta izvan izgrađenih dijelova građevinskih područja prema tablici, sukladno posebnim propisima:

TABLICA 9. – MINIMALNI KORIDORI PROMETNICA

		Širine koridora u metrima	
		u naselju	izvan naselja
1. Županijske ceste	s 2 trake	40m	70m
2. Lokalne i ostale ceste	s 2 trake	10m	20m

Unutar tako utvrđenih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje niti rekonstrukcije građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

U izgrađenim dijelovima građevinskih područja koridor rezervacije prostora određuje se lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja te može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. ove točke.

Način i uvjeti uređivanja ostalih cesta određuje se temeljem posebnog propisa Općine Medulin.

Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije

Članak 103.

Na postojećim prometnicama u već izgrađenoj strukturi naselja mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama i zaštitnim ogradama na kolovoz, ukoliko je svjetla širina prometnice najmanje 6,5 m na svakom njezinom dijelu.

Najmanja širina nogostupa uz prometnicu je 1,5m.

Uz prometnice mogu se graditi biciklističke staze kao i mostovi, pothodnici, otvorena stubišta, građevine za zaštitu od kiše i insolacije i sl. prema lokalnim prilikama i potrebama.

Članak 104.

Građevna čestica prometnica u građevinskom području definira se prostornim planom užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom, u skladu sa posebnim propisima. Građevnu česticu navedenih prometnica čine i prateće građevine vezane za javne ceste (benzinske crpke s pratećim servisom i druge građevine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik, kao i eventualne biciklističke staze.

Članak 119.

Ovim se PPUO-om određuju sljedeći infrastrukturni koridori vodovoda:

Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora

- magistralni vodovi - ukupno 100m,

- ostali vodovi - ukupno 60m.

Planirana (izgrađena) mreža odnosno definirana prostornim planom užeg područja -

zaštitni koridori:

- magistralni vodovi (iznad profila DN 200) - ukupno 12m,

- ostali vodovi (profila manjeg od DN 200) – 4 m

5.2.4. Odvodnja

Članak 121.

Odvodnja na prostoru Općine Medulin a sukladno rješenju iz PPIŽ određena je modelom razdjelne kanalizacije, što znači da će se oborinske vode rješavati zasebno prema lokalnim uvjetima, a odvodnja otpadnih voda putem javnih sustava odvodnje.

Iznimno se za dijelove jezgri naselja mogu primijeniti i mješovita rješenja odvodnje.

Infrastrukturni sustav odvodnje otpadnih voda treba projektirati kao cjelovito rješenje određeno i prikazano grafičkim dijelom ovog PPUO-a i u skladu sa elaboratom "Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda Općine Medulin – aktualizacija idejnog rješenja" izrađenog od "Munte projekt d.o.o. Pula" iz 2009.

Za sustave odvodnje Medulin te Banjole i Premantura omogućava se izgradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda po fazama i to:

I. faza - I. stupanj pročišćavanja u kombinaciji s podmorskim ispustom na dovoljnoj dubini,

II. faza – viši stupnjevi pročišćavanja izgradit će se kada na to ukažu rezultati sustavnog istraživanja otpadnih voda, rada podmorskih ispusta i kakvoće mora

Članak 122.

Otpadne vode moraju se ispuštati u sustav javne odvodnje u skladu sa ovim PPUO-om i Odlukom o odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda na području Općine Medulin(SN OM 1/03) u skladu sa člankom 67. Zakona o vodama.

Iznimno, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja u skladu sa člankom 7., stavak 3. odredbi ovog PPUO-a, na područjima gdje nije izgrađen sustav javne odvodnje za obiteljske građevine utvrđene ovim Planom iz kojih se ispuštaju isključivo sanitarnе otpadne vode opterećenja do 10 ES, obavezno je ispuštanje otpadnih voda u sabirne jame.

Za građevine na području Općine Medulin sa opterećenjem većim od 10 ES, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja u skladu sa člankom 7., stavak 3. odredbi ovog PPUO-a, gdje je predviđena izgradnja sustava odvodnje, a dok isti nije izgrađen, – otpadne vode odvode se preko zasebnog uređaja za pročišćavanje u sabirnu jamu, prijemnik ili se koriste za navodnjavanje.

Otpadne vode moraju biti pročišćene na kakvoću definiranu posebnim propisima.

Sabirna jama mora imati vodonepropusne stijenke i dno, bez ispusta i preljeva. Otvor na komori mora se graditi s uzdignutim rubom, zatvorenim metalnim poklopcom za preklop i sa minimalnim otvorom 60 x 60 cm, te mora biti izgrađena na mjestu do kojeg je u svaku dobu moguć pristup posebnim vozilima.

Članak 126.

Sustav javne odvodnje mora biti vodonepropusan i tako izgrađen da osigura pravilnu i sigurnu odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda. Građevine odvodnje otpadnih voda moraju se projektirati i graditi sukladno Pravilniku o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda kao i rokovima obavezne kontrole ispravnosti građevina odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda (NN3/11).

Za planiranu (neizgrađenu) mrežu utvrđuje se koridor rezervacije prostora od po 50 m obostrano od cjevovoda – ukupno 100 m.

Za postojeću (izgrađenu) mrežu i za mrežu definiranu prostornim planom užeg područja koridor rezervacije prostora se ne utvrđuje.

Članak 128.

Prije ispuštanja svih otpadnih voda u sustav odvodnje potrebno je iste svesti na kakvoću koja je utvrđena posebnim propisom, aktom upravitelja sustava javne odvodnje odnosno vodopravnom dozvolom.

Pročišćene komunalne otpadne vode mogu se ponovno koristiti ili ispuštati u teren u skladu sa Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN87/10).

Članak 129.

Onečišćene oborinske vode s prometnicama, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročistiti na separatorima ulja u skladu sa Odlukom o zonama sanitarno zaštitne izvođenja voda za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05) te Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN87/10).

Iznimno, na parkirnim i manipulativnim površinama max kapaciteta do 10 vozila ili max površine 200 m², oborinske vode moguće je odvesti raspršeno u okolni teren.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOŠU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Za predmetno područje ne postoje posebna ograničenja razvoja utvrđena planovima šireg područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG ZNAČAJA

1. Podizanje standarda komunalne opremljenosti zona unutar građevinskih područja Općine Medulin
2. Kvalitetno opremanje novoplaniranih sadržaja gospodarskih i sportsko rekreacijskih zona u Općini Medulin infrastrukturnom mrežom.
3. Unapređenje prometnog sustava
4. Unapređenje telekomunikacijskog sustava
5. Unapređenje energetskog sustava
6. Unapređenje vodnogospodarskog sustava

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

TABLICA 1 - BROJ STANOVNIKA PO NASELJIMA (izvod iz PPUO Medulin)

NASELJE	BR. STALNIH STAN. 2001.	BR. POVREMENIH STAN. 2001.	BR. STALNIH STAN. 2005. (REGISTAR STANOVNIKA)	PLANIRANI BR. STALNIH STAN. 2015.	UKUPNI BR. STAN. 2015.
MEDULIN*	2538	2274	3230	5514	7788
BANJOLE*	945	882	1134	1350	2232

*- više od od 50 % postojećih građevina koriste se za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tom naselju

Povremenim stanovnicima smatraju se vlasnici građevina (stambenih jedinica) na području obuhvata ovog PPUO-a, a koji nemaju prebivalište na području Općine Medulin, već takve građevine koriste za odmor i za turističku djelatnost (smještaj turista), a koje su utvrđene popisom stanovništva 2001.god te nije planirano njihovo daljnje povećanje.

U skladu s popisom stanovništva iz 2001. god. i ažurnim podacima o broju stalnih stanovnika 2011. godine u građevinskim područjima naselja Medulin, Banjole, se više od 50 % građevina koristi za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tim naseljima.

Po privremenim podacima iz popisa 2011 u naselju Banjole živi 979 stanovnika u 400 kućanstva odnosno prosječno 2,5 stanovnika po kućanstvu temeljem čega proizlazi da je postojeća brutto gustoća 14,4 stanovnika po hektaru (cca 68 HA stambene namjene). Građevinski fond se sastoji od 1126 stambenih jedinica od čega 604 namijenjenih stalnom stanovanju (53%).

Procjenjuje se da je unutar obuhvata Plana izgrađeno do 2011.g. cca 400 zgrada (podaci iz orto foto snimka i geodetske podloge), pretežno obiteljskih i višestambenih zgrada što proizlazi prosječno 2,7 stambenih jedinica po zgradbi.

S obzirom na prepostavljeni demografski razvoj i postojeću gustoću stanovanja, veliki potencijalni broj privremenih stanovnika u novoizgrađenim obiteljskim i višeobiteljskim zgradama te određeni broj stanova namijenjenih za najam turistima te raspoloživa površina za gradnju unutar gađevinskog područja, procijenjeni ukupan broj stanovnika iznosi do max. 1600 za plansko razdoblje odnosno planirana gustoća iznosila bi 21 stanovnik po hektaru.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Naselja Banjole, Pješčana uvala, Vinkuran, Premantura svrstavaju se prema PPIŽ u stambeno turistička naselja te u funkcionalnom korištenju prostora imaju izražen visok postotak objekata u funkciji turizma unutar postojeće strukture naselja, ili se taj izraženi visoki postotak odnosi na građevine mješovite stambene, turističke ili ugostiteljske namjene.

U građevinskim područjima naselja će se uz stambene, graditi i ugostiteljsko turističke, javne društvene, gospodarske, poslovne, prometne i infrastrukturne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, sportsko rekreativne građevine te groblja uz uvjet zaštite i unapređenja vrijednosti prostora, očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Općine a sve u skladu sa odredbama PPUO-a Medulin.

Sama lokacija naselja Banjole kao područja u neposrednoj blizini Pule i šireg turističkog područja Medulina, neposredna blizina ACI marine Pomer i postojećih lučica i pristana, autokampova, sportskog letjelišta Campanož i vrlo dobra prometna povezanost izuzetno je povoljna za razvoj uslužnih sadržaja namijenjenih obogaćivanju turističke ponude šireg područja.

U sklopu ugostiteljsko turističke namjene građevinskog područja naselja, u zonama koje su označene oznakom TN 1, TN2 i TN 3 moguća je gradnja prvenstveno smještajnih građevina hotela u skladu sa posebnim propisima, u maksimalnom kapacitetu utvrđenom u tablici 1.

Tablica 1.

VOLME TN-1	224
VOLME TN-2	350
VOLME TN-3	150

**** planirana površina unutar obuhvata ovog Plana iznosi 56% ukupne planirane površine ugostiteljsko turističke namjene utvrđene PPUO Medulin te se u istom omjeru utvrđuje i razmerni dio kapaciteta odnosno : ukupni kapacitet zone TN-1 = $400 \times 0,56 = 224$**

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

PROMET

Ovim Planom predviđeno je čitav razmatrani prostor ravnomjerno opremiti infrastrukturnim instalacijama i uređajima, a daljnji razvoj dimenzionirati prema planiranoj namjeni.

Pod tim se posebno podrazumijeva:

- Prometno rješenje treba osigurati jasnu hijerarhiju prometnica te odgovarajući prostor za tehnički ispravno planiranje svih raskrsća i priključaka cesta.
- TK mrežu potrebno je izgraditi tako da omogući svim građevinama korištenje svih dostupnih telekomunikacijskih usluga. Kabelsku TK mrežu u zoni obuhvata UPU potrebno je izgrađivati tijekom gradnje prometnica i planiranih sadržaja.
 - osigurati kvalitetnu opskrbljenošć građevina u zoni Plana električnom energijom
 - planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda
 -

TELEKOMUNIKACIJE

TK mrežu potrebno je graditi tako da omogući svim građevinama korištenje svih dostupnih telekomunikacijskih usluga. Kabelsku TK mrežu u zoni obuhvata UPU potrebno je izgrađivati tijekom gradnje prometnica i planiranih sadržaja i to kao kabelsku kanalizaciju sa PVC odnosno PEHD cijevima.

Razvojnim projektima potrebno je odrediti i usvojiti trase novo planirane kabelske kanalizacije koju treba dovesti do svakog ITO ormarića koji će biti smješten na svakoj građevini. Opći koncept razvoja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture predviđa disperziju komutacijskih kapaciteta i uvođenje fleksibilnih komutacijskih središta u cilju racionalizacije izgradnje i povećanja kapaciteta elektroničkih komutacijskih mreža, skraćenju duljina korisničkih petlji, te uvođenje optičkih sustava prijenosa informacija do krajnjih korisnika.

Izgradnjom kabelske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje komunikacijske mreže, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kabelsku televiziju i uvođenje novijih tehnologija prijenosa svjetlosnim komunikacijskim vodovima bez naknadnih građevinskih radova.

Uvođenjem svjetlosnih komunikacijskih vodova omogućit će se izgradnja širokopojasne komunikacijske mreže sa integriranim uslugama u kojima će jedan priključak omogućavati korištenje novih usluga u komunikacijama, prvenstveno se tu misli na informatičke usluge kao i prijenos radio i televizijskih signala.

ELEKTROENERGETIKA

Cilj razvoja elektroenergetskog sustava je zadovoljenje buduće potrošnje odnosno što preciznija procjena budućih potrebnih kapaciteta transformatorskih stanica i pripadajuće niskonaponske mreže. Pri tome treba uvažiti i novi trend koji se pojavljuje u elektroenergetici u zadnje vrijeme, odnosno pojavu obnovljivih izvora električne energije, što praktično znači mogućnost pojave malih integriranih sunčanih elektrana na krovovima postojećih ili budućih građevina.

Kako je bitan uvjet za priključenje navedenih sunčanih elektrana kvalitetna niskonaponska mreža, prilikom davanja rješenja elektroenergetike predmetnog plana, ta će se činjenica imati u vidu.

JAVNA RASVJETA

Kod planiranja javne rasvjete bitno je u vidu imati dva osnovna cilja i to smanjenje „svjetlosnog zagađenja prostora“ kao i omogućavanje korištenja ekonomičnijih svjetlosnih izvora (npr. specijalne štedne žarulje namijenjene upravo za korištenje u javnoj rasvjeti).

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI

Unutar područja obuhvata kao nema područja koja bi se mogla utvrditi kao posebna ambijentalna i urbanistička vrijednost. Prostor zbijenog dijela naselja Banjole je neizrazit i bez osobitih arhitektonsko ambijentalnih vrijednosti. .

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Među ciljevima značajnim za uređenje prostora u obuhvatu ovog Plana posebno se ističe osiguranje prostornih preduvjeta za uređenje prostora u skladu sa namjenom površina utvrđenom Prostornim planom uređenja Općine Medulin i to :

- Pomiriti potrebe i želje stanovnika s mogućnostima prostora i gospodarskim mogućnostima
- Osigurati uvjete za razvoj, efikasnost i funkcionalnost javnih funkcija.
- Postaviti efikasan prometni sustav s ciljem brzog i sigurnog povezivanja različitih dijelova .
- Uzimajući u obzir sve relevantne zainteresirane strane utvrđeno je da se razvoj područja treba jednakovrijedno usmjeriti na dva osnovna fokusa i to na:
 - stambenu izgradnju

- ugostiteljske sadržaje sa ciljem nadopune ugostiteljsko turističkih sadržaja u Općini Medulin i na širem području, produžetka sezone i boljeg popunjavanja već izgrađenih postojećih smještajnih kapaciteta u Općini Medulin i širem području, te promocije destinacije i otvaranje novih radnih mesta.

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

Koncepcija razvjeta, u smislu uređenja područja, bazira se na prirodnom i stvorenom okruženju, položaju, stanovništvu i njegovom radnom potencijalu te na sustavu i strukturi naselja.

Budući da se u sklopu područja obuhvata ne nalaze i ne planiraju građevine gospodarske proizvodne namjene koje bi imale negativan utjecaj na okoliš, da je područje već uređeno i opremljeno komunalnom infrastrukturom ovo će se naselje razvijati u područje višeg standarda komunalnog opremanja uz primjenu svih mjera zaštite prostora.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Polazišta za izradu Plana izrađena su na temelju analiza postojećeg stanja, podataka o prostoru, te na temelju prostornih planova šireg područja. Na osnovu smjernica i kriterija razvoja naselja, definiranih od strane tijela Općine Medulin, izrađen je program gradnje i uređenja prostora. Putem provedbe stručnih rasprava Naručitelja i Izrađivača, program je pretočen u koncepciju, a zatim i u prijedlog Plana, o čemu je provedena javna rasprava.

Unutar obuhvata Plana planiraju se prema načinu korištenja obiteljske i višestambene građevine a prema načinu gradnje slobodnoстоjeće, poluugrađene (dvojne) i ugrađene (nizovi).

Sveukupno se procjenjuje mogućnost izgradnje cca 70 novih lokacija/zgrada

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Planom se obuhvaćeno područje dijeli na zone sljedećih različitih namjena:

- stambena namjena
- mješovita namjena – pretežito stambena
- ugostiteljsko turistička namjena
- poslovna namjena pretežito uslužna
- javna i društvena namjena
- javne zelene površine - igrališta
- zaštitne zelene površine
- infrastrukturni sustavi
- ribarska luka
- sportska luka
- luka nautičkog turizma
- javne kolno pješačke površine
- pješačke površine

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
S – STAMBENA NAMJENA	32,17	31,97
M1 – MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA	14,90	14,80
D – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	1,37	1,36
TN – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA	7,06	7,02
K1 – POSLOVNA NAMJENA – PRETEŽITO USLUŽNA	0,82	0,81
R3 - SPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA - PLAŽE	2,39	2,38
Z1 i Z2 - JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK	2,28	2,26
Z - ZAŠТИTNE ZELENE POVRŠINE	2,68	2,67
IS – POVRŠINE INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA	0,06	0,06
LS – SPORTSKA LUKA – kopneni dio i dio akvatorija	4,37	4,34
RL – RIBARSKA LUKA – kopneni dio i dio akvatorija	1,98	1,97
LN – LUKA NAUTIČKOG TURIZMA – kopneni dio i dio akvatorija	3,08	3,06
AKVATORIJ	20,38	20,25
JAVNE PROMETNE I PJEŠAČKE POVRŠINE I PARKIRALIŠTA	7,10	7,05
UKUPNO	100,64	100%

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

(1) Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju dijelova postojećih prometnica te izgradnju novih prometnica i križanja u razini.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

U zoni obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja djelomično postoji elektronička komunikacijska infrastrukturna mreža. Planom će biti predviđena izgradnja nove TK mreže s ciljem pokrivanja cijelog razmatranog područja kvalitetnom TK mrežom, koja će svojom strukturom, kvalitetom i potrebnim kapacitetima omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojasnih usluga (prijenos govora, teksta, slike i podataka između krajnjih točaka, te pristup internetu, i sl.).

Za sve nove stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine predvidjeti će se izgradnja kabelske kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom TK-infrastrukturom, a sve sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama, kao i sukladno odgovarajućim pravilnicima. Točke konekcije prikazane su u grafičkom prilogu.

Na području obuhvata plana planira se novi prostor za novi čvor u kojem se smjestiti aktivna TK oprema (telefonska centrala ili kabinet ormari).

Za predmetno područje očekuje se u konačnici do 190 novih komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata, u koju će se po potrebi uvlačiti žičani odnosno svjetlovodni komunikacijski vodovi.

Kabelsku kanalizaciju treba projektirati i graditi cijevima PEHD promjera 50 mm i PVC cijevima promjera 110 mm. Na mjestima križanja i na mjestima oštrih skretanja trasa, kao i na mjestima postavljanja kabelskih nastavaka odnosno priključaka građevina na komunikacijsku mrežu ugrađuju se kabelski zdenci. Trasa kabelske kanalizacije predviđena je u pravilu u nogostupu ili zelenom pojusu prometnica, a u sklopu javnih površina.

Prilikom gradnje novih građevina, potrebno je izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu od kabelskog zdenca na granici parcele do kabelskog ormara na (u) zgradi. Za tu namjenu potrebna je ugradnja najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm. Kabelski ormari treba obavezno spojiti na temeljni uzemljivač građevine.

Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske infrastrukture sa ostalim instalacijama potrebno je zadovoljiti propisane minimalne horizontalne i vertikalne udaljenosti.

Iznad nadzemnih ili podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova ili u njihovoј neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni radijskog koridora određenih radijskih postaja ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove ili umanjiti kakvoću rada, odnosno ometati ili prekidati rad radijskih postaja.

Ukoliko se utvrdi da je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor građevine obavezan je o vlastitom trošku osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Za zahvate u prostoru, unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme te zaštitne zone i radijskog koridora određenih radijskih postaja, Hrvatska agencija za telekomunikacije u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, utvrđuje i izdaje:

- zahtjeve i mišljenja u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- posebne uvjete u postupku izdavanja lokacijskih dozvola, koje se odnose na usklađenost sa odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama i propisa donesenih na temelju ovog zakona u skladu sa posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

3.5.2. VODOOPSKRBA

Zona naselja Banjole opskrbljuje se preko postojećeg dovodnog cjevovoda.

Postojeća vodovodna mreža dolazi pod utjecaj Vodotornja s kotom hidrostatike od 82,00 m.n.v. Na mjestu priključenja kota pjezometrije iznosi 70,00 m.n.v.

Temeljem "Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara" za slučaj efikasne obrane od požara i drugih nesreća vezanih uz požar potrebno je predvidjeti potrebnu količinu vode radi protupožarne zaštite. Mjerodavna protupožarna protoka iznosi $Q=10 \text{ l/s}$.

Svi postojeći objekti unutar obuhvata spojeni su na sustav javne vodoopskrbe.

U samom naselju Banjole postoji izgrađena vodovodna mreža od PVC i ljevano željeznih cijevi DN 100 i 150 mm.

Za područje obuhvaćeno Planom potrebno je osigurati dovoljnu količinu vode za projektni period 2040. god. i tri osnovne grupe potrošača:

- a) potrošnja vode za domaće potrebe (podmirenje životnih potreba i potrošnja u komunalne svrhe)
- b) turizam u dijelu marine, gostiju u apartmanima i kampovima
- c) potrošnja vode za gašenje požara.

Područje predviđeno obuhvatom Plana u budućnosti opskrbljivati će se vodom iz dva odvojena smjera i to:

-Iz postojećeg smjera koja dolazi pod utjecaj Vodotornja-Visoka zona
-iz smjera Volma koji će se spojiti na buduću vodospremu koja se planira smjestiti između naselja Volme i naselja

Premantura-Niska zona

Od postojećeg apartmmana Del Mar do naselja Volme je izgrađena dovodna vodovodna mreža profila DN 200 mm koji će biti glavni opskrbni vod za dio naselja Banjole-Nisku zonu. Postojeći glavni dovodni vod i glavni cjevovodi su zadovoljavajućih profila osim u dijelu gdje su od PVC cijevi i profila manjeih od DN 100 mm.

Ovim rješenjem dati su profili koji bi se trebali postignuti u planskom razdoblju.

Razvodi vode unutar pojedinih zona se predviđaju na način da se postojeći cjevovodi koji su zadovoljavajućih profila zadrže, te da se izvrši rekonstrukcija samo pojedinih dionica koje su izgrađeni od PVC cijevi profila manjih od DN 100 mm a zbog potrebe osiguranja protupožarne zaštite naselja.

Ovim planom predviđa se širenje naselja na okolne zone prema naselju Volme. Po svim novim planiranim prometnicama predviđa se izgradnja nove vodovodne mreže profila DN 100 i 150 mm od nodularnog lijeva a prema situacijskom nacrtu.

Svi novi cjevovodi se predviđaju od nodularnog lijeva, te se razvode po postojećim prometnicama. Sve trase vodovodne mreže određene su orijentaciono, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture kako situacijski tako i visinski te odrediti profile cjevovoda na bazi detaljnih hidrauličkih proračuna.

Mjerodavni protok za osiguranje protupožarnih potreba iznosi za ovo područje 10 l/s. uz min pritisak na hidrantu od 2,5 bara.

Ovim Planom dano je rješenje u kojem se obuhvaćaju profili Ø100, 150 mm tj. glavna ulična mreža koja osigurava protupožarnu zaštitu.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Potrebne količine vode za područje obuhvaćeno planom su dobivene analizom potreba pojedinih potrošača na kraju planskog razdoblja.

	OPĆINA MEDULIN-ZONA-BANJOLE	Godina		
		2015	2040	Odnos S/T
3.1	BANJOLE-Stanovništvo	2.830	3.960	2015= 1: 2,62
3.2	BANJOLE-Povremeno Stanovništvo	1.392	1.392	
3.3	BANJOLE- postelje u sklopu naselja	300	420	
3.4	BANJOLE-Turizam	5.725	7.660	2040=1:2,39
		10.247	13.432	

Sva vodovodna mreža mora se dimenzionirati na mjerodavnu protoku protupožarne vode od $Q = 10 \text{ l/s}$.

3.5.3. ODVODNJA

ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Koncepcijom rješenja za područje općine Medulin predviđena tri sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda:

Naselje Banjole spada u kanalizacijski sustav Banjole.

Za područje naselja Banjole, Vinkuran i Pomer predviđa se izgradnja zajedničkog kanalizacijskog sustava. Lokacija uređaja za pročišćavanje otpadnih voda izvedena je na poluotoku Bumbište u Banjolama s podmorskim ispustom u more. Postojeći kapacitet uređaja ne zadovoljava za konačni dotok sanitarnih otpadnih voda te ga je potrebno dograditi a uz to od izgradnje je prošlo 25 godina pa treba zamjeniti i opremu.

Uređaj za pročišćavanje s obzirom na konačnu veličinu uređaja 2040 g (N= 13.432 ES) i ispuštanje otpadne vode putem podmorskog ispusta u manje osjetljivo područje mora prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama mora imati "odgovarajući" stupanj pročišćavanja. Prijedlogom prostornog plana općine Medulin u II fazi predviđeno je izvedba biološkog uređaja što prema važećoj zakonskoj regulativi zasad nije potrebno.

U naselju Banjola izgrađena je centralna crpna stanica Banjole na koju doticaju otpadne vode samog naselja Banjole kao i otpadne vode naselja Vinkuran i Pomer. Sanitarne otpadne vode naselja Vinkuran će se dovesti gravitacijski do lokacije CS Kaštanjež gdje će se otpadne vode prepumpati do gravitacijskog kolektora koji će dalje otpadne vode odvesti do crpne stanice Banjole. Do crpne stanice Banjole vodi glavni obalni kolektor od naselja Volme i dalje prema naselju Pomer.

Dio naselja Banjole ima izgrađenu fekalnu knalizacijsku mrežu koja se uklapa u buduće konačno rješenje odvodnje naselja Banjole.

Na osnovu ulaznih podataka izvršeno je načelno dimenzioniranje kanalizacijske mreže, crpnih stanica Detaljnu provjeru treba izraditi u sklopu izrade glavnih projekata.

Ovim idejnim urbanističkim rješenjem dato je rješenje odvodnje fekalnih voda za cijelo naselje banjola a koje je u zoni zahvata ovog urbanističkog plana. Sva novoplanirana fekalna kanalizacija predviđa se izvesti po postojećim prometnicama a prema situacijskom nacrtu na način da se svi ulični fekalni kolektori izvedu minimalnog profila DN 200 mm, dok se kućni kanalizacijski priključci izvode od PVC cijevi profila DN 160 mm.

Ovim planom trase fekalne kanalizacije date su orijentaciono te će se točan situacijski i visinski položaj odrediti glavnim projektima nakon geodetskog snimka trase.

Sve tehnološke otpadne vode koje se pojavljuju na predmetnom području moraju se pročistiti prije ispuštanja u javnu fekalnu kanalizaciju. U kanalizaciju nije dozvoljeno ispuštati zauljene, kisele i lužnate otpadne vode. Sve otpadne vode koje se ispuštaju u sanitarnu kanalizaciju moraju prije ispuštanja biti svedene na nivo kvalitete kućanskih otpadnih voda.

Fekalna kanalizacijska mreža mora biti potpuno vodonepropusna.

Planira se ugradnja plastičnih kanalizacijskih cijevi za gravitacijsku kanalizaciju minimalnog profila DN 200 mm.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

4 SUSTAV BANJOLE – DIMENZIONIRANJE ZA 2040											
A) KOLEKTORI I TLAČNI VODOVI											
POZ.	KOLEKTOR	ZONA	MJERODAVNA KOLIČINA [m ³ /dan] +tuđe vode	n	MJERODAVNA SAT.KOL.[l/sec]	Karakteristike					
						profil [mm]	pad [%]	dužina [m]	Qpp [l/s]	vpp [m/s]	
1	T-3	TB-1	81,00 +24,30	5	10(4,5+0,28)	100	0,5%	110			
2	K-4	TB-1	81,00 +24,30	5	10(4,5+0,28)	250	0,5%	700	52,6	1,16	
3	K-3,5	ZV-1	168,90 +50,67	6	7,8+0,59=8,39	250	0,5%	1036	52,6	1,16	
4	K-3,4	ZV-2	24,45 +7,33	4	1,7+0,08=1,78	250	0,5%	1130	52,6	1,16	
5	K-3,2	ZB-2	86,85 +26,05	5	4,8+0,30=5,10	250	0,5%	501/670	52,6	1,16	
6	K-3	TB-1,ZV-1,ZV-2,ZB-2	361,20 +108,35	6	16,7+1,25=17,95	300	0,5%	797	96,9	1,35	
7	T-2	K-3 , 0,7TB-2,ZB-1	361,20+162,0x0,70+ 67,80= 542,40 +162,71	6	25,1+1,88=27,0	200		398			
8	K-2	T-2,ZB-3	542,40+105,30= 647,70 +194,30	6	30,0+2,25=32,25	400	0,5%	610	181,90	1,56	
9	K-8,3	ZP-1	15,90 +4,77	4	5(1,1+0,05)	250/300	0,5%	400/40	52,6	1,16	
10	T-6	ZP-1	15,90 +4,77	4	5,0	100		200			
11	K-8,4	ZP-2	28,05 +8,41	4	5(1,9+0,1)	250	0,5%	360	52,6	1,16	

12	T-7	ZP-2	28,05 +8,41	4	5,0	100		150		
13	K-8	ZP-1,ZP-2,ZP-3,ZP-4,ZP-5	15,90+28,05+12,75+ 39,0+54,0=149,70 +44,90	6	6,9+0,52=7,42	250	0,5%	585	52,6	1,16
14	T-5	K-8,TB-5,TB-6	149,70+537,0+35,0= 721,70 +216,50	7	28,6+2,50=31,10	200		595		
POZ.	KOLEKTOR	ZONA	MJERODAVNA KOLIČINA [m ³ /dan] +tuđe vode	n	MJERODAVNA SAT.KOL.[l/sec]	KARAKTERISTIKE				
15	K-7	T-5,IB-2	721,70+30,0=751,70 +220,50	7	29,8+2,55=32,35	400	0,5%	123	181,90	1,56
16	K-6	K-7,ZB-6,ZB-7	751,70+12,75+46,05=810,50 +238,13	7	32,2+2,75=34,95	400	0,5%	850	181,90	1,56
17	K-5	K-6,TB-4/1,TB-4/2,ZB-5,IB-1,ZVAL-1,ZV-3,ZV-4	810,50+966,0+76,80+60,0+1 6,50+19,05+ 30,0=1987,85 +588,63	8	68,7+6,81=75,51	400/500	0,5%	1028	181,90	1,56
18	T-1	K-5,K-2	1987,85+647,70= 2626,55 +782,93	8	91,2+9,06=100,26	300		614		
26	K-1.1	T-1	2626,55 +782,93	8	91,2+9,06=100,26	500	0,5%	250	327,40	1,80
27	T-4	ZI-1,ZI-2,ZI-3,TB-3,TB-2/3	28,50+3,30+2,85+ 552,0+54,0= 640,65 +192,19	6	29,7+2,22=31,92	150		350		
28	K-0	K-1.1,T-4	2626,55+640,65= 3267,20 +975,12	10	90,8+11,28=102,1	500	0,5%	150,00	327,40	1,80

b) CRPNE STANICE

B) CRPNE STANICE -2040 g.											
POZ.	CRPNA STANICA	ZONA	MJERODAVNA KOLIČINA [m ³ /dan] +tuđe vode	MJERODAVNA SATNA KOLIČINA	KARAKTERISTIKE					kom.	
					Q [l/s] Hman [m] N [kW]						
					14.00	33+1+2=36	12	2+1			
2	CS-2 VINKURAN (KAŠTANJEŽ)	T-2	542.40+162.71	25.1+1,88=27,0	14.00	33+1+2=36	12	2+1			
6	CS-1BANJOLE	T-1	2626.55+782.93	91.2+9.06=100.26	57.00	31+3+2=36	48	2+1			

ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Na području naselja Banjole ne postoji izgrađena oborinska kanalizacija.

Odvodnja oborinskih voda predviđena prijedlogom prostornog plana općine Medulin je da se prikupe sve oborinske vode s prometnicama i dotok oborinskih voda iz slivne zone koja gravitira na tu prometnicu bez direktnog odvođenja oborinskih voda sa svake građevinske parcele. Izuzetak predstavljaju veće građevinske parcele i objekti kod kojih se pojavljuju veće količine oborinskih voda.

Oborinski kolektori prije ispusta u more trebaju imati separatore ulja i masti. Kako ne bi došlo do izgradnje prevelikih separatora potrebno je prije separatora izvesti kišne preljeve kako bi se na separator odvelo 15-20% oborina, dok bi se ostale vode preljevale direktno u more. Smatra se da je prvi 15-20% oborina najviše zagađeno, dok su ostale relativno čiste oborinske vode pa ih nije potrebno pročišćavati.

Na pojedinim lokacijama se neće moći oborinska voda odvesti u more već će se nakon pročišćavanja upuštati u teren putem upojnih bunara.

Iako je odvodnja oborinskih voda vezana uz izgradnju i održavanje cesta prijedlogom prostornog plana panirana je paralelna izgradnja i oborinske odvodnje s ispustima u more, što se rješava projektima odvodnje

pojedinog dijela naselja ali pri tome treba imati na umu i mogućnost prihvata transportnih količina s uzvodnih zona izgradnje.

Područje odvodnje za pojedino područje u Općini Medulin podjeljeno je na manje slivne površine. Za potrebe ovog generalnog proračuna dimenzionirani su profili glavnih kolektora na ispustu oborinskih voda. Prema koncepciji odvodnje 15-20 % mjerodavnih količina potrebno je dovesti na separatore zauljenih voda.

U situacijskom nacrtu date su trase oborinske kanalizacije sa profilima oborinske kanalizacije koje će se u glavnim projektima provjeriti.

Sva novoplanirana oborinska kanalizacija predviđa se od plastičnih kanalizacijskih cijevi odgovarajućih profila. Planirani minimalni promjer oborinske odvodnje u trupu prometnice je $\varnothing 250$ mm.

Sve trase oborinske kanalizacije određene su orijentacijski, te će se prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata odrediti točan položaj svih instalacija infrastrukture. U pravilu oborinska kanalizacija predviđa se voditi sredinom prometnice, pri čemu se s jedne strane predviđa voditi sanitarna kanalizacija i s druge vodovodna mreža.

Na svim parkiralištima I mjestima gdje se predviđa mogućnost zagadjenja predviđa se separator ulja I masti na način da se oborinska voda pročisti na mjestima nastanka kako se nebi moralo na ispustima izgrađivati veliki separatori ulja koji u principu ne funkcionišu zbog male visinske kote I utjecaj nivoa mora za vrijeme plime

Dimenzioniranje oborinske kanalizacije potrebno je izvesti je na bazi krivulje oborina - Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja Hrvatskih voda-Rijeka za dvogodišnji povratni period.

HIDRAULIČKI PRORAČUN

Oborinska kanalizacija

Za mjerodavni intenzitet korištena ITP krivulja Hrvatskih voda-Rijeka
za dvogodišnji povratni period

$F = (\text{ha})$ slivna zona

ψ = koeficijent otjecanja

$$t_0=10 \text{ (min)} \quad t_1=L/V \text{ (min)} \quad t_c=t_0+t_1 \text{ (min)}$$

$$\begin{aligned} n &= 0,339 \\ H \text{ mm} &= A * t = 33,36 * t \end{aligned}$$

$$i = H * 10.000 / t \text{ (sec)} \quad (\text{l/s/ha})$$

Mjerodavna protoka:

$$Q = F * i * \psi \quad (\text{l/s})$$

3.5.4. ELEKTROOPSKRBA

Za područje obuhvaćeno ovim planom predviđene namjene, procijenjena dodatna potrebna vršna snaga iznosit će otprilike 800 kW. Uz prosječni faktor snage od 0,95, kao i optimalnog opterećenja transformatora od 70% od nazivne snage, potrebna instalirana snaga transformacije 10(20)/0,4 kV za područje obuhvata plana iznosi:

$$S = Pv/\cos\phi \bullet k = 800/(0.95 \bullet 0,7) = 1203 \text{ kVA}$$

Stoga se uz postojećih pet TS 10(20)/0,4 kV na području obuhvaćeno ovim planom i dvije susjedne TS koje samo djelomično napajaju građevine na području ovog plana, planira izgradnja još dvije tipske TS 10(20)/0,4 kV, 1x630(1000)kVA.

Planirane trafostanice TS 10(20)/0,4 kV priključiti će se spajanjem na postojeću kabelsku 10(20) kV mrežu Banjola, tipiziranim 20 kV kabelima ($3 \times \text{XHE } 49A \ 1x150/25 \text{ mm}^2$). Kabelske trase (20) kV kabela planirane su uglavnom po nogostupu prometnica i najvećim dijelom je zajednička s trasama kabela planirane niskonaponske mreže i javne rasvjete.

Niskonaponska mreža iz planiranih trafostanica izvoditi će se tipiziranim kabelima XP00-A $4x150 \text{ mm}^2$, 1 kV. Radi osiguranja kvalitetnijeg i sigurnijeg napajanja predviđa se povezivanje "primarne" niskonaponske mreže u tzv. prstenasto napajanje. Gdje god je to moguće, postojeća niskonaponska mreža povezati će se sa novo planiranom niskonaponskom mrežom.

Niskonaponski priključci pojedinih građevina izvode se iz planiranih slobodno-stojećih razvodnih ormara (SSRO-a) do priključnih ormara smještenih pri ulazu na građevnu česticu (na ogradnim zidovima). Izvođenje niskonaponskih priključaka vrši se tipiziranim niskonaponskim kabelima različitih presjeka (ovisno o priključnim snagama pojedinih građevina).

3.5.5. JAVNA RASVJETA

Javnom rasvjetom planira se opremanje svih postojećih i planiranih prometnica u zoni.

Ulice u predmetnom području prema svjetlostehničkoj kategorizaciji norme EN 13201:2003 2-4, po namjeni spadaju u kategorije B2 i D.

Klasa rasvjete izabrana je na temelju namjene i prometnih značajki cesta, uzimajući u obzir i ostale faktore (planirana gustoća i brzina prometa):

- sabirna cesta u naselju „B2“ (spori motorni promet i srednja količina i gustoća pješaka i biciklista noću , normalni prometni uvjeti, obvezna prepoznatljivost lica)
- ulice u naselju „D“ (spori motorni promet i mala količina i gustoća pješaka i biciklista noću, normalni prometni uvjeti, obvezna prepoznatljivost lica).

Rasvjeta kategorije „B2“ gradi se stupovima visine $h = 8 \text{ m}$, dok se rasvjeta kategorije „D“ gradi se stupovima visine $h = 6 \text{ m}$, sa djelomično zasjenjenim svjetiljkama i izvorima svjetlosti NaVT snage 100 W,

Za sve ostale prometnice i pješačke staze predviđena je orientacijska javna rasvjeta sa zatvorenim svjetiljkama i žaruljama NaVT pojedinačne snage 70 W, na stupovima visine 4 m.

Napajanje javne rasvjete treba izvesti iz posebnih ormara, opremljenih opremom za upravljanje, zaštitu i razvod javne rasvjete. Ormari javne rasvjete potrebno je locirati u blizini transformatorskih stanica. Stupovi javne rasvjete postavljati će se u pločnicima uz granice parcela ili ukoliko nema pločnika uz sam rub prometnica.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Dugoročne osnove razvoja date su ovim Planom, gdje se uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina iskazuju kroz oblike korištenja i kroz mjere zaštite prirodnih i kulturnih dobara. Sve to je prikazano u grafičkom dijelu Plana.

Cjelokupno područje obuhvata Plana predstavlja određenu ambijentalnu vrijednost koja se čuva i štiti sveukupnim planskim rješenjem, a naročito na sljedeći način:

- Planom su razgraničene postojeće izgrađene zone od zona planirane gradnje,
- Zone planirane gradnje dodatno su raščlanjene na podzone prema vrstama gradnje.

Javna prometna površina mora se projektirati, izgraditi i urediti kao kolno pješačka površina ili ulica, tako da omogućava vođenje ostale infrastrukture i mora biti vezana na sustav javnih cesta. Ulica u već izgrađenim dijelovima građevinskih područja treba udovoljavati propisima za osiguravanje sigurnog stalnog i interventnog prometa.

Udaljenost regulacijske linije od osi postojećeg kolnika u zbijenom dijelu naselja mora iznositi minimalno 2,75 m odnosno takva da osigurava mogućnost izgradnje svih potrebnih elemenata tijela ceste/ulice. Nije

dozvoljena izgradnja objekata i ogradnih zidova, te podizanje trajnih nasada koji bi sprječavali proširenje uskih ulica ,rekonstrukciju oštih zavoja ili bi zatvarali vidno polje i time ugrožavali promet.

GUSTOĆA STANOVANJA – STALNI STANOVNICI

Planirani broj stalnih stanovnika 1350 (SN Općine Medulin 2/2007 i 5/2011- tablica 1.točke 2.2.Građevinsko područje naselja)

Gst= 28,68 st/HA

Gust= 22,94st/HA

Gnst= 13,41st/HA

GUSTOĆA STANOVANJA – STALNI I POVREMENI STANOVNICI -2232 STANOVNIKA

Gnst= 22,17 st/HA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

U zoni stambene namjene mogu se graditi slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine a po načinu korištenja obiteljske i višestambene građevine.

Obiteljskom stambenom građevinom smatra se građevina sa maksimalno tri stambene jedinice, a višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima četiri do najviše šest stambenih ili drugih jedinica namijenjenih obavljanju poslovnih djelatnosti.

Površine i zone mješovite namjene namijenjene su izgradnji stambenih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, sportsko-rekreativnih i društvenih građevina odnosno građevina koje svojom uporabom (bukom, otpadom, onečišćenjem, izgledom i sl.) ne narušavaju život i rad ljudi u naselju, te prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline.

U zonama mješovite namjene mogu se graditi i građevine gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke smještajne građevine /hotel, pansion, prenoćišće i sl./ukupnog kapaciteta do 40 postelja .

U zonama ugostiteljsko turističke namjene mogu se graditi ugostiteljsko turističke građevine /hotel, pansion i sl./ kapaciteta smještaja do max. 80 postelja po pojedinoj građevini i turistička naselja .

Maksimalna visina građevina ugostiteljsko turističke namjene iznosi prizemlje i dva kata (P+2) sa maksimalnom visinom od 9m do vijenca osim u u pojasu od 150 m od mora gdje iznosi prizemlje i jedan kata (P+1) sa maksimalnom visinom od 6 m do vijenca. Maksimalna visina gradnje stambenih građevina iznosi prizemlje i jedan kata(P+1) sa maksimalnom visinom od 6 m do vijenca .

Kod pojedinačnih građevina i zahvata ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa koje se grade unutar mješovitih zona veličina građevne čestice iznosi minimalno 1000 m2.

Kod pojedinačnih građevina i zahvata ugostiteljsko turističke namjene smještajnog tipa hoteli i turistička naselja koje se grade u neizgrađenim dijelovima područja ugostiteljsko turističke namjene, veličina građevne čestice iznosi minimalno 2000 m2.

Kod građevina ugostiteljsko turističke namjene koeficijent izgrđenosti iznosi 0,3 a koeficijent iskoristivosti 0,8 pri čemu se minimalno 40% građevne čestice mora hortikulturno urediti.

Kod svih građevina površina podzemne etaže u funkciji isključivo parkiranja vozila izuzima se iz proračuna koeficijenta iskoristivosti.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

U okviru područja obuhvata Plana postoje pojedinačna kulturna dobra za koja su PPUO Medulin utvrđene okvirne mjere i stupnjevi zaštite prikazani u točci 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Prirodne opasnosti na području obuhvata Plana moguće je očekivati u odnosu na seizmičke pojave. Područje Plana spada u potresno područje max 7° MCS (MSK 64) za povratni period 500 godina (stupanj seizmičnosti), te je na objektima potrebno poduzeti mjere zaštite od potresa.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJ NA OKOLIŠ

Zaštitu okoliša potrebno je rješavati na širem području, a kroz ovaj nivo planiranja poštivati smjernice zaštite koje su propisane planovima šireg područja.

Izgradnjom stambenih građevina i građevina gospodarske - poslovne namjene ne očekuju se posebni izvori zagađenja, osim onih koji prate takav vid izgradnje i korištenja.

Kako se ne bi narušilo stanje okoliša u ovom prostoru treba poštivati osnovni uvjet da se zajedno sa izgradnjom građevina izgradi i komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija te odvoz otpadnih tvari), te da se uz navedeno izgradi i uredi okoliš oko novih poslovnih objekata. Naročito treba inzistirati na realizaciji plana hortikulturnog uređenja i zaštitnog zelenila uz glavne prometnice te u sklopu pojedine građevne čestice čija površina ne smije biti manja od 20% ukupne površine građevne čestice.

Prilikom izrade projektne dokumentacije, kao i prilikom izgradnje, a potom i korištenja građevina neophodno je uvažavati okoliš i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatećeno (nulto) stanje.

Deponiranje otpada riješit će se odlaganjem u centralno odlagalište otpada, koje je locirano izvan područja obuhvata Plana. Način zbrinjavanja otpada reguliran je posebnim općim i općinskom propisom.

Neophodno je koristiti takve energente koji će se uklapati u ekološki očuvano područje, što podrazumijeva upotrebu solarne energije, plina ili sličnih energetskih alternativa.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti regulirane su važećim propisima.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE ODREDBE

0.1.

(1) Općina Medulin je Odlukom o izradi ("Službene novine Općine Medulin", br.10/2009 i Izmjenom i dopunom Odluke o izradi br. 07/2011.) i Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin", br. 2/07 i 5/11) utvrdila potrebu izrade urbanističkog plana uređenja Banjole građevinskog područje naselja .

(2) Urbanistički plan uređenja Banjole (UPU) građevinsko područje naselja (u dalnjem tekstu : Plan) izrađuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07, 38/09 , 55/11, 90/11 i 50/12.), i Prostornom planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin", br. 2/07 i 5/11). Sadržaj Plana određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04.)

0.2.

(1) Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine 100,64 Ha.

0.3.

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

(2) Izuzetno, lokacija priključaka pojedinih građevnih čestica na javne prometnice određene ovim Planom može se utvrditi i u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, pri čemu su moguća odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

(3) Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva :

- imovinsko – pravnu pripremu,
- pristupni put,
- propisan broj parkirališnih mjesta
- priključak na niskonaponsku mrežu
- priključak na sustav vodoopskrbe i sustav odvodnje otpadnih voda odnosno vlastiti zatvoreni sustav kanalizacije s pročišćivačem, iznimno, u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja na područjima gdje nije izgrađen sustav javne odvodnje za obiteljske građevine opterećenja do 10 ES, obavezno je ispuštanje otpadnih voda u sabirne jame.

0.4

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje (tipologija, struktura, vrsta i način gradnje i sl.) i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom područja /zone/ ili da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju rješi u skladu s ukupnim odredbama ovog Plana.

0.5

(1) **Zbijeni dio naselja** predstavlja stariji izgrađeni dio naselja čije su granice utvrđene ovim Planom.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1.

(1) Površina obuhvata ovog Plana, obzirom na način korištenja, namjenu i organizaciju prostora, razgraničena je na površine:

- javnih namjena
- drugih namjena

(2) Površine javnih namjena u području obuhvata Plana su:

- površine javne i društvene namjene - D
- površine javnih prometnih površina i parkirališta
- površine luke otvorene za javni promet - LO
- površine infrastrukturnih sustava (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, plinoopskrba)
- javne zelene površine – Z1 ,Z2

(3) Površine drugih namjena u području obuhvata Plana su:

- površina stambene namjene - S
- površine mješovite namjene – M (pretežito stambene M1)
- površine poslovne namjene (K1)
- površine ugostiteljsko turističke namjene (TN)
- površine sportske luke -LS
- površine ribarske luke- RL
- površine luke nautičkog turizma -LN
- površine zaštitnog zelenila – Z
- površine uređenih i neuređenih plaža R3

(4) Razgraničenje prema namjeni i korištenju površina prikazano je u kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:2000.

POVRŠINE JAVNIH NAMJENA

1.2. Površine javne i društvene namjene - D

(1) Zone javne i društvene namjene (planska oznaka D) namijenjene su gradnji građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, sportske, vjerske i slične namjene)

1.3. Površine javnih prometnih površina i parkirališta

(1) Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih i servisnih prometnica, u skladu sa grafičkim prikazima Plana.

1.4. Površine infrastrukturnih sustava (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, plinoopskrba)

(1) Zone (koridori) infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina infrastrukture.

(2) Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

1.5. Površine zaštitnog zelenila – Z

(1) Površine zaštitnog zelenila predstavljaju javne negradive površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture.

(2) Površine zaštitnog zelenila formirat će se i uz kolne prometnice s osnovnim ciljem zaštite stambene izgradnje od negativnih utjecaja koji nastaju upotrebom prometnice.

POVRŠINE DRUGIH NAMJENA

1.6. Površina stambene namjene - S

(1) Zone stambene namjene - stanovanje namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (u dalnjem tekstu: gradnja) prvenstveno stambenih građevina., u koje se prema ovim odredbama svrstavaju :

- obiteljske kuće
- višestambene građevine

(2) Obiteljskom stambenom građevinom smatra se građevina sa maksimalno tri stambene jedinice, a višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima četiri do najviše šest stambenih ili drugih jedinica namijenjenih obavljanju poslovnih djelatnosti.

(3) Zone stambene namjene - stanovanje - dodatno se dijele prema načinu gradnje na podzone obiteljskih građevina i podzone višestambenih građevina.

1.7. Površine mješovite namjene –pretežito stambene M1

(1) Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji stambenih građevina, građevina gospodarske - poslovne namjene, te građevina javne i društvene namjene. U zonama mješovite namjene mogu se graditi i građevine čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena.

(2) Zone mješovite namjene (planska oznaka M1) namijenjene su gradnji građevina stambene, mješovite – pretežito stambene namjene, gospodarske, poslovne, te javne i društvene namjene na zasebnim česticama.

1.8. Površine poslovne namjene (K1)

(1) Površine poslovne namjene su površine namijenjene izgradnji poslovnih građevina, administrativno-upravnih, trgovačkih, manjih ugostiteljsko-turističkih i ostalih uslužnih djelatnosti - bez smještajnih kapaciteta, koji svojom djelatnošću ne ugrožavaju život i rad ljudi, te prirodne i stvorene vrijednosti.

1.9. Površine ugostiteljsko turističke namjene (TN)

(1) Površine ugostiteljsko-turističke namjene su površine isključive namjene za potrebe izgradnje smještajnih građevina vrste hoteli i turističkih naselja u skladu sa posebnim propisima te ostalih uslužnih sadržaja (bez smještaja) u funkciji ugostiteljstva.

1.10. Površine luke posebne namjene (LS,RS,LN)

(1) Površine luke posebne namjene su kopnene i morske površine potrebne za djelatnosti luke.

1.11. Površine uređenih plaža

(1) Uređena morska plaža je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

1.12. Zone posebne namjene

(1) PPUO Medulin područje Monte Kope utvrđeno je kao područja od interesa za obranu Republike Hrvatske unutar kojeg se određuje zona zabrane gradnje kao zona korištenja i zaštite u skladu s posebnim propisima. Dio područja zabrane gradnje nalazi se u obuhvatu ovog Plana.

(2) Unutar zone zabrane gradnje utvrđuje se zabrana bilo kakve gradnje.

Izuzetno, moguće je odstupanje od ovih kriterija za zonu Monte Kope uz suglasnost Ministarstva obrane u slučajevima kad zaštitna zona obuhvaća postojeću izgradnju ili građevine u skladu s prostornom- planskom dokumentacijom koji ne nadmašuju visinu od P+1.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1.

(1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske i poslovne namjene koje se grade u zonama mješovite namjene (M1) i izdvojenim građevinskim područjima naselja ugostiteljsko turističke namjene (TN) i lukama.

(2) Pod građevinama gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatraju se građevine ugostiteljske turističke namjene, , uslužne, trgovачke, poslovne, zanatske, komunalno servisne i slične namjene koje ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku, vibracije i sl..

(3) U zonama mješovite namjene M1 mogu se graditi pojedinačne smještajne građevine gospodarske namjene - hoteli ukupnog dozvoljenog kapaciteta do 900 postelja u pojedinačnim građevinama kapaciteta do 80 postelja .

(4) Turističko-ugostiteljski smještajni kapaciteti (sobe, apartmani, studija i sl.) mogu se izvoditi i kao sastavni dio građevina stambene namjene .

(5) Prema načinu gradnje građevine gospodarske namjene mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće građevine. Iznimno u zbijenim dijelovima naselja mogu se graditi i dvojne /poluugrađene/ i ugrađene građevine.

(6) Zone ugostiteljsko turističke namjene dijele se na zone izgradnje ugostiteljsko smještajnih kapaciteta (zone izvan pojasa od 100 m od obalne crte) i zone bez mogućnosti izgradnje ugostiteljsko smještajnih kapaciteta (zone unutar pojasa od 100 m od obalne crte).

(7) U zonama ugostiteljsko turističke namjene izvan pojasa od 100 m (planska oznaka TN1/1, TN1/2, TN2/4, TN3/8) , planira se gradnja prvenstveno smještajnih građevina vrste hoteli (T1) i turistička naselja (T2) u skladu sa posebnim propisima.

Maksimalna neto gustoća smještaja i maksimalni kapacitet određuju se po zonama kako slijedi:

Oznaka područja	Oznaka zone	Namjena	Površina (HA)	Broj postelja	gustoća Post/HA
TN1	TN1/1	T1 T2	0,39	224	278*
	TN1/2	T1 T2	1,05		
	TN1/3		0,77	Bez smještaja	
UKUPNO			2,21**	224**	101
TN2	TN2/4	T1 T2	1,47	350	238*
	TN2/5		1,44	Bez smještaja	
UKUPNO			2,91	350	120
TN3	TN3/6		0,43	Bez smještaja	
	TN3/7		0,09	Bez smještaja	
	TN3/8	T1 T2	1,13	150	133*
UKUPNO	Ukupno		1,65	150	90
			6,77	900	135

* neto gustoća zone je odnos maksimalnog broja postelja i površina ugostiteljsko turističke namjene namijenjenih gradnji smještajnih građevina dakle isključivo površina izvan pojasa od 100 m od obalne crte

** planirana površina unutar obuhvata ovog Plana iznosi 56% ukupne planirane površine ugostiteljsko turističke namjene utvrđene PPUO Medulin te se u istom omjeru utvrđuje i razmerni dio kapaciteta odnosno : ukupni kapacitet zone TN-1 = $400 \times 0,56 = 224$

(8) Zone ugostiteljsko turističke namjene u obalnom pojusu od 100 m od obalne linije (planska oznaka TN1/ 3, TN2/ 5, TN3/ 6 i TN3/7 - zone ograničene gradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene) namijenjene su gradnji građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova te pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene - restorani, barovi i slične građevine uslužne namjene bez smještaja te sportsko rekreacijskih sadržaja otvorenog tipa: otvorenih bazena, wellnessa, ugostiteljskih terasa i sl. Zone

ograničene gradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene prikazane su u kartografskom prikazu br. 1 „Namjena površina“ te br. 3.1 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina-oblici korištenja“.

(9) Duž cijelokupnog obalnog poteza utvrđuje se obaveza uređenja i izgradnje obalne šetnice „lungomare“ kao javne prometne površine, najmanje širine 3m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje i odvijanje pješačkog i biciklističkog prometa te turističkog prijevoza.

2.2. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Minimalna površina građevne čestice građevina gospodarske namjene iznosi:

- za građevine ugostiteljske turističke namjene - hoteli kapaciteta do 80 kreveta i za uslužne, trgovачke, poslovne, zanatske, komunalno servisne i slične namjene - minimalno 900 m²
- za građevine ugostiteljske turističke namjene - hoteli kapaciteta više od 80 kreveta - minimalno 1500 m²

2.3. GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5m .

(2) Iznimno kod rekonstrukcija postojećih građevina građevni pravac može se odrediti na udaljenosti manjoj od 5 m.

2.4. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 5 m.

2.5. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice unutar ugostiteljsko turističke namjene , a unutar zaštitnog pojasa od 100 m (planska oznaka TN1/1, TN1/2, TN2/4, TN3/8) : iznosi 0,3 a koeficijent iskoristivosti 0,6

(2) a za sve ostale zone

- najmanja dozvoljena izgrađenost 0,15,
- najveća dozvoljena izgrađenost 0,3
- najveći koeficijent iskoristivosti 0,8

2.6. VISINA GRAĐEVINA

(1) Maksimalna visina građevina gospodarske namjene iznosi

- unutar ugostiteljsko turističke namjene :

zone TN1/1, TN1/2, TN2/4, TN3/8 - 8,00 m

zone TN1/ 3, TN2/ 5, TN3/ 6 i TN3/7- 4,00 m

- unutar ostalih zona - 10,00 m

(2) Sve građevine mogu imati jednu ili više podzemnih etaža.

2.7. VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.

(2) Vrsta pokrova treba određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

2.8. UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA

(1) Građevna čestica može biti ograđena

(2) Visina ograde može iznositi 1,5 m kada se izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (max 1,0 m visine) i transparentne ograde.

(3) Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina

2.9. UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Na građevnim česticama gospodarske namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana i posebnom odlukom Općine Medulin.

2.10. UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama.

2.11. UVJETI ZA HORTIKULTURNO UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Građevne čestice gospodarske namjene moraju se hortikulturno urediti u min 20 % dijelu građevne čestice a građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene u min. 40% površine građevne čestice.

2.12. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE UNUTAR ZONE LUKE

(1) Uvjeti smještaja građevina poslovne namjene odnose se na građevine poslovne namjene koje se grade unutar zone luka - kopneni dio.

(2) Unutar kopnenog dijela luke može se graditi jedna ili više pojedinačnih građevina poslovne (složena građevina) - pretežito uslužne namjene (ugostiteljske, uslužne, trgovачke, poslovne, zanatske, komunalno servisne i sl. namjene) pod slijedećim uvjetima:

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m²:

GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5m .

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 5 m.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3 ali ne više od 200 m²

(2) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,6 ali ne više od 400 m² građevinske brutto površine za marine i ne više od 200 m² građevinske brutto površine za sve ostale luke

VISINA GRAĐEVINA

(1) Maksimalna visina građevina iznosi

- za marine : 6,0 m

- za sve ostale luke: 4,0 m

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.

(2) Vrsta pokrova treba određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA

(1) Građevna čestica (osim marina) ne može biti ograda

(2) Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Na građevnim česticama gospodarske namjene potrebno je osigurati parkirna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana i posebnom odlukom Općine Medulin.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama.

UVJETI ZA HORTIKULTURNO UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Građevne čestice moraju se hortikulturno urediti u min 20 % dijelu građevne.

2.13. UVJETI GRADNJE UREĐENIH PLAŽA

(1) Uvjeti gradnje uređenih plaža

- u zonama uređenih plaža mogu se uređivati sunčališta, pristupi u more, pontoni, zelene površine, manja rekreativna igrališta (odbojka na pijesku, badminton i sl.) i površine za vodene sportove i sl. (plutajuća igrališta, iznajmljivanje raznih rekreativnih plovila i sl.);
- plaža mora biti nadzirana i pristupačna sa kopnene i morske strane. S morske strane mora biti označena i zaštićena;
- unutar pojedinog kupališta predviđjeti najmanje jedan prilaz u more za osobe sa invaliditetom,
- površine moraju biti priključena na javne infrastrukturne i komunalne mreže;

(2) Uvjeti za izgradnju poslovnih građevina

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Minimalna površina građevne čestice iznosi 3000 m²:

GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5m .

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 5 m.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost te građevinska bruto površina građevina iznose 50 m²,

VISINA GRAĐEVINA

(1) Maksimalna visina građevina iznosi 3,0m

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.

(2) Vrsta pokrova treba određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA

(1) Građevna čestica (osim marina) ne može biti ograda

(2) Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Potrebno je osigurati parkirna mjesta mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana i posebnom odlukom Općine Medulin.

UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.1.1.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na građevine javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične namjene) koje se mogu graditi u zonama javne i društvene djelatnosti , unutar zona stambene namjene i mješovite namjene.

3.1.2.

(1) Uvjeti smještaja i gradnje građevina društvenih djelatnosti u zonama stambene namjene utvrđivat će se na temelju odredaba ovog Plana i odredaba prostornog plana šireg područja, vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere. Prema načinu gradnje građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi kao slobodnostojeće i poluugrađene građevine.

3.1.3. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno načinu iz točaka 0.1.1. i 3.2. ovih odredbi.

(2) Površina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- slobodnostojeće i poluugrađene građevine: - min 600 m²

(3) Širina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- slobodnostojeće građevine: - min 16 m

- poluugrađene građevine: - min 10 m

3.1.4. GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se na udaljenosti od min 5 m, a max 15 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini.

3.1.5. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 5m.

3.1.6. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(2) Kod građevina javne i društvene namjene najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 0,15 a najveća dozvoljena izgrađenost 0,3:

3.1.7. VISINA GRAĐEVINA

(1) Maksimalna visina građevina iznosi :

- unutar obalnog pojasa od 100 m - 6,00 m

- u ostalim zonama - 10,00 m

(2) Sve građevine mogu imati tri nadzemne i jednu ili više podzemnih etaža.

3.1.8. VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.

(2) Vrsta pokrova treba određuju se ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

3.1.9. UVJETI ZA IZGRADNU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA

(1) Građevna čestica može biti ograda samo kada to zahtijevaju posebni uvjeti namjene (npr.dječji vrtić,)

(2) Visina ograde može iznositi 2,0 m kada se izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (max 1,0 m visine) i transparentne ograde.

(3) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže mogu se graditi samo unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine

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

3.1.10. UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Na građevnim česticama društvene namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana i posebnom odlukom općine Medulin.

3.1.11. UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1.1.

(1) Odredbe o uvjetima i načinu gradnje stambenih građevina odnose se na građevine stambene namjene koje će se graditi u zonama stambene namjene, te u zonama mješovite namjene.

4.1.2.

(1) Uvjeti smještaja i način gradnje građevina stambene namjene određuju se na temelju odredaba ovog Plana i odredbi prostornog plana šireg područja.

(2) U zoni stambene namjene , prema načinu gradnje, mogu se graditi :

- slobodnostojeće (pl.oznaka "SS"),
 - dvojne (poluugrađene - pl.oznaka "D")
 - skupne građevine (pl.oznaka "S")
- a po načinu korištenja
- obiteljske (pl.oznaka "OK"),
 - višestambene građevine (pl.oznaka "VS")

(3) Način i uvjeti gradnje prikazani su u kartografskom prikazu br.4. ovog Plana.

4.1.3. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Kod stambenih građevina koje se grade unutar granica stambene namjene minimalna veličina građevne čestice određuje se na slijedeći način:

kod obiteljskih građevina:

- za slobodnostojeće građevine - min 500 m²
- za poluugrađene građevine - min 400 m²
- za ugrađene građevine - min 240 m²

kod višestambenih građevina: - min 800 m²

(2) Višestambene građevine mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće.

(3) Širina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

Minimalna širina građevne čestice na građevnom pravcu određuje se:

- za slobodnostojeće građevine – 15 m
- za poluugrađene građevine – 10 m
- za ugrađene građevine – 6 m

4.1.4. GRAĐEVNI PRAVAC

(1) Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca :
kod obiteljskih građevina : najmanje 5m, a najviše 15m.

kod višestambenih : najmanje 7m, a najviše 15

(2) Iznimno kod rekonstrukcija postojećih građevina građevni pravac može se odrediti na udaljenosti manjoj od 5 m i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacione linije.

4.1.5. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće obiteljske građevine određuje se tako da je s jedne strane određena građevnim pravcem, a na drugim stranama udaljena od granice građevne čestice min 4 m ali ne manje od polovice visine građevine.

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće višestambene građevine određuje se tako da je s jedne strane određena građevnim pravcem, a na drugim stranama udaljena od granice građevne čestice min 5 m ali ne manje od polovice visine građevine

(3) Izuzetno, se udaljenost gradivog dijela građevne čestice može odrediti na udaljenosti i manjoj od 4 m ukoliko za to postoje opravdani razlozi (zaštitni pojas infrastrukture, zaštita okoliša i sl., te odredbe posebnih propisa) ali ne manje od polovice visine građevine.

(4) Kod poluugrađenih i ugrađenih građevina, površina gradivog dijela građevne čestice može se podudarati s granicom građevne čestice, dotičući se susjednih poluugrađenih ili ugrađenih građevina, a obavezno kada je širina građevne čestice manja od 12 m (za poluugrađene) odnosno 8 m (za ugrađene).

(5) Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine visokogradnje može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, te se prema toj čestici mogu izvoditi otvori.

4.1.6. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Kod stambenih građevina koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi:

za slobodnostojeće građevine:

- za građevne čestice od 500 - 800m²: 0,30 ali ne manje od 0,10
- za građevne čestice od 800 - 1200m²: 0,25 ali ne manje od 0,12
- za građevne čestice iznad 1200m² : 0,20 ali ne manje od 0,15

- za poluugrađene građevine:

- za građevne čestice od 400 - 500m²: 0,45 ali ne manje od 0,30
- za građevne čestice od 500-1000m²: 0,40 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 1000m²: 0,35 ali ne manje od 0,15

- ugrađene građevine:

- za građevne čestice od 240 - 300m²: 0,50 ali ne manje od 0,35
- za građevne čestice od 300 - 500m²: 0,45 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 500 m²: 0,35 ali ne manje od 0,15

4.1.7. VISINA GRAĐEVINA

(1) Najviša dozvoljena visina građevina stambene namjene iznosi

- unutar zaštitnog pojasa od 100 m - 6,00 m

a u svim ostalim zonama 8,00 m

(2) Sve građevine stambene namjene mogu imati najviše tri nadzemne i jednu ili više podzemnih etaža.

4.1.8. VRSTA KROVA, NAGIB I VRSTA POKROVA

(1) Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.

(2) U pravilu, kosa krovišta moraju imati pokrov od kanalica ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja s nagibom dijela krovnih ploha prema građevnoj liniji.

4.1.9. UVJETI ZA IZGRADNJU OGRADA I POMOĆNIH GRAĐEVINA

(1) Oko građevne čestice, namijenjene izgradnji stambene građevine, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

(2) Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m, pri čemu visina punog zida može biti maksimalno 1 metar. 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.

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

(4) Pomoćne građevine mogu se graditi isključivo unutar stambenih zona i izvan zaštitnog pojasa od 100m od obalne linije i to:

- unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za gradnju osnovne građevine, kao sastavni dio osnovne građevine ili kao zasebna građevina,
- unutar pojasa uz regulacijski pravac i među sa susjednim građevnim česticama, dubine najviše 7m računajući od regulacijskog pravca, izvan širine gradivog dijela građevne čestice, tako da otvaranjem ulaznih vrata ne ulaze u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih građevnih čestica nasuprot regulacijskom pravcu, dubine najviše 7m, duž čitave te granice.

(5) Pomoćne građevine mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu i maksimalnu ukupnu visinu od 4 m (visina do sljemena krovišta) i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

4.1.10. UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Na građevnoj čestici stambene namjene potrebno je osigurati smještaj vozila u garaži (koja može biti u sklopu građevine stambene namjene ili kao pomoćna građevina) ili na parkirališnom mjestu.

4.1.11. 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 strukturu.

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina.

4.1.12. UVJETI ZA HORTIKULTURNO UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Građevne čestice stambene namjene moraju se hortikultурно urediti:

- slobodnostojeće građevine: - min 40 % građevne čestice
 - poluugrađene građevine: - min 20 % građevne čestice
 - ugrađene građevine: - min 10 % građevne čestice
- Izuzetak od ove odredbe predstavljaju građevne čestice u zbijenim dijelovima naselja manje od 240 m² na kojima se ne propisuje obaveza horikulturnog uređenja.

4.2. UVJETI ZA IZGRADNJU U ZBIJENOM DIJELU NASELJA

(1) Građevine koje će se graditi unutar granica zbijenog dijela naselja izuzimaju se od odredbi **2.2. do 4.2.11.** te se uvjeti za njihov smještaj i način gradnje utvrđuju na slijedeći način:

- unutar granica iz stavka 1. ove odredbe može se dozvoliti interpolacija i nova gradnja na slobodnim građevnim česticama radi popunjavanja postojećih ulica i građevinskih sklopova,

(2) Postojeće građevine mogu se rekonstruirati prema odredbama ovog Plana.

4.2.1. VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE:

(1) U zbijenim dijelovima naselja minimalna površina građevne čestice iznosi :

za građevina gospodarske namjene

500 m² za građevine ugostiteljsko turističke namjene - hoteli

300 m² za sve ostale građevine gospodarske namjene.

za građevine društvenih djelatnosti

iznosi minimalno 300 m² odnosno izosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 300 m² ali ne manje od 150 m².

za stambene građevine

iznosi minimalno 300 m² odnosno iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 300 m²

4.2.2. GRAĐEVNI PRAVAC se određuje tako da se podudara sa građevnim pravcima susjednih građevina odnosno da je jednak građevnom pravcu jednog od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih dviju građevnih pravaca susjednih građevina.

4.2.3. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena min 3 m.

- iznimno, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti i manja od 3 m ukoliko se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl) na susjednim građevnim česticama.

4.2.4. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

za građevina gospodarske namjene

- za građevne čestice do 240 m² najviše 80% površine građevne čestice,
- za ostale građevne čestice najviše 50% površine građevne čestice,
- iznimno za građevina turističke djelatnosti koje pružaju uslugu smještaja gostiju- hoteli izgrađenost iznosi najviše 30 % površine građevne čestice uz koeficijent iskoristivosti do 0,8.

za građevine društvenih djelatnosti

- za građevne čestice do 240 m² najviše 80% površine građevne čestice,
- za ostale građevne čestice najviše 50% površine građevne čestice,

za stambene građevine

- za građevne čestice do 240 m² : najviše 0,80
- za građevne čestice do 300 m² : najviše 0,50

za slobodnostojeće stambene građevine:

- za građevne čestice od 400 - 800m²: 0,30 ali ne manje od 0,10
- za građevne čestice od 800 - 1200m²: 0,25 ali ne manje od 0,12
- za građevne čestice iznad 1200m² : 0,20 ali ne manje od 0,15

- za poluugradene stambene građevine:

- za građevne čestice od 320 - 500m²: 0,45 ali ne manje od 0,30
- za građevne čestice od 500-1000m²: 0,40 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 1000m²: 0,35 ali ne manje od 0,15

- za ugrađene stambene građevine:

- za građevne čestice od 300 - 500m²: 0,45 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 500m²: 0,35 ali ne manje od 0,15

4.2.5. VISINA GRAĐEVINA

(1) Najviša dozvoljena visina građevina iznosi 10 m ali ne više od visine najviše postojeće susjedne građevine u uličnom nizu,

(2) Sve građevine mogu imati 1 ili više podzemnih etaža.

4.2.6. VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) Građevina mora imati kose krovne plohe s pokrovom kanalicama ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha $18\text{--}24^\circ$, odnosno krovovi mogu biti kombinirani - kosi i ravni u manjem dijelu, uređeni kao neprohodni ili prohodni (terasa) sa odgovarajućim pristupom i zaštitom u skladu sa posebnim propisima.

(2) Iznimno, dopuštena je i izgradnja građevine sa ravnim krovom, uz prethodno pribavljeni mišljenje Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti idejnog projekta tijekom ishođenja akata kojima se dozvoljava gradnja a u skladu sa ukupnim odredbama ovoga Plana.

4.2.7. UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA

(1) Za uvjete za gradnju pomoćnih građevina i ograda primjenjuju se odredbe članka 4.1.10. za stambene građevine.

4.2.8. UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Kod građevne čestice gdje su oblik i veličina građevne čestice takvi da se ne može riješiti smještaj vozila unutar građevne čestice sukladno Tabeli iz članku 4.2.8. odredbi ovog UPU-a ili se radi o građevnoj čestici bez kolnog ulaza, tada se smještaj vozila rješava na posebnim građevnim česticama parkirališne namjene u skladu sa Odlukom o mirujućem prometu Općine Medulin.

4.2.9. UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu. Sve planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina

(2) Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području u pogledu primjene detalja, proporcija i materijala. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućom kvalitetnom organizacijom vanjskih površina. Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama.

4.2.10. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti ukoliko se ne pogoršaju bitni zahtjevi za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl) na susjednim građevnim česticama.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOŠNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I PREMANJA PROMETNE, KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.0.1.

(1) Ovim Planom utvrđene su trase, koridori, zaštitni koridori i građevine prometnih, komunikacijskih, vodnogospodarskih i energetskih sustava.

(2) Mjesto i način priključivanja građevina na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

(3) Koridori javnih prometnih površina namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.

(4) Zaštitni koridori prometnica prikazani u grafičkom dijelu Plana predstavljaju planiranu rezervaciju prostora za izgradnju prometnica i podzemnih infrastrukturnih vodova. Unutar tako utvrđenih zaštitnih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogućnost gradnje građevina visokogradnje, niti građevina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže. Postojeće građevine koje se nalaze unutar zaštitnog koridora prometnice, mogu se rekonstruirati isključivo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

5.0.2.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta cestovnom i uličnom infrastrukturnom mrežom prikazani su na kartografskom prikazu 2a. u grafičkog dijela Plana a opisani su u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela.

(2) Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

5.0.3.

(1) Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i komunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim prikazima grafičkog dijela Plana (kartografski prikaz br.2.1 promet, 2.2 elektroničke komunikacije, 2.3.vodoopskrba, 2.3 odvodnja otpadnih voda) a opisani su u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

(2) Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.0.

(1) Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva regulaciju postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja u razini, parkirališnih površina te pješačkih površina, na način da se osigura usklađen razvoj kolnog i pješačkog prometa.

5.1.1.

(1) Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, za potrebe pristupa pojedinačnim građevnim česticama, graditi se mogu, uz uvjet prethodnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, i druge ulice koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana.

(2) U zbijenom dijelu naselja /jezgri/ za potrebe pristupa postojećim građevinama mogu se graditi i druge kolno-pješačke površine koje nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana.

5.1.2.

(1) Sve novoplanirane ceste su u kartografskom dijelu prikazane sa svojim planiranim koridorima ukupne širine. Presjeci koji su dati u novoplaniranim koridorima su minimalni poprečni profili prometnica a sastoje se od kolnika profila 5,5m i pješačkog traka od 1,5m. Izvedeni koridor cesta može biti i veći, uz poštivanje tehničkih propisa i normi za projektiranje cesta.

(2) Za navedene ceste potrebno je pridržavati se odredbi Zakona o javnim cestama, Zakona o sigurnosti prometa na cestama te Pravilnika o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

(3) Za županijske ceste utvrđuje se temeljem Zakona o cestama (NN 84/11 i 22/13) zaštitni pojas županijske ceste u širini od 15 m sa svake strane (širina zaštitnog pojasa mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa). Zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje u zaštitnom pojusu javne ceste bez suglasnosti pravne osobe koja upravlja javnom cestom ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu javnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja javne ceste. U suglasnosti se određuju uvjeti za obavljanje tih radova ili radnji.

5.1.3.

(1) Ako se na postojećim prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgrađenom dijelu naselja, ne mogu ostvariti slobodni profili zbog postojeće izgradnje, već položene mreže infrastrukture ili sl., profil prometnice može biti i uži od profila određenog ovim Planom odnosno posebnim gradskim propisom o prometnicama na području općine Medulin.

5.1.4.

(1) Građevnu česticu prometne površine čine: okretišta,nasipi, usjeci, zasjeći, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik kao i eventualne biciklističke staze.

(2) Građevna čestica druge namjene priklučuje se na javnu prometnu površinu u pravilu po cijeloj svojoj dužini uz put. Kolni priklučak mora zadovoljavati uvjete preglednosti u skladu s odgovarajućim važećim propisima.

(3) Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehničko-estetski uvjeti, uskladiti ih s budućim građevinama u visinskom smislu, kao i građevinama koje postoje u području obuhvata Plana. Minimalni poprečni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

5.1.5.

(1) Građevna čestica, namjenjena gradnji građevine, ne može imati neposredni kolni prilaz s javne državne, županijske niti lokalne ceste.

(2) Kod građevnih čestica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometnice iz stavka 1. ove točke koje prolaze kroz ili uz građevinska područja naselja, kolni prilaz građevnoj čestici nije omogućen neposredno s tih prometnica,

(3) Kod građevnih čestica gdje je postojeći kolni prilaz s mreže javnih prometnica određen prije donošenja ovog Plana neposredno s prometnice višeg reda, postoji mogućnost isključivo rekonstrukcije postojeće građevine u postojećim gabaritima. Prilikom izdavanja akta kojim se dozvoljava gradnja za rekonstrukciju postojeće građevine odredit će se kolni prilaz s drugih prometnica, ukoliko postoje prostorni uvjeti prema odredbama ovog Plana. Ukoliko se postojećim građevinama odredi kolni prilaz sa drugih prometnica određenih ovoim Planom, takve se građevine mogu rekonstruirati prema ukupnim odredbama ovog Plana

5.1.6.

(1) Pješačke puteve izvesti od granitnih kocki, asfalta i sl., a rubove pješačkih puteva završiti oborenim malim ivičnjakom (varijanta kamene ploče).

(2) Zbog niveliranja terena, a uz pješačke komunikacije potrebno je izvesti potporne zidove.

5.1.7.

(1) Prometnice projektirati i izgraditi na način da udovolje svojoj namjeni, važećim propisima i standardima te zahtjevima sigurnosti prometa.

(2) Kod oblikovanja prometnica potrebno je pridržavati se Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN br.48/72), Pravilnika o projektima potrebnim za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti ("Narodne novine", broj 78/13.) i Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe NN35/94,55/94 i 142/03. U svrhu zaštite naselja od buke i sl., kod oblikovanja javnih prometnica, temeljem projektne dokumentacije i akta kojim se dozvoljava gradnja, moguće je postavljanje odgovarajućih naprava u skladu sa posebnim propisima.

(3) Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se idejnim rješenjem odnosno projektom u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja.

(4) Do izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja za prometne površine, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometne površine (ali ne manje od 4,25 m od osi postojeće prometnice u slučajevima kada se nova prometnica proširuje podjednako sa obje strane postojeće prometnice). Po izdavanju akata kojima se dozvoljava gradnja za prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, građevne čestice drugih namjena mogu se osnivati do granica građevne (katastarske) čestice prometne površine.

5.1.8. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

(1) U području obuhvata Plana planira se gradnja do **100** javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

(2) Uređenje javnih parkirališta planira se u obliku tzv. "zelenog parkirališta" koje podrazumijeva površinu maksimalno opremljenu drvoređima i zelenim otocima, a površine za promet u mirovanju izvedene tzv. park prizmama i zatravljene. Preporučuje se na svakih 10 parkirnih mjesta izvesti 1 "zeleni otok" širine min.1,5m,

(3) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m odnosno 5,0x3,7m za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

(4) Na javnim parkiralištima treba osigurati od ukupnog broja najmanje 5% parkirališnih mesta za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

(5) Ovim se Planom ne planira prostor namijenjen izgradnji javni garaža.

U području obuhvata Plana može se planirati izgradnja javnih garaža unutar mješovite namjene u skladu s uvjetima smještaja građevina gospodarske-poslovne namjene.

5.1.9. UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

(1) Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se posebnom odlukom općine Medulin o prometu u mirovanju, uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.

(2) Prilikom gradnje građevine stambene namjene parkirališna mjesta na vlastitoj građevnoj čestici moraju se smjestiti u pojasu između građevnog i regulacijskog pravca.

(3) Parkirališna mjesta mogu biti izrađena od asfalta, travnih ploča ili granitnih kocki. Max. uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(4) Najmanji broj parkirališnih mesta po određenim djelatnostima Planom se utvrđuje prema tablici:

NAMJENA/DJELATNOST/SADRŽAJ	PARKIRNA MJESTA
1. STAMBENA GRAĐEVINA	1 PM do 60m ² netto površine stambene jedinice 2 PM preko 60m ² netto površine stambene jedinice
2. UREDI, ZDRAVSTVO, TRGOVINA	1 PM na 60m ² netto površine
3. VELETROGOVINA, PROIZVODNJA, ZANATSTVO I SL	1 PM na 100m ² netto površine
4. UGOSTITELJSKO TURISTIČKE SMJEŠTAJNE GRAĐEVINE	1 PM po smještajnoj jedinici
5. UGOSTITELJSTVO, OSIM RESTORANA, ZDRAVLJAKA SLASTIČARNICE I SL.	1 parkirno mjesto na 10 m ² razvijene građevinske (brutto) površine objekta
6. RESTORAN, ZDRAVLJAK, SLASTIČARNICA I SL.	1 parkirno mjesto na 4 sjedeća mjesta
7. GRAĐEVINE KULTURNIH DJELATNOSTI	1 PM na 7 sjedećih mesta
8. SPORTSKE DVORANE, STADIONI, SPORTSKI TERENI I SL.	1 PM na 8 gledalaca odnosno korisnika
9. DJEĆJI VRTIĆI	1 PM na 10 djece
10. ŠKOLE	1 PM po učionici
11. VJERSKE GRAĐEVINE	1 PM na 8 sjedala
12. TRGOVAČKI CENTRI (površine veće od 1500 m ²)	1PM na 60 m ² netto površine prodajnog prostora

5.1.10. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

(1) Unutar granice obuhvata Plana moguća je izgradnja trga i drugih većih pješačkih površina unutar zone mješovite namjene.

(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 predviđeno je postavljanje elemenata urbane opreme.

5.1.11. POMORSKI PROMET

(1) Površine luke razgraničuju se na kopneni dio i morski dio - akvatorij luke

(2) Unutar obuhvata morskog dijela luke posebne namjene mogu se graditi potrebne građevine i uređivati obalne površine (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani, uređeni prostori za manipulaciju i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano funkcioniranje luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

(3) Unutar obuhvata kopnenog dijela luke mogu se graditi poslovne građevine, pretežito uslužne namjene,u funkciji pružanja usluga korisnicima i plovilima.

4) Luke posebne namjene su:

- marina Banjole Paltana - postojeća luka Županijskog značaja i kapaciteta do 200 vezova
- ribarska luka Banjole kapaciteta 10 vezova
- postojeća sportska luka Banjole Portić kapaciteta do 100 vezova
- postojeća sportska luka Pod Lion kapaciteta do 100 vezova
- sportska luka Mušoga Banjole Portić kapaciteta do 100 vezova

(5) Unutar obuhvata lučkog područja Paltana kao luke otvorene za javni promet može se uređivati sidrište kao dio morskog akvatorija namijenjen za sigurno sidrenje plovila.

Kapacitet sidrišta , koji može biti uređen na jednoj ili dvije lokacije, ograničuje se na zbirno 60 vezova.

5.1.12. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE UNUTAR ZONE LUKE

(1) Uvjeti smještaja građevina poslovne namjene odnose se na građevine poslovne namjene koje se grade unutar zone luka - kopneni dio. Uvjeti gradnje utvrđeni su u poglavljju „2.12. Uvjeti gradnje građevina poslovne namjene unutar zone luke“.

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJSKIH MREŽA

Mjesto i način priključenja građevnih čestica na elektroničku komunikacijsku mrežu vidljivi su iz grafičkog i tekstualnog dijela plana.

Izgradnjom elektroničke komunikacijske (EK) mreže sukladno Zakonu o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08), izvršiti će se slijedeće:

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine prometnica,
- izgraditi će se kabelska EK mreža kroz EK kanalizaciju,
- Izgraditi će se priključni EK ormari za svaku građevnu parcelu. Ormari će se smjestiti na granici parcele i biti će okrenuti prema prometnici.

Radove na projektiranju i izvođenju EK infrastrukture i povezane opreme treba izvoditi sukladno važećim zakonskim propisima i pravilnicima, od kojih ističemo:

- Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 101/07, 21/09 i 48/11),
- Pravilnik o načinu i uvjetima određivanja zone komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora, te obaveze investitora radova ili građevine (NN 42/09).

Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar građevina) treba projektirati i izvoditi sukladno Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada (HAKOM, prosinac 2009.).

Smještaj aktivne opreme može se predvidjeti u zatvorenom prostoru poslovnih građevina površine 15 m², ili u tipskim kontejnerima ili tipskim ormarima koji se montiraju na zemljišta odgovarajuće površine, a predviđena za tu namjenu.

Uz postojeće i planirane trase omogućava se eventualno postavljanje potrebnih građevina (vanjski kabinet ormarići) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera odnosno rekonfiguracije mreže.

Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na:

- električku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat)
- električku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

Ovim planom se omogućava postavljanje električke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima.

U skladu sa PPIŽ (Službene novine IŽ br. 2/02, 1/05, 4/05, 10/08 i 7/10) na području obuhvata ovog plana nije moguće postavljanje samostojećih antenskih stupova jer se samostojeći antenski stupovi ne smiju graditi unutar građevinskih područja naselja, niti na udaljenosti manjoj od 400 m od granica tih područja.

5.3. UVJETI GRADNJE ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA I MREŽE TE JAVNE RASVJETE

(1)Nove trafostanice predviđene su kao slobodnostojeće građevine na zasebnim parcelama koje neće imati ogradni zid. Trafostanice su tipske, sa srednjenačonskim blokom koji se sastoji iz dva (tri) vodna polja i jednog transformatorskog polja. Niskonačonski razvod sastojat će se iz NN trafo polja s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam do 10 niskonačonskih izvoda.

(2)Minimalna veličina parcele za izgradnju navedenih transformatorskih stanica iznosi 7x5m, uz uvjet da je dulja strana orientirana na javnu površinu. Gradivi dio građevine može biti na granici građevne čestice i na regulacijskom pravcu.

(3)U grafičkom dijelu plana prikazane su trase SN i NN mreže. Na označenim se trasama može polagati više (odgovarajući broj) SN i NN kabela u skladu s opravdanim potrebama.

(4)Trase novih 20 kV kabela predviđene su po budućem pločniku uz glavne prometnice a djelomično i uz rub prometnica. Predviđeni kabeli SN mreže su tipa XHE 49 A 1x150/25 mm² ; 20 kV. Sva nova srednjenačonska oprema treba biti predviđena za 20 kV razinu napona (srednjenačonski dio TS, transformator i SN kabeli).

(5)Nova primarna niskonačonska mreža izvodi se kabelima tipa XP00-A 4x150 mm² ; 0,6/1 kV, a trase su predviđene po budućem pločniku uz glavne prometnice a djelomično i uz rub prometnica.

(6)Samostojeće razvodne ormare (SSRO) potrebno je postavljati na pločnike uz granice građevnih čestica, okrenute prema prometnici.

(7)Sekundarna niskonačonska mreža koja nije prikazana u grafičkom dijelu plana, u pravilu se izvodi kabelima XP00-A 4x50 mm², ali se u slučaju opravdane potrebe mogu koristiti i drugi presjeci i tipovi kabela. Navedeni se kabeli polažu u pravilu po javnim površinama od SSRO-a do priključnih (priključno-mjernih) ormarića smještenih na granicama građevnih parcela.

(8)Za građevine do uključivo tri mjerna mjesta u ogradne se zidove građevnih parcela ugrađuju priključno-mjerni ormari u koje se smještaju mjerni uređaji. Kod građevina sa više mjernih mjesta (četiri i više) mjerni se ormari ugrađuju unutar same građevine. Iznimka su tri mjerna mjesta kupaca i jedno mjerno mjesto proizvođača električne energije (obnovljivi izvori električne energije – sunčana elektrana), kod kojih se u pravilu priključno-mjerni ormari ugrađuju u ogradni zid.

(9)Transformatorske stanice, SN mreža i NN mreža treba biti građena u skladu s važećim propisima i granskim normama HEP-a, dok javna rasvjeta treba biti građena u skladu s preporukama CIE.

5.4. VODOOPSKRBA

(1)Priključenje zahvata zone UPU-a građevina na sustav opskrbe pitkom vodom izvest će se se priključkom na postojeće vodovodne cjevovode i to:

- priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvest će sa ulične vodovodne mreže sukladno Općim i tehničkim uvjetima i izmjennama i dopunama Općih i tehničkih uvjeta Vodovoda Pula objavljenim na internetskim stranicama vodovoda pula www.vodovod-pula.hr

- Priljučenje će se izvršiti na osnovu posebnog projekta i uvjeta priključenja Vodovoda Pula.
- Mjerjenje potrošnje vode izvesti će se posebnim vodomjerima za funkcionalnu jedinicu zasebno.
- vodovodni priključak se polaže na lako pistupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima i suglasnosti nadležnog trgovackog društva,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cjevovoda,

- Dubina kanala vodovodna mreža mora osiguravati pokriće tjemena cijevi sa minimalno 100 cm nadstola, vodeći računa o konačnoj visini terena.
- Razmak između vodovodne mreže i električnog kabela u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 100 cm.
- Kod poprečnog križanja vodovodne mreže i električnog kabela, električni kabel se postavlja ispod vodovodne mreže na razmaku od najmanje 30 cm i to u zaštitnu cijev.
- Vodovodna mreža ne smije biti postavljena ispod kanalizacione cijevi ili kroz reviziono okno kanalizacije.
- Kanalizaciona cijev oborinskih i fekalnih voda treba biti udaljena od cjevovoda pitke vode najmanje 50 cm, a kod poprečnog križanja, kanalizaciona cijev se postavlja ispod cjevovoda pitke vode.
- Minimalni razmak TK kabela kabela i vodovodne mreže u uzdužnom pravcu mora iznositi najmanje 50 cm.
- Kod poprečnog križanja vodovodne mreže i TK kabela, TK kabel se polaže ispod vodovodne mreže i to u zaštitnu cijev
- Razmak između vodovodne mreže i plinovoda mora biti u uzdužnom pravcu najmanje 50 cm (možda kod plinare malo bolje opisati da se zaštитimo) Kod poprečnog križanja vodovodne mreže i plinovoda, plinovod se polaže ispod vodovodne mreže na primjerenom razmaku uz označavanje trakom.
- Pri izradi projekta potrebno je dostaviti karakteristični presjek prometnice s kompletom planiranim i postojećom infrastrukturom i naznačenim koridorom buduće vodovodne mreže , kao i detalje križanja projektiranih instalacija s budućom vodovodnom mrežom.
- Na projekat izrađen Općim i tehničkim uvjetima i izmjena i dopunama Općih i tehničkih uvjeta Vodovoda Pula objavljenim na internetr stranicama vodovoda pula www.vodovod-pula.hr potrebno je u postupku ishođenja akta kojim se odobrava građenje predmetnog zahvata ishodovati Potvrdu o suglasnosti s posebnim uvjetima priključenja od starne Vodovoda Pula, a sukladno važećem Zakon o vodama (NN 193/09).
- Pri izradi projektne dokumentacije potrebno je poštivati važeće zakonske propise uredbe i norme

5.5. ODVODNJA

(1) Priključenje sanitarno-potrošnih i oborinskih voda građevnih čestica svih namjena i ostalih čestica izvest će se u sustav javne odvodnje, koji se planira kao odvojeni sustav otpadne (sanitarne) odvodnje i oborinske odvodnje, s potrebnim propisnim uređajima za pročišćavanje i separatorima za masti i ulja.

(2) U sklopu izrade projektne dokumentacije svih građevina potrebno je obvezno izraditi glavni projekt odvodnje i pročišćavanja otpadnih i oborinskih voda. Odvodnju rješiti razdjelnim sustavom, odnosno odvojiti oborinske od sanitarno potrošnih voda i voda iz dijela građevine u kojem se vrši priprema hrane.

(3) Čiste oborinske vode s krovnih površina građevine i ostalih površina zbrinjavaju njihovi vlasnici uz obavezu zadržavanja na parcelama. Oborinske krovne vode građevine kao uvjetno čiste prihvati putem oluka i olučnih vertikala.

(4) Onečišćene oborinske vode s prometnicama, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročistiti na separatorima ulja u skladu sa Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN IŽ 12/05) te Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN87/10). Iznimno, na parkirnim i manipulativnim površinama max kapaciteta do 10 vozila ili max površine 200 m², oborinske vode moguće je odvesti raspršeno u okolini teren.

(5) Otpadne sanitarno potrošne vode treba upustiti u sustav javne odvodnje.

(6) Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda potrebno je dimenzionirati na temelju odgovarajućeg hidrauličkog proračuna, koji mora biti predočen u tehničkoj dokumentaciji. Treba voditi računa da efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u tehnološkim otpadnim vodama propisanih važećim propisima za ispuštanje u sustav javne kanalizacije.

(7) Otpadne vode iz kuhinja (u prostorijama gospodarske – poslovne namjene, odnosno javne i društvene namjene) odgovarajuće pročistiti i upustiti u sustav javne odvodnje. Prije priključka predvidjeti kontrolno okno za uzimanje uzorka vode.

(8) Nije dozvoljeno ispuštanje voda s jedne građevne čestice na susjedne i druge čestice.

(9) Kanalizacijski sustav otpadnih i oborinskih voda i sve građevine predvidjeti i izvesti vodotjesno.

(10) Prije izdavanja akta kojim se dozvoljava uporaba građevine, potrebno je predočiti zapisnik o provedenom ispitivanju protočnosti i vodonepropusnosti izvedenog sustava odvodnje. Zapisnik mora biti ovjeren od izvođača radova i nadzornog inženjera.

(11) Vlasnici građevnih čestica omogućit će trajno nesmetani pristup revizijskim okнима kanalizacijskog cjevovoda, kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati.

(12) Iznad gabarita kanalizacijskog cjevovoda ne dopušta se izgradnja konstrukcijskih elemenata građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina (temelja, stupova, nosivih zidova i drugih konstrukcijskih elemenata).

(13) Poklopci revizijskih okana moraju ostati dostupni i vidljivi na svim površinama unutar obuhvata Plana.

(14) Spremniči goriva za naftu (lož ulje) moraju biti dvostjeni s pokazivačem nivoa tekućine ili jednostjeni smješteni u vodotjesnoj tankvani volumena dostašnog da prihvati cjelokupni sadržaj spremnika u slučaju havarije. Plašt spremnika goriva i cijevni razvod goriva potrebno je antikorozivno zaštititi. U slučaju da se cijevni razvod goriva od spremnika do kotlovnice ukapa, potrebno ga je položiti u vodotjesne energetske kanale ili unutar zaštitne cijevi s mogućnošću kontrole propuštanja goriva.

(15) Prije izdavanja akata kojim se dozvoljava uporaba građevina potrebno je predočiti zapisnik, potpisani od izvođača radova i nadzornog inženjera, o provedenom ispitivanju vodonepropusnosti izvedene tankvane, ukoliko se izvede jednostjeni spremnik goriva.

(16) Smještaj kotlovnice treba predvidjeti na nepropusnoj podlozi s predviđenom tankvanom volumena dovoljnog za prihvatu sve količine ulja u slučaju istjecanja iz kotla.

(17) Iznimno, do izgradnje sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda dozvoljava se rješavanje odvodnje putem zbirnjavanja u sabirnim jamama, koje se grade sukladno važećim propisima i odredbama ovoga Plana.

5.6. OPSKRBA PLINOM

(1) Planom se određuje plinifikacija područja kao dio budućeg sustava plinifikacije općine Medulin.

(2) Plinovod projektirati kao distributivni srednjetlačni za radni tlak od 4 bara. Dimenzioniranje cjevovoda izvršiti će se na temelju potrebnih količina prirodnog plina za postojeće i novoplanirane potrošače. Ovim se Planom utvrđuju osnovni uvjeti izgradnje uličnih plinovoda dok će se položajne trase utvrditi u fazi projektne dokumentacije cjelokupnog područja.

(3) Razvod plinovoda treba postaviti u koridor s ostalim infrastrukturnim građevinama u trupu prometnica, međusobno uskladiti u idejnoj fazi projekata, te izvesti sukladno važećim pravilnicima i propisima za plinske instalacije. To se odnosi na minimalnu sigurnosnu udaljenost od min.1m -2m od drugih vodova komunalne infrastrukture (kanalizacija min.2m, vodovod 1.5m) i ostalih instalacija i objekata te na minimalnu dubinu od 1m. Povrh toga način izvođenja plinovoda i kućnih plinskih priključaka treba biti od polietilena visoke gustoće uz postavljanje traka upozorenja i traka za detekciju (otkrivanja) plinovoda i kućnih priključaka.

(4) Plinski priključci, uključivo plinski regulacijski uređaji, projektirati će se u sklopu plinske instalacije svake građevine. Protupožarne plinske slavine predvidjeti izvan objekta s nesmetanim pristupom istima i prema posebnim uvjetima građenja.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

(1) Zelene površine na rubnim dijelovima i duž pojaseva prometnih koridora se moraju urediti kao javne zelene površine .Pojasevi zelenila duž prometnih koridora uređuju se sadnjom, uglavnom drvoreda.,

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

7.1.

(1) Na području obuhvata evidentirano je devet kulturo-povijesnih lokaliteta za koje su utvrđene slijedeće mjere zaštite:

1. Antička vila u uvali Paltana (Volme)

Antički lokalitet je potrebno očuvati od izgradnje te osigurati zaštitnu zonu od 20 m uokolo samog lokaliteta. Dozvoljavaju se radovi istraživanja u cilju prezentacije kulturnog dobra. Za sve radove na ovom lokalitetu potrebno je zatražiti posebne uvjete zaštite za radove na kulturnom dobru od Konzervatorskog odjela u Puli. Prije početka radova potrebno je ishoditi prethodno odobrenje za radove od Konzervatorskog odjela u Puli.

2., 3. i 4. bunari Mušoga,

Preporuča se čišćenje, uređenje i temeljno održavanje lokaliteta.

5. i 6. rovovi Mušoga - evidentirano u Planu

7. Utvrđeni obrambeni položaj Mušoga

Integralno zaštititi kao zelenu površinu. Za sve radove na ovom lokalitetu potrebno je zatražiti mišljenje od konzervatorskog odjela.

8. arheološki lokalitet, crkva Sv.Nikole

Izvan obuhvata Plana (područje Kanalić).

9. Na području čestice sakralnog objekta ne dozvoljava se planiranje nove izgradnje.

Objekt je potrebno rekonstruirati prema konzervatorskim smjernicama. Za sve radove potrebno je zatražiti mišljenje od konzervatorskog odjela.

10. Trigonometrijska točka, stup, Banjole

Na području trigonometrijske točke (stupa) ne dozvoljava se planiranje stambenih ili poslovnih jedinica na udaljenosti manjoj od 5m. Objekt je potrebno konzervirati i održavati u izvornom stanju. Za sve radove potrebno je zatražiti mišljenje od nadležnog konzervatorskog odjела.

(2) 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 nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

(3) Lokacija kulturno povijesnih lokaliteta se ovim Planom utvrđuje se približno odnosno na temelju podataka iz dostupne dokumentacije (Izvještaj o kulturno-povijesnom pregledu za potrebe izrade UPU Banjole i UPU Pomer)

7.2.

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

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

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

7.3.

(1) Na području obuhvata plana nalazi se jedno područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS): HR 5000032-Akvatorij zapadne Istre te jedno područje očuvanja značajno za ptice (POP): HR 1000032-Akvatorij zapadne Istre. Ciljevi , mjere i načini provedbe očuvanja ciljanih vrsta ptica propisani su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN br.15/2014.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

8.1

(1) Gospodarenje otpadom na području obuhvata Plana je dio sustava gospodarenja otpadom Općine Medulin.

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

8.2

(1) Planom se odvojeno prikupljanje korisnog dijela komunalnog otpada predviđa putem:

- tipiziranih posuda, odnosno spremnika za otpad postavljenih na javnim površinama („zeleni otoci“) za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (npr.: papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.),

(2) „Zeleni otoci“ planiraju se uz prometnice te unutar površina za infrastrukturne sustave na način da ne ometaju kolni i pješački promet . Točan položaj i veličinu „zelenih otoka“ utvrditi će se projektom za prometnice.

(3) Zbrinjavanje otpada organizirati će se sukladno Planu gospodarenja otpadom Općine Medulin.

8.3

(1) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje do max. udaljenosti 15,0 m, a otpad deponirati u zatvorene posude.

Proizvođač tehnološkog otpada (neopasnog i opasnog) dužan je, sukladno zakonskoj regulativi osigurati način obrade i skladištenje tehnološkog otpada koji nastaje obavljanjem djelatnosti.

8.4

(1) Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važeće propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/09)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03 pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, uredba 178/04,38/09, 49/11 i 144/12)

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

(2) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati prostor za privremeno skladištenje vlastitog otpada koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija, te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

(3) Prostori za privremeno skladištenje otpada moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1.1

(1) Zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada prije ispuštanja u sustav javne odvodnje pročiste do stupnja standarda kućnih otpadnih voda.

(2) Planirana rješenja oborinskih i sanitarnih otpadnih voda mogu biti fazna pod uvjetom da svaka faza čini jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu.

(3) Ovisno o namjeni za pojedine građevine potrebno je ishoditi vodopravne uvjete prema Zakonu o vodama (NN 153/09)

9.1.2.

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

Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 113/08 i 88/10);

Zakon o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13 i 153/13);

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

Zakon o vodama (NN 153/09, 130/11 i 56/13)

Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10, 79/13 i 09/14)

Zakon o zaštiti okoliša (NN 80/13);

Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08 ,67/09),

Zakon o zaštiti zraka (NN 130/11),

Zakon o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03 pročišćeni tekst 82/04, 110/04, uredbe 178/04, 38/09, 49/11 i 144/12)

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

9.2. POSEBNE MJERE ZAŠTITE I SPAŠAVANJA

(1) Sustav zaštite i spašavanja građana, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su slijedećim zakonima i pravilnicima: Zakon o zaštiti i spašavanju (NN br. 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10), Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja (NN br 38/08), Pravilnik o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN br 47/06 i 110/11).

(2) Područje Plana spada u potresno područje max 7° MKS (MSK 64), te je na objektima potrebno poduzeti mjere zaštite od potresa.

(3) Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br 29/83, 36/85, 42/86).

(4) Planom višeg reda za područje u obuhvatu ovog plana nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite. Sklanjanje zaposlenih i korisnika (planom se ne predviđaju sadržaji stambene namjene te slijedom toga nema ni stanovnika) osigurati prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja .

(5) Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila se u okviru ovog plana osigurava utvrđivanjem uvjeta za smještaj građevina i gradnju novih prometnica, određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina. Za sklanjanje i evakuaciju ljudi mogu se koristiti sve veće otvorene površine poput parkirališta, parkova, zelenih površina i slično a sve postojeće i planirane kolne, i pješačke prometnice na području obuhvata plana predstavljaju pravce za evakuaciju.

(6) Ovim se Planom utvrđuje obveza postave sirene za javno uzbunjivanje i obavlještanje građana .

(7) Unutarnji i javni sustav uzbunjivanja i obavlješćivanja građana.

Obvezuju se vlasnici objekata i kojima se okuplja veći broj ljudi, i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja o obavlješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.) te da osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(8) S aspekta mogućeg utjecaja olujnog nevremena (pijavica, olujni vjetar, neverini i sl.) posebnu pažnju posvetiti izboru građevnog materijala , posebno za izgradnju krovista, odnosno prilagodbi konstrukciju, oblikovanje i izbor materijala jačini vjetra. Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.

9.3 MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Temeljem Mišljenja „ Državne uprave za zaštitu i spašavanje-Područni ured za zaštitu i spašavanje Pazin “ utvrđuju se slijedeće mjere :

1.Zaštita od spašavanja i potresa

Protupotresno projektiranje i građenje (tehnika gradnje i izbor materijala) treba provoditi sukladno zakonskim propisima kojima će se kod rekonstrukcije postojećih, te izgradnje novih objekata osigurati otpornost na potres do 7^oMCS.

Potrebno je osigurati širinu puteva (evakuacijskih-protupožarnih) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći.

Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došlo do međusobnog urušavanja.

2. Zaštita i spašavanje od Ostalih prirodnih uzroka

2.1 Olujno ili orkansko nevrijeme te jak vjetar

Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju kroviša i nadstrešnica potrebno je prilagoditi jačini vjetra, poštujući proračune i iskustva povjesne arhitektura na ovim prostorima.Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na vjetar.

3. Zaštita i spašavanje od tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća izazvanih nesrećama u gospodarskim i drugim objektima

Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatališta za slučaj ispuštanja ili akcidenata (tankvane).Svi objekti moraju biti vezani na pročistač fekalne i oborinske kanalizacije, kod buduće gradnje potrebno je planirati instalaciju sustava za javno uzbunjivanje.Projektnom dokumentacijom treba osigurati propisani razmak između građevina, te osigurati prohodnost vozila svih žurnih službi.

4.Instalacija sustava javnog uzbunjivanja i obavljećivanja stanovništva

Izraditi potrebnu komunikacijsku infrastrukturu (struja,telefon,stup), za instalaciju sustava za javno uzbunjivanje stanovništva (sirena,govorni uređaj i sl.), te isti ugraditi u jedinstven sustav putem Županijskog centra 112 Pazin.

5.Instalacija unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavljećivanja građana.

Vlasnici objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi i 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 unutarnjeg sustava uzbunjivanja i obavljećivanja 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.

6.Sklanjanje stanovništva

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

7.Evakuacija stanovništva

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

9.4. ZAŠTITA OD POŽARA

9.4.1.

(1) Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima. Zahtjev za zaštitu od požara moraju biti utvrđeni u Procjeni ugroženosti od požara i tehnoškim eksplozijama, uz kartografski prikaz vatrogasnih sektora, zona i vatrogasnih pojaseva na prostoru Općine Medulin.

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

9.4.2.

(1) Građevine i zahvati za koje je potrebno predvidjeti posebne mjere zaštite od požara odredit će se na osnovi procjene iz stavka (1) prethodnog članka.

(2) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave za mjere zaštite od požara primjenjene projektnom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama, određenim prema tim popisima.

(3) Građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine ili plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.

(4) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen po posebnom propisu.

(5) Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno posebnim propisima.

(6) Na području obuhvata plana ne mogu se graditi građevine i postrojenja za smještaj i čuvanje eksplozivnih tvari.

(7) Aktima kojima se dozvoljava gradnja propisat će se obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od požara, a naročito:

Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10);

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

Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04; 109/07; 67/08 i 144/10)

Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94; 55/94 i 142/03)

Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03)

Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99)

Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)

Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu

Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98; 116/07 i 141/08)

Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99)

Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN 93/08)

Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN br.26/09, 41/09)

Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05)

Pravilnik o zahvatu u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11)

Ostali pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara

Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Medulin

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

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1

(1) Urbanistički plan uređenja se neposredno provodi u svim svojim dijelovima.

(2) 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 temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja, ovog Plana, te ostalih odgovarajućih propisa Općine Medulin .

(3) Iznimno za zone za koje je ovim Planom utvrđena obaveza izrade cjelokupnog urbanističkog rješenja (zahvat luke) i verifikacija istog od strane nadležnih tijela Općine Medulin, ne može se izdati akt sa kojim se odobrava građenje prije nego je urbanističko rješenje usvojeno.

(4) Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisiće o obvezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, kao i karakteristikama zahvata u prostoru.

10.2

(1) Na cjelokupnom području obuhvata, Plan će se provoditi izdavanjem akata kojima se dozvoljava gradnja prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

(2) Svi elementi na temelju kojih će se izdavati akti kojima se dozvoljava gradnja, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.

10.3

(1) Kriteriji i način provedbe Plana u smislu rješavanja imovinsko-pravnih pitanja u vezi s komunalnom infrastrukturom i prometom odredit će se posebnom odlukom Općine Medulin .

(2) Za gradnju na građevnim česticama, gdje prometna mreža nije izvedena, potrebno je ishoditi lokacijsku dozvolu za prometnice i ostalu komunalnu infrastrukturu prije izdavanja akta kojim se dozvoljava gradnja.

(3) Prije provedbe plana i provođenja površina državnih šuma novoj namijeni potrebno je provesti izdvajanje nekretnina iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske sukladno članku 51. Zakona o šumama (NN 140/05, 82/05, 129/08).

(4) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici, odnosno zoni, mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.