

OPĆINA MEDULIN



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
**POMER**  
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA

MEDULIN, 2013-14

ŽUPANIJA:	ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA:	OPĆINA MEDULIN
NAČELNIK:	GORAN BUIĆ
NAZIV PROSTORNOG PLANA:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POMER 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 VESNA GOJAK, dipl.ing.arh. AD d.o.o. PULA DAVOR MATTICCHIO, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI 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. SERGIO ŠIROL, dipl.ing.građ. DAVORIN CUKON, 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.
ODLUKA O IZRADI :	“Službene novine općine Medulin” br. 10/2009 i br. 03/2011
ODLUKA OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE MEDULIN O DONOŠENJU PLANA:	“Službene novine Općine Medulin. Klasa: Ur.broj:
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. Infrastrukturalna 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.	Uvjeti korištenja, uređenja 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. 03/2011 .) i Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin", br. 2/07 i 5/11) utvrdila potrebu izrade urbanističkog plana uređenja Pomer građevinskog područja naselja .

Urbanistički plan uređenja Pomer (UPU) građevinsko područje naselja (u daljnjem tekstu : Plan ) izrađuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju ("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.)

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 daljnjem tekstu: Zakon.

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

Područje obuhvata Plana definirano je Prostornim planom uređenja Općine Medulin. Granica obuhvata utvrđena je u kartografskom prikazu br: 4.e. Granice građevinskih područja.

Plan se izrađuje na katastarskoj podlozi mj 1:1000

#### 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU

Pomer, naselje jugoistočno od Pule (44°49'N; 13°54'E; 6m nadm. vis.); 386st. (2001), Općina Medulin. Nalazi se uz obalu najdublje uvučena dijela Medulinskog zaljeva, na lokalnoj cesti Banjole–Medulin. Stanovnici se bave tradicijskim poljodjelstvom (povrtlarstvo ,vinova loza i maslina,, ribarstvom i uzgojem školjaka. Dio ih radi u turizmu, ugostiteljstvu i ostalim uslužnim djelatnostima. Pokraj mjesta nalaze se autokamp, sportska lučica i marina ACI Pomer.

##### 1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Granica obuhvata Plana prikazana je u grafičkom dijelu Plana u mjerilu 1: 1000.

Površina obuhvata plana iznosi 44,77 Ha.

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

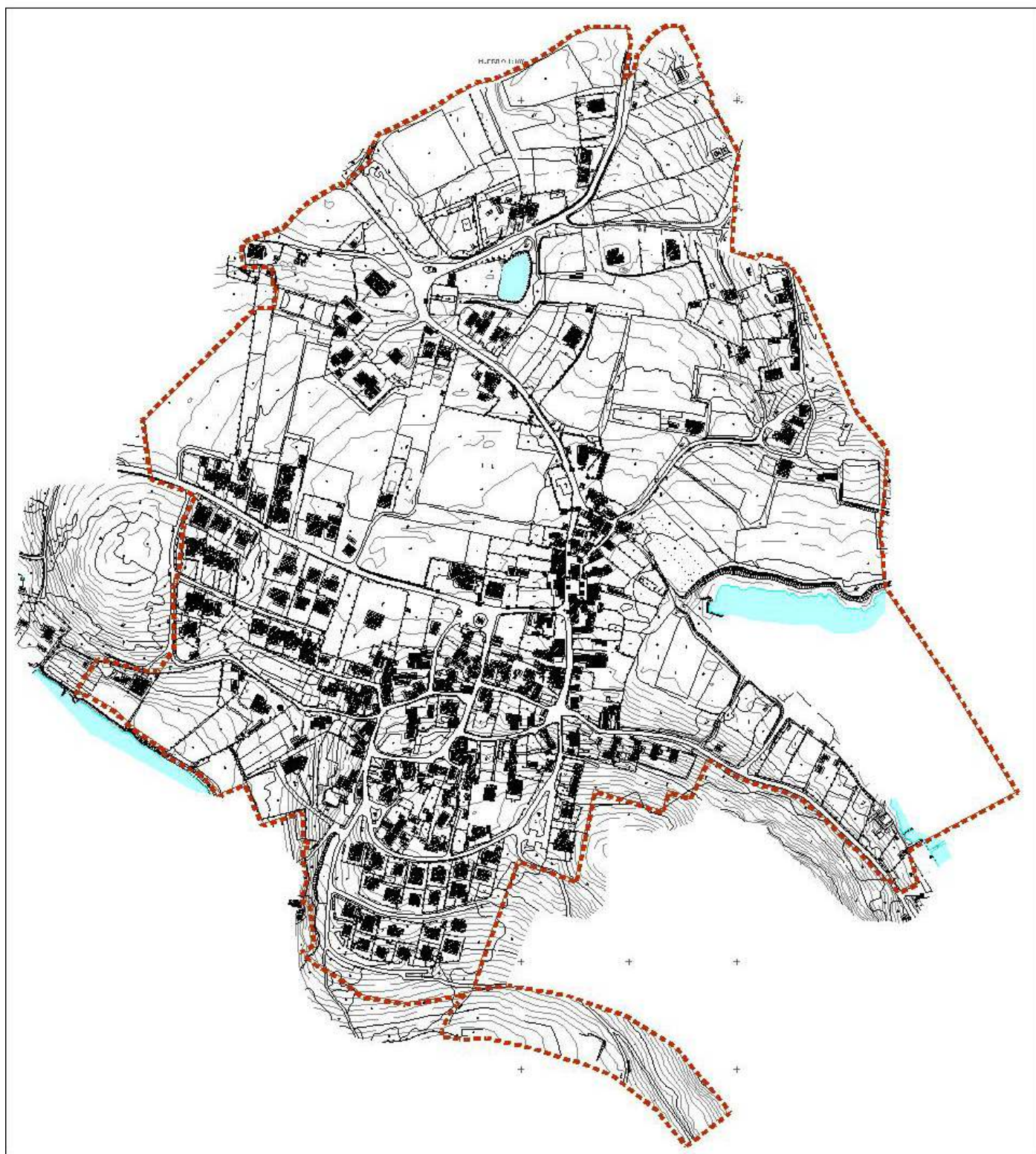
Zemljište obuhvata Plana u naravi predstavlja izgrađeno i neizgrađeno građevinsko područje naselja Pomer i pripadajućeg akvatorija. Na području obuhvata Plana definirana je i sportsko rekreacijska namjena.

U građevinskom području naselja Pomer graditi će se građevine stambene i druge namjene koje služe potrebama stanovnika naselja.

Unutar područja obuhvata postoje površine državnih šuma kojima gospodare Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, Uprava šuma Podružnica Buzet, Šumarija Pula u sklopu Gospodarske jedinice "Magran-Cuf".

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

**GEODETSKA PODLOGA SA OBUHVATOM UPU-a**



### 1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

#### Postojeća izgradnja

Područje obuhvata Plana razgraničeno je na površine slijedećih namjena:

- stambena namjena
- sportsko rekreacijska namjena
- poljoprivredne površine

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 do P+2.

#### Povijest

Šire područje Pomera naseljeno je od prapovijesti (gradine Kaštijun, keramika na otočiću Pomer) i antike (ostatci ant. ladanjske vile u marini na rtu Muntu, ostaci tijeskova na sv. Andriji).

Ant. lokalitet Sv. Ivan u Biskupiji nastavio je postojati kao ranokršć. sakralni kompleks u V.st. te srednjovj. benediktinski samostan koji se spominje 1115 (Iohannes monachus Sancti Iohannis de Medilino).

Naselje Pomer pripadalo je pulskom području, pa se 1149. spominje među mjestima koja su s Pulom prisegnula na vjernost Veneciji. Opustio u kugama XIV–XV.st.,

Pomer je ponovno naseljen useljenicima iz Bologne 1561., zatim izbjeglicama pred Osmanlijama sa zadarskoga područja 1583. Župna crkva Pohođenja Bl. Djevice Marije iz XIV.st. obnovljena je u XVII.st. Na glavnom je oltaru slika Pohođenje Elizabete mlet. majstora s poč. XVII.st., prema J. Palmi ml. Na bočnom oltaru drveni je kip Bogorodice iz XVI.st., koji potječe iz samostanske crkve na otočiću Verudi.

Grobljanska crkva sv. Flora romanička je jednobrodna građevina s istaknutom polukružnom apsidom, pregrađena potkraj XVII.st. Apsida je oslikana trima slojevima fresaka: najstariji je romanički, a najmlađi s kraja XV.st. Iz te crkve je drveni rezbareni barokni oltar s gotičkim kipom sv. Flora (u crkvi sv. Foške) i dvama zvonima: jedno je 1484. izlio Antonius de Locadali, drugo 1578. majstor Santino de Regis iz Milana.

Crkva sv. Foške jednobrodna je građevina sa zvonikom na preslicu i s ant. spolijima u zidu.

Na obali kod rta Munat 1984. godine, prilikom izgradnje ACI Marine, otkriveni su građevinski ostaci dijela rimske maritimne vile s dijelom termi i peristilom iz 1. do 4. st.

Antičko pristanište činilo je sklop šireg rimskog rezidencijskog kompleksa, koji je cijeli zaljev opasao s trijemovima i zgradama.

Zaštitni arheološki radovi iz proljeća 2007. godine nadopunjuju arheološku sliku područja Pomerske vale iz 1984. godine, kada je za potrebe izgradnje ACI marine provedeno sustavno zaštitno arheološko istraživanje te je zbog arheoloških ostataka dislocirana gradnja kopnenih građevina sklopa marine.

*LIT.: Istarska enciklopedija, N.Nefat; V. Ekl, Gotičko kiparstvo u Istri, Zagreb 1982; B. Marušić, Doprinos poznavanju ranosrednjovjekovne skulpture u Istri, u: Jadranski zbornik, 1982–85, 12; R. Matijašić, Ageri antičkih kolonija Pola i Parentium, Zagreb 1988; K. Mihovilić, Školjić (Funtana) i tragovi prapovijesnih obalnih i otočnih lokaliteta Istre, Histria Archaeologica, 1995, 26; A. Alisi, Istria. Città minori, Trieste 1997.*

### 1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

#### 1.1.3.1. PROMETNA MREŽA

Naselje Pomer povezano je sa ostalim naseljima Općine Medulin i Pulom preko nerazvrstane ceste za Županijskom cestom 5119 (Medulin - Pomer) i 5133 Pula-Pomer.

Unutar obuhvata Plana nema postojećih ni planiranih državnih cesta.

### 1.1.3.2. TK MREŽA

Naselje Pomer i šire područje oko predmetne zone (naselja Medulin, Banjole, Premantura) pokriveni su nepokretnim i pokretnim telekomunikacijskim elektroničkim komunikacijskim mrežama. U predmetnoj zoni postoje izgrađene elektroničke komunikacijske mreže.

### 1.1.3.3.VODOOPSKRBA

Naselje Pomer opskrbljuje se vodom iz vodovodne mreže preko magistralnog cjevovoda DN 200 iz smjera Pule. Razvod vode kroz naselje Pomer izveden je od DN 150 mm koji vodi kroz naselje do marine Pomer. U dijelu pristupne prometnice iz smjera Banjole izvedena je vodovodna mreža profila DN 100 mm, kao i u dijelu novog naselja Pomer sa lijeve strane pristupne prometnice. Nova vodovodna mreža DN 100 mm izvedena je i u prometnici prema od spouja na vodovodnu mrežu DN 200 mm pa prema groblju. Razvod vode u starom dijelu naselja Pomer riješen je pocinčanim cijevima profila DN 25-40 mm što ne zadovoljava kako sanitarnu potrošnju tako i protupožarnu potrebu za vodom.

### 1.1.3.4. ODVODNJA

#### ODVODNJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Na području naselja Pomer nije izgrađena mreža za odvodnju sanitarnih otpadnih voda.

#### ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Na području naselja Pomer nije izgrađena mreža za odvodnju oborinskih otpadnih voda osim stare oborinske kanalizacije izgrađene u najnižem dijelu starog naselja.

### 1.1.3.5. ELEKTROOPSKRBA

Unutar naselja Pomer izgrađene su 4 (četiri) transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV koje se napajaju iz TS 35/10(20) kV Banjole preko nadzemne 10(20) kV elektroenergetske mreže. Navedene transformatorske stanice su:

TS 10(20)/0,4 kV POMER RUDINE, nazivne snage 1x630 kVA

TS 10(20)/0,4 kV POMER VEDORNA, nazivne snage 1x630 kVA

TS 10(20)/0,4 kV POMER MUĆA, nazivne snage 1x630 kVA.

Postoji još TS 10(20)/0,4 kV POMER MARINA, nazivne snage 1x250 kVA, ali ona služi samo za napajanje ACI MARINE.

Iz navedenih transformatorskih stanica izvedena je nadzemna i kabela niskonaponska mreža sa pripadnim samostojećim ormarima iz koje su izvedeni niskonaponski priključci koji napajaju sve izgrađene građevine.

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

U okviru područja obuhvata Plana, nalaze se pojedinačna nepokretna kulturna dobra upisana u Registar 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
23.	POMER	MARINA	III,1	P
23A.	POMER	ANTIČKA VILA	III,1	PZ
23B.	POMER	UVALA POMER	III,5	E
24.	POMER	ŽUPNA CRKVA POHOĐENJA BLAŽENE DJEVICE MARIJE	II	E, O
25.	POMER	CRKVA SV. FOŠKE	II	P
26.	POMER	CRKVA SV. FLORA NA GROBLJU	II	R 95. Rj. 132/1 OD 17. 05. 1965.
27.	POMER	POMERSKI ŠKOLJIĆ	III, 1; IV	E
28.	POMER	POLUOTOK MUČA	III, 2, 4	E
29.	POMER	POMER BIŠKUPIJA – SV. IVAN (FONTANELLE)	III, 1, 3	R. 429. Rj. 323/3od 08. 06. 1979.
53.	POMER	KAŠTIJUN – UTVRDA AUSTROUGARSKA	II, III,1	P

**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 utvrdio je da na području obuhvata Plana nije obavljena **sustavna** konzervatorska obrada kulturnih dobara te je sukladno tome dopisom od 08.rujna 2011. utvrdio dodatnu obvezu arheološkog rekognosciranja terena te izradu konzervatorske podloge za sakralne objekte i pojedinačne profane građevine.

U studenom 2012. izrađen je izvještaj o kulturno-povijesnom pregledu za potrebe izrade UPU Banjole i UPU Pomer.

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 sanitarne zaštite prema „Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji“ ( Sl.l.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

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

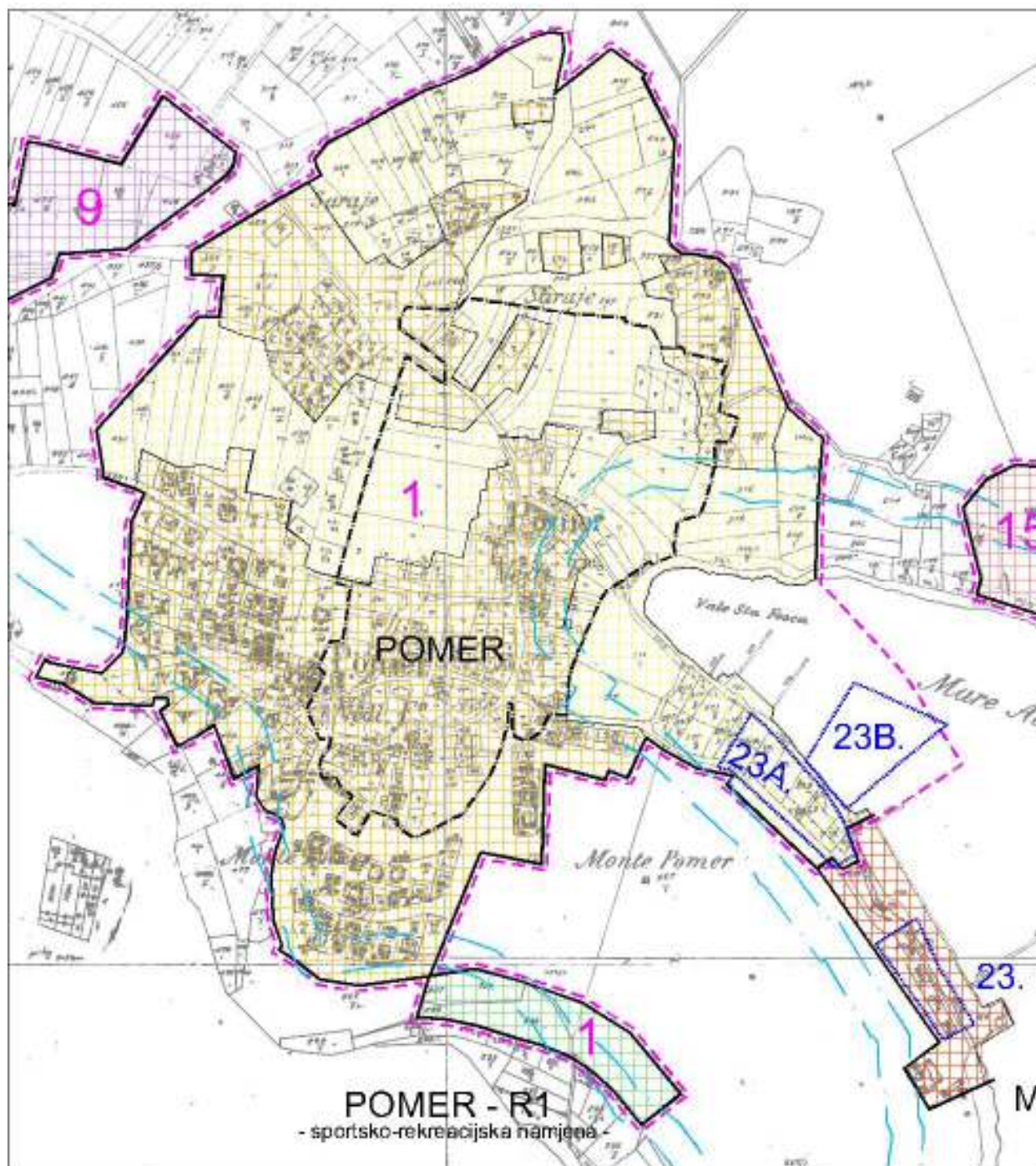
U skladu sa prostornim planovima šireg područja, u izradi Plana potrebno je poštivati slijedeće smjernice:

- 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.

**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 Pomer

**Broj kartografskog prikaza** 4.b.



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

Temeljem tih odredbi propisano je :

### **Izmjene i dopune PPUO**

#### *Članak 12.*

*Naselja Pomer, Vintijan i Valbonaša prema značaju u sustavu središnjih naselja prema odredbama PPIŽ svrstavaju se u ostala naselja i namijenjena su stanovanju kao prevladavajućoj funkciji naselja.*

*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, drvarnica 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 PPUO-om na lokacijama Vinkuran, Pomer i Premantura, namijenjene 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 PPUO-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 slobodnostojeće 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 m<sup>2</sup>, a minimalna se određuje na sljedeći način:*

- kod obiteljskih građevina:
- za slobodnostojeće građevine - min 400 m<sup>2</sup>
- za poluugrađene građevine - min 320 m<sup>2</sup>
- za ugrađene građevine - min 240 m<sup>2</sup>
- kod višestambenih građevina: - min 800 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.*

##### *Članak 25.*

*Kod građevina javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i slične građevine), gospodarske poslovne - zabavne, trgovačke, 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 m<sup>2</sup>.*

*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 m<sup>2</sup> dok unutar zbijenih dijelova naselja, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 300 m<sup>2</sup>, ali ne manje od 150 m<sup>2</sup>.*

**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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

**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 - 800m<sup>2</sup>: 0,30 ali ne manje od 0,10
- za građevne čestice od 800 - 1200m<sup>2</sup>: 0,25 ali ne manje od 0,12
- za građevne čestice iznad 1200m<sup>2</sup> : 0,20 ali ne manje od 0,15

**za poluugrađene građevine:**

- za građevne čestice od 320 - 500m<sup>2</sup>: 0,45 ali ne manje od 0,30
- za građevne čestice od 500-1000m<sup>2</sup>: 0,40 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 1000m<sup>2</sup>: 0,35 ali ne manje od 0,15

**ugrađene građevine:**

- za građevne čestice od 240 - 300m<sup>2</sup>: 0,50 ali ne manje od 0,35
- za građevne čestice od 300 - 500m<sup>2</sup>: 0,45 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 500m<sup>2</sup>: 0,35 ali ne manje od 0,15

Izuzetno, kod gradnje u izgrađenim dijelovima građevinskog područja na građevnim česticama manjim od 300 m<sup>2</sup> k-ig može iznositi 0,5, a kod interpolacija u zbijenim dijelovima naselja, na građevnim česticama manjim od 240 m<sup>2</sup>, 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, trgovačke, 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 otvori. Ukoliko susjedna čestica nije javna prema toj čestici se ne mogu izvoditi otvori.

Gradivi dio prve odnosno posljednje građevne čestice kod ugrađenih građevina (nizovi) i poluugrađenih (dvojnih) 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, osunčanost i sl.). Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj etaža određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju. Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 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 krovišta, 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 zaravnanog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metra kao i sve ostale etaže iznad nje.*

*Nadzemne etaže sukladno posebnom propisu mogu biti:*

- suteran (S)
- prizemlje (P)
- kat (K)
- potkrovlje(Pk)

*Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno 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 zaravnanog 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.*

*Potkrovlje (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, trgovačke 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.*

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

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

- kod interpolacije građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja
- kod rekonstrukcije postojećih građevina
- kod ugrađenih i poluugrađenih 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 slobodnostojeće 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 interpolacija u izgrađenim i zbijenim 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 zbijenih dijelova naselja moraju imati pokrov od kanalice 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 (potkrovlje) ukoliko u užem okolišu već postoje građevine sličnog oblikovanja.*

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

*Za osvjtljivanje potkrovlja 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 sljemeni 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 građivog 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 slijedećim 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 m<sup>2</sup> na kojima se ne propisuje obaveza hortikulturnog 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 izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presjecati čitavo krovšte.*

*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 ogradena, 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 ukupna bruto razvijena površina ne smije premašiti 50m<sup>2</sup>.*

*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, namijenjena 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 rekreacijske 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 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 obaveza izrade propisana u točki 9.1. ovih odredbi.*

## 5.1.3. Cestovni promet

## Članak 101.

Ovim se PPUO-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 sanitarne 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 odvođe 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 stijene i dno, bez ispusta i preljeva. Otvor na komori mora se graditi s uzdignutim rubom, zatvorenim metalnim poklopcem za preklop i sa minimalnim otvorom 60 x 60 cm, te mora biti izgrađena na mjestu do kojeg je u svako doba 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 prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročititi 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 m<sup>2</sup>, oborinske vode moguće je odvesti raspršeno u okolni teren.

### 1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU 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 energetske sustava
6. Unapređenje vodnogospodarskog sustava

#### 2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

TABLICA 1 - BROJ STANOVNIKA PO NASELJIMA

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
POMER*	394	294	439	550	844

\*- više 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 2005. godine u građevinskim područjima naselja Medulin, Pomer, Vintijan, Valbonaša, Banjole, i Vinkuran se više od 50 % građevina koristi za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tim naseljima.

Po privremenim podacima iz popisa 2011 u naselju Pomer živi 467 stanovnika u 190 kućanstva odnosno prosječno 2,5 stanovnika po kućanstvu temeljem čega proizlazi da je postojeća brutto gustoća 11,5 stanovnika po hektaru. Građevinski fond se sastoji od 476 stambenih jedinica od čega 285 namijenjenih stalnom stanovanju ( 60%).

Procjenjuje se da je unutar obuhvata Plana izgrađeno do 2011.g. cca 230 zgrada (podaci iz orto foto snimka i geodetske podloge), pretežno obiteljskih i višestambenih zgrada što proizlazi prosječno dvije stambene jedinice po zgradi.

S obzirom na pretpostavljeni 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 procijenjeni ukupan broj stanovnika iznosi do max. 900 za plansko razdoblje do 2020. godine odnosno planirana gustoća iznosila bi 22 stanovnika po hektaru.

### 2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Naselje Pomer prema značaju u sustavu središnjih naselja prema odredbama PPIŽ svrstava se u ostala naselja i namijenjeno je stanovanju kao prevladavajućoj funkciji naselja.

U građevinskim područjima naselja će se uz stambene, graditi i javne društvene, gospodarske, poslovne, prometne i infrastrukturne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, sportsko rekreacijske 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 Pomer kao područja u neposrednoj blizini većih naselja (Pula) i šireg turističkog područja Medulina, neposredna blizina ACI marine Pomer, autokampa Pomer, sportskog letjelišta Campanož i vrlo dobra prometna povezanost izuzetno je povoljna za razvoj uslužnih sadržaja namijenjenih obogaćivanju turističke ponude šireg područja.

### 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 raskršća i priključaka cesta.
- Temeljni cilj dugoročnog razvoja telekomunikacijskog sustava je izgradnja distributivne kanalizacije do svih korisnika u urbanom području, te u konačnici integracija svih mreža u jedinstvenu telekomunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka). Kabelsku TK mrežu u zoni obuhvata UPU potrebno je izgrađivati tijekom gradnje prometnica i planiranih sadržaja
- osigurati kvalitetnu opskrbljenost građevina u zoni Plana električnom energijom
- planirati kvalitetno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda

## 2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI

Unutar područja obuhvata kao posebna ambijentalna i urbanistička vrijednost područja smatra se prostor zbijenog dijela naselja Pomer.

Cilj je njegovo očuvanje u izvornom stanju, kao i očuvanje integriteta prostora u kojem se nalazi. To znači revalorizaciju njegovih izvornih prostornih vrijednosti i osobitosti, uz nužne i moguće promjene u cilju poboljšanje uvjeta života u naselju.

Radi maksimalnog očuvanja prepoznatljivih prostornih posebnosti postojećeg naselja, unutar obuhvata zbijenog dijela naselja treba poticati individualnu stambenu izgradnju u obiteljskim kućama a izuzetno i višeobiteljske kuće primjerenih gabarita (prizemlje i kat), te očuvanje izvornog izgleda kultiviranog krajolika gdje god je to moguće (nasadi maslina, vinogradi i voćnjaci).

## 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 (bez mogućnosti izgradnje kapaciteta za smještaj) 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 mjesta.

### 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 razvitka, 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 slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) i ugrađene (nizovi).

Sveukupno se procijenjuje mogućnost izgradnje cca 70 novih zgrada

#### 3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Planom se obuhvaćeno područje dijeli na zone sljedećih različitih namjena:

- stambena namjena
- mješovita namjena
- gospodarska namjena -poslovna
- javna i društvena namjena
- sportsko-rekreacijska namjena
- zaštitne zelene površine
- infrastrukturni sustavi
- javne prometne površine
- pješačke površine
- javno parkiralište

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

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
<b>S – STAMBENA NAMJENA</b>	15,50	34,62
<b>M1 – MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA</b>	9,46	21,13
<b>M2 – MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA</b>	3,74	8,35
<b>D7 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA</b>	0,10	0,21
<b>G - GROBLJE</b>	0,40	0,90
<b>R1 - SPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT</b>	1,32	2,95
<b>Z1 - JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK</b>	0,07	0,16
<b>Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE</b>	3,56	7,96
<b>P - POLJOPRIVREDA</b>	1,79	3,99
<b>LS – SPORTSKA LUKA</b>	3,62	8,10
<b>JAVNE PROMETNE I PJEŠAČKE POVRŠINE I PARKIRALIŠTA</b>	5,21	11,63
<b>UKUPNO</b>	<b>44,77</b>	<b>100%</b>

### 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. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA 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 širokopojsnih usluga (prijenos govora, teksta, slika i podataka između krajnjih točaka, te pristup internetu, i sl.).

Za sve nove stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine predvidjeti će se izgradnja kabelaške kanalizacije do najbliže točki konekcija 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 ormar).

Za predmetno područje očekuje se u konačnici do 500 komunikacijskih priključaka. Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelašku kanalizaciju duž cijelog zahvata, u koju će se po potrebi uvlačiti žičani odnosno svjetlovodni komunikacijski vodovi.

Kabelašku kanalizaciju treba projektirati i graditi cijevima PEHD promjera 50 mm i PVC cijevima promjera 110 mm. Na mjestima križanja i na mjestima oštrog skretanja trasa, kao i na mjestima postavljanja kabelaških nastavaka odnosno priključaka građevina na komunikacijsku mrežu ugrađuju se kabelaški zdenci. Trasa kabelaške kanalizacije predviđena je u pravilu u nogostupu ili zelenom pojasu prometnica, a u sklopu javnih površina.

Prilikom gradnje novih građevina, potrebno je izgraditi kabelašku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu od kabelaškog zdenca na granici parcele do kabelaškog ormara na (u) zgradi. Za tu namjenu potrebna je ugradnja najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm. Kabelaški ormar 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 njihovoj neposrednoj blizini, te u zaštitnoj zoni radijskom koridoru 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 infrastrukturu i povezanu opremu 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 Pomer opskrbljuje se preko postojećeg dovodnog cijevovoda DN 200 mm iz pravca Pule. Svi postojeći objekti unutar obuhvata spojeni su na sustav javne vodoopskrbe.

U samom naselju Pomer postoji izgrađena vodovodna mreža od ljevano željeznih cijevi DN 100 i 150 mm. Sekundarna mreža izvedena je od TPE cijevi profila DN 50 mm kao i razvod po starom dijelu naselja gdje je razvodna mreža izvedena od pocinčanih cijevi profila DN 25-40 mm što je nedovoljnog profila za potrebe sanitarne potrošnje kao i protupožarne zaštite.

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

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

Područje predviđeno obuhvatom Plana će se i dalje opskrbljivati vodom na postojeći način. Postojeći glavni dovodni vod i glavni cjevovodi su zadovoljavajućih profila.

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 TPE cijevi profila DN 50 mm kao i pocinčanih cijevi nedovoljnih profila a zbog potrebe osiguranja protupožarne zaštite naselja.

Ovim planom predviđa se širenje naselja na okolne zone uz samo naselje. 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 cijevovoda 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.

POMER-STANOVNIŠTVO									
POZ.	ZONA	POVRŠINA A (ha)	%	2015.			2040		
				broj stanovnika po zoni	spec. potr. m³/st/dan	dnevna kol. m³/dan	broj stanovnika po zoni	spec. potr. m³/st/dan	dnevna kol. m³/dan
1	ZP-1	3.5	9.95	84	0.15	12.60	106	0.15	15.90
2	ZP-2	6.2	17.62	149	0.15	22.35	187	0.15	28.05
3	ZP-3	2.8	7.95	67	0.15	10.05	85	0.15	12.75
4	ZP-4	8.6	24.43	206	0.15	30.90	260	0.15	39.00



5	ZP-5	11.9	33.80	285	0.15	42.75	360	0.15	54.00
6	ZP-6	2.2	6.25	53	0.15	7.95	66	0.15	9.90
UKUPNO:		35.2	100	844	0.15	126.60	1064	0.15	159.60

POMER-TURIZAM									
5	TB-5	22.8	100.00	1350	0.25	337.50	1790.00	0.25	537.00
6	TB-6	1.5	100.00	350	0.06	21	350.00	0.10	35.00
UKUPNO TUR.				6075		1452.25	8010.00		2333.00

POMER-INDUSTRIJA									
1	IB-2	3.3	100.00			15.00			30.00

**Max. dnevna količina vode na kraju planskog razdoblja se predviđa od 2.522,60 m<sup>3</sup>/dan.**

Sva vodovodna mreža mora se I dimenzionirati na mjarodavnu 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 Pomer 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 zamijeniti i opremu.

Do centralne crpne stanice Banjole vodi glavni obalni kolektor od naselja Volme i dalje prema naselju Pomer. U samom naselju Pomer predviđa se izgradnja glavne crpne stanice Pomer koja će sve sanitarne otpadne vode prepumpati u gravitacijski kolektor koji vodi u CS Banjole.

Uređaj za pročišćavanje s obzirom na konačnu veličinu uređaja 2040 g ( $N = 13.432 \text{ ES}$ ) 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 Pomer ne postoji izveden javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa odvodom u gradski kanalizacijski sustav.

Ovim idejnim urbanističkim rješenjem dato je rješenje odvodnje fekalnih voda na način da se u uvali Pomer predviđa centralna crpna stanica koja će prepumpavati sve fekalne otpadne vode prema kanalizacijskom sustavu Banjole. 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 250 mm, dok se kućni kanalizacijski priključci izvedu od PVC cijevi profila DN 160 mm.

U sklopu naselja predviđa se još lokalnih crpnih stanica koje će prepumpavati otpadne vode iz dijela naselja koje se ne mogu gravitacijski spojiti na centralni sustav naselja Pomer.

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 250 mm.

## HIDRAULIČKI PRORAČUN

POMER-STANOVNIŠTVO									
POZ.	ZONA	POVRŠIN A (ha)	%	2015.			2040		
				broj stanovnika po zoni	spec. potr. m³/st/dan	dnevna kol. m³/dan	broj stanovnika po zoni	spec. potr. m³/st/dan	dnevna kol. m³/dan +tuđe vode
1	ZP-1	3.5	9.95	84	0.15	12.60	106	0.15	15.90 +4,77
2	ZP-2	6.2	17.62	149	0.15	22.35	187	0.15	28.05 +8,41
3	ZP-3	2.8	7.95	67	0.15	10.05	85	0.15	12.75 +3,82
4	ZP-4	8.6	24.43	206	0.15	30.90	260	0.15	39.00 +11,70
5	ZP-5	11.9	33.80	285	0.15	42.75	360	0.15	54.00 +16,20
6	ZP-6	2.2	6.25	53	0.15	7.95	66	0.15	9.90 +2,97
UKUPNO:		35.2	100	844	0.15	126.60	1064	0.15	159.60 +47,87

POMER-TURIZAM									
5	TB-5	22.8	100.00	1350	0.25	337.50	1790.00	0.25	537.00 +161,10
6	TB-6	1.5	100.00	350	0.06	21	350.00	0.10	35.00 +10,50
UKUPNO TUR.				6075		1452.25	8010.00		2333.00 +699,90

POMER-INDUSTRIJA									
1	IB-2	3.3	100.00			15.00			30.00 +9,00

Max. dnevna količina fekalnih otpadnih voda na kraju planskog razdoblja se predviđa od 3.279,37 m³/dan.

## ODVODNJA OBORINSKIH OTPADNIH VODA

Na području naselja Pomer djelomično je izgrađena oborinska kanalizacija I to u dijelu centralne prometnice od marketa prema moru profila DN 400 mm a u dijelu ispusta uz staru crkvicu profila DN 500 mm do mora.

Predviđa se odvodnja oborinskih voda sa svih prometnica, platoa, kao i svih građevina čija tlocrtna površina daje veće količine oborinskih voda.

Oborinska odvodnja predmetnog područja riješena je na način da oborinske vode gravitacijski otječu putem više slivova I ispusta do mora.

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 Ø250-300 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 zagađenja 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 funkcioniraju 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

$F = (ha)$  slivna zona

$\psi =$  koeficijent otjecanja

$t_0 = 10$  (min)     $t_1 = L/V$  (min)     $t_c = t_0 + t_1$  (min)

$n = 0,339$   
 $H \text{ mm} = A * t^n = 33,36 * t^{0,339}$

$i = H * 10.000 / t$  (sec)    (l/s/ha)

Mjerodavna protoka:

$Q = F * i * \psi$  (l/s)

### 3.5.4. ELEKTROOPSKRBA - SREDNJE- I NISKONAPONSKA MREŽA

Za područje obuhvaćeno ovim planom predviđene namjene, procijenjena potrebna vršna snaga iznositi će  $P_v = 2200 \text{ kW}$ . Uz prosječni factor 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:

$$S = P_v / (\cos\phi \cdot k) = 2200 / (0,95 \cdot 0,75) = 2935 \text{ kVA}$$

Stoga se uz postojeće TS 10(20)/0,4 Pomer Rudine, TS 10(20)/0,4 Pomer Vedorna i TS 10(20)/0,4 Pomer Muća, na području obuhvaćeno ovim planom planira izgradnja još dvije tipske TS 10(20)/0,4 kV, 1x630 (1000) kVA, kako bi ukupna instalirana snaga u transformatorskim stanicama iznosila 3150(3890) kVA.

Planirane trafostanice priključiti će se spajanjem na postojeću kabelsku 10(20) kV mrežu Pomer, tipiziranim 20 kV kabelima (3 x XHE 49A 1x150/25 mm<sup>2</sup>). Kabelska trasa 10(20) kV kabela planirana je uglavnom po nogostupu prometnica i najvećim dijelom je zajednička s trasama kabela planirane niskonaponske mreže i javne rasvjete. Ujedno se planira i povezivanje postojeće 10(20) kV mreže sa sadašnjom napojnom transformatorskom stanicom TS 35/10(20) kV Banjole i planiranom napojnom transformatorskom stanicom TS 110/20 kV Medulin tipiziranim 20 kV kabelima (3 x XHE 49A 1x150/25 mm<sup>2</sup>).

Niskonaponska mreža iz planiranih trafostanica izvoditi će se tipiziranim kabelima XP00-A 4x150 mm<sup>2</sup>, 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 svjetlotehničkoj 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 svjetilkama i izvorima svjetlosti NaVT snage 100 W,

Za sve ostale prometnice i pješačke staze predviđena je orijentacijska javna rasvjeta sa zatvorenim svjetilkama 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. Ormare 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.

### 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 namjenjene 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 kapaciteta do 50 postelja, koje moraju zadovoljavati sve posebne uvjete iz oblasti ugostiteljstva i turizma.

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.

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

Na području obuhvata evidentirana su tri sakralna objekta i arheološki lokalitet antičke vile za koje su utvrđene mjere zaštite:

Crkva Svetoga Flora

Potrebno je adekvatno ožbukati crkvu sa premazima na bazi vapna. 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.

Župna crkva Svete Marije

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.

Sveta Foška

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.

Antička vila u Pomeru

Arheološki lokalitet je potrebno u potpunosti očuvati od izgradnje te osigurati zaštitnu zonu od 20m ukolo samog lokaliteta. Dozvoljavaju se jedino 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.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Na cjelokupnom 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.

### **3.7.      SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA 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 zatečeno (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 energenata kao alternative.

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. 03/2011 .) i Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin", br. 2/07 i 5/11) utvrdila potrebu izrade urbanističkog plana uređenja Pomer građevinskog područje naselja .

(2) Urbanistički plan uređenja Pomer (UPU) građevinsko područje naselja (u daljnjem 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 40,5 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, mikrolokacija 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 pročišćavanjem, 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 riješi 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 (D7 -vjerska)
- površine javnih prometnih površina i parkirališta
- površine infrastrukturnih sustava (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, plinoopskrba)
- javne zelene površine – Z1
- površina groblja – G
- poljoprivredne površine- P

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

- površina stambene namjene - S
- površine mješovite namjene – M ( pretežito stambene M1; pretežito poslovne M2)
- površine sportsko-rekreacijske namjene – R1
- površine sportske luke-LS
- površine zaštitnog zelenila – Z

(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. Sport (planska oznaka R1)

(1) U zonama sporta mogu se graditi građevine namijenjene sportskim i rekreacijskim i zabavnim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima.

#### 1.6. Površine zaštitnog zelenila – Z

(1) Površine zaštitnog zelenila predstavljaju 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.



**1.7. Javne zelene površine – Z1 – javni park**

(1) Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

**1.8. Površina groblja – G**

(1) Površina groblja grafički je prikazana na **kartografskim prikazima 1 i 4**.

(2) Dozvoljava se izgradnja i rekonstrukcija unutar planirane površine groblja.

(3) Uvjeti uređenja i način korištenja površine groblja definirani su zakonskom regulativom.

(4) Groblje mora biti priključeno na javne infrastrukturne i komunalne mreže (promet, elektroopskrba, vodoopskrba i odvodnja).

**1.9. Poljoprivredne površine – P****POVRŠINE DRUGIH NAMJENA****1.10. Površina stambene namjene - S**

(1) Zone stambene namjene - stanovanje namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (u daljnjem 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.

**1.11. Površine mješovite namjene – M ( pretežito stambene M1; pretežito poslovne M2)**

(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 mješovite – pretežito stambene namjene a moguća je i gradnja pojedinačnih građevina gospodarske - poslovne, te javne i društvene namjene.

(3) Zone mješovite namjene (planska oznaka M2) namijenjene su gradnji građevina mješovite – pretežito poslovne namjene a moguća je i gradnja pojedinačnih građevina stambene namjene, te javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne i dr. ) .

**1.12. Površine luke posebne namjene - LS - sportska luka**

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

(2) Uvjeti izgradnje i korištenja luke definirani su poglavljem 5.1.11. ovih Odredbi.

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

(1) Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene odnose se na građevine gospodarske i poslovne namjene koje se grade u zonama mješovite namjene (M1 i M2).

(2) Pod građevinama gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatraju se građevine ugostiteljske turističke namjene - hoteli (koje zadovoljavaju posebne propise iz oblasti ugostiteljstva i turizma), uslužne, trgovačke, poslovne, zanatske, komunalno servisne i slične namjene.

(3) U zonama mješovite namjene M1 mogu se graditi pojedinačne smještajne građevine gospodarske namjene - hoteli kapaciteta do 24 kreveta a u zonama mješovite namjene M2 kapaciteta do 50 kreveta.

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

## 2.2. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

- za građevine ugostiteljske turističke namjene - hoteli kapaciteta do 24 kreveta i za uslužne, trgovačke, poslovne, zanatske, komunalno servisne i slične namjene - minimalno 900 m<sup>2</sup>
- za građevine ugostiteljske turističke namjene - hoteli kapaciteta od 24 do 50 kreveta - minimalno 1200 m<sup>2</sup>

## 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) Izgrađenost građevne čestice iznosi:

- unutar obalnog pojasa od 100 m
  - najmanja dozvoljena izgrađenost 0,15
  - najveća dozvoljena izgrađenost 0,25
  - najveći koeficijent iskoristivosti 0,5
- u ostalim zonama
  - najmanja dozvoljena izgrađenost 0,15,
  - najveća dozvoljena izgrađenost 0,3
  - najveći koeficijent iskoristivosti 0,8

## 2.6. 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.

## 2.7. VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

(1) Krovšta 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) Pomoćne građevine za smještaj vozila - garaže ili nadstrešnice mogu se graditi samo unutar gradivog dijela građevne čestice i u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

**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 proizvodne i poslovne namjene moraju se hortikulturno urediti u min 20 % dijelu građevne čestice a građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene u min. 40% površine građevne čestice.

**3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI****3.1.**

(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 m<sup>2</sup>

(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**

(1) 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 - 8,00 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) Krovšta 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 IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA**

- (1) Građevna čestica može biti ograćena 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 ili nadstrešnice 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.

**3.2. UVJETI SMJEŠTAJA SPORTSKO REKREACIJSKIH GRAĐEVINA**

- (1) Odredbe o uvjetima i načinu gradnje sportsko rekreacijskih građevina odnose se na zahvate u prostoru unutar zona sportsko rekreacijske namjene R1

**3.2.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE**

- (1) Unutar zona sportsko rekreacijske namjene - sport (R1) mogu se graditi otvoreni tereni za sport i rekreaciju te građevine prateće namjene (klubski prostori, svlačionice, tehnički prostori i slične građevine u funkciji osnovne namjene do maksimalno 200 m<sup>2</sup> bruto površine) i građevine pomoćne namjene (manji uslužni i ugostiteljski sadržaji do maksimalno 50m<sup>2</sup> bruto površine).

**Uvjeti gradnje građevina:**

- veličina građevne čestice istovjetna namjeni
- najveća dozvoljena izgrađenost 250 m<sup>2</sup> brutto građevinske površine
- broj nadzemnih etaža max 2
- visina građevine max 5,0 m
- površine otvorenih igrališta ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti

- (2) Unutar zona sportsko rekreacijske namjene - rekreacija (R1) mogu se graditi otvoreni tereni za sport i rekreaciju, uređivati otvorena dječja igrališta i trim staze.

**3.2.2. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Površina građevne čestice mora zadovoljavati slijedeće uvjete: - min 600 m<sup>2</sup>

**3.2.3. GRAĐEVNI PRAVAC**

(1) Građevni pravac pratećih i pomoćnih građevina (građevina visokogradnje) određuje se na udaljenosti od min 7 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini.

**3.2.4. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Gradivi dio građevne čestice pratećih i pomoćnih građevina određen je s jedne ili više strana građevnim pravcem, a sa ostalih strana mora biti min 4 m udaljen od granica susjednih građevnih čestica. Otvorena sportska igrališta mogu se graditi i na granici građevne čestice kada je susjedna čestica javna prometna ili javna zelena površina.

**3.2.5. IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE**

(1) Izgrađenost građevne čestice određuje se:

za građevine visokogradnje:

- najviše 10% površine građevne čestice odnosno najviše 200 m<sup>2</sup>
- za otvorena sportska igrališta najviše 50% površine građevne čestice

**3.2.6. VISINA GRAĐEVINA**

(1) Maksimalna visina građevina sportsko rekreacijske namjene iznosi 10,00 m .

(2) Maksimalna visina ograde igrališta utvrđuje se po posebnom tehničkom propisu .

**3.2.7. Uvjeti za vrstu krova, nagib i vrstu pokrova, te uvjeti za izgradnju ograda i pomoćnih građevina utvrđuju se sukladno uvjetima za gospodarske građevine.**

**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")
  - mješovita gradnja ( pl.oznaka „M“)- svi načini gradnje
- a po načinu korištenja
- obiteljske (pl.oznaka "OK"),
  - višestambene građevine ( pl.oznaka "VS")

(3) Višestambene građevine mogu se graditi samo kao slobodnostojeće

(4) 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 m<sup>2</sup>
- za poluugrađene građevine - min 400 m<sup>2</sup>
- za ugrađene građevine - min 240 m<sup>2</sup>

- kod višestambenih građevina: - min 800 m<sup>2</sup>

(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 određuje se tako da je s jedne strane određen građevnim pravcem, a na drugim stranama udaljenost od granice građevne čestice iznosi min 4 m za obiteljske kuće a za višestambene građevine min 5m ali ne manje od polovice visine građevine.

(2) 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.

(3) 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).

(4) 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 - 800m<sup>2</sup>: 0,30 ali ne manje od 0,10
- za građevne čestice od 800 - 1200m<sup>2</sup>: 0,25 ali ne manje od 0,12
- za građevne čestice iznad 1200m<sup>2</sup> : 0,20 ali ne manje od 0,15

**- za poluugrađene građevine:**

- za građevne čestice od 400 - 500m<sup>2</sup>: 0,45 ali ne manje od 0,30
- za građevne čestice od 500-1000m<sup>2</sup>: 0,40 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 1000m<sup>2</sup>: 0,35 ali ne manje od 0,15

**- ugrađene građevine:**

- za građevne čestice od 240 - 300m<sup>2</sup>: 0,50 ali ne manje od 0,35
- za građevne čestice od 300 - 500m<sup>2</sup>: 0,45 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 500 m<sup>2</sup>: 0,35 ali ne manje od 0,15

#### 4.1.7. VISINA GRAĐEVINA

(1) Najviša dozvoljena visina građevina stambene namjene iznosi

- unutar obalnog pojasa od 100 m - 6,00 m
- u svim ostalim zonama 8,00 m

(2) Sve građevine stambene namjene mogu imati 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 kanalisa 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 imati maksimalno jednu nadzemnu etažu i maksim. visinu 4 m i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

(5) Na građevnoj čestici stambene namjene mogu se graditi pomoćne građevine i najviše 2 garaže, odnosno nadstrešnice, pri čemu ukupna bruto razvijena površina svih pomoćnih građevina ne smije premašiti 50m<sup>2</sup>.

(6) Pomoćne građevine mogu se graditi:

- isključivo izvan pojasa od 100 m od obalne linije
- 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.

**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 strukturom.

(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 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 m<sup>2</sup> 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 4.1.11.** 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 m<sup>2</sup> za građevine ugostiteljsko turističke namjene - hoteli

300 m<sup>2</sup> za sve ostale građevine gospodarske namjene.

##### **za građevine društvenih djelatnosti**

iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup> odnosno iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 300 m<sup>2</sup> ali ne manje od 150 m<sup>2</sup>.

##### **za stambene građevine**

iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup> odnosno iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice ukoliko je ista manja od 300 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> najviše 80% površine građevne čestice,
- za ostale građevne čestice najviše 50% površine građevne čestice,

##### **za stambene građevine**

- za građevne čestice do 240 m<sup>2</sup> : najviše 0,80
- za građevne čestice do 300 m<sup>2</sup> : najviše 0,50

##### **za slobodnostojeće stambene građevine:**

- za građevne čestice od 400 - 800m<sup>2</sup>: 0,30 ali ne manje od 0,10
- za građevne čestice od 800 - 1200m<sup>2</sup>: 0,25 ali ne manje od 0,12
- za građevne čestice iznad 1200m<sup>2</sup> : 0.20 ali ne manje od 0,15

##### **- za poluugrađene stambene građevine:**



- za građevne čestice od 320 - 500m<sup>2</sup>: 0,45 ali ne manje od 0,30
- za građevne čestice od 500-1000m<sup>2</sup>: 0,40 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 1000m<sup>2</sup>: 0,35 ali ne manje od 0,15
- **za ugrađene stambene građevine:**
- za građevne čestice od 300 - 500m<sup>2</sup>: 0,45 ali ne manje od 0,25
- za građevne čestice iznad 500m<sup>2</sup>: 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 18-24°, 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 pribavljeno 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 ODNOSNO 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 energetske 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.**

(2) Pored prometnica prikazanih u grafičkom dijelu Plana, graditi se mogu, uz uvjet prethodnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, i druge ostale ulice koje su prikazane u grafičkom dijelu Plana kao "koridor prometnice u istraživanju". Iznimno, 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 poštovanje 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 državnu cestu utvrđuje se temeljem Zakona o javnim cestama ( NN 180/04 i 138/06,146/08) zaštitni pojas državne ceste u širini od 25 m sa svake strane ( širina zaštitnog pojasa mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa), U zaštitnom pojasu državne ceste mogu se obavljati radovi, graditi građevine u skladu sa Zakonom o javnim cestama.

#### 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: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješačke površine i kolnik kao i eventualne biciklističke staze.

(2) Građevna čestica druge namjene priključuje se na javnu prometnu površinu u pravilu po cijeloj svojoj dužini uz put. Kolni priključak 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, namijenjena 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 ovim 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 104/03.)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 4.25m 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 **120** 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 drvoredima i zelenim otocima, a površine za promet u mirovanju izvedene tzv. park prizmama i zatravljene. Preporučuje se na svakih 10 parkiranih 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 mjesta 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 mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (građevna) dozvola.

(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 mjesta po određenim djelatnostima Planom se utvrđuje prema tablici:

NAMJENA/DJELATNOST/SADRŽAJ	PARKIRNA MJESTA
1. STAMBENA GRAĐEVINA	1 PM do 60m <sup>2</sup> netto površine stambene jedinice 2 PM preko 60m <sup>2</sup> netto površine stambene jedinice
2. UREDI, ZDRAVSTVO, TRGOVINA	1 PM na 60m <sup>2</sup> netto površine
3. VELETRGOVINA, PROIZVODNJA, ZANATSTVO I SL	1 PM na 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 mjesta
8. SPORTSKE DVORANE, STADIONI, SPORTSKI TERENI I SL.	1 PM na 8 gledalaca odnosno korisnika
9. DJEČJI 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 <sup>2</sup> )	1PM na 60 m <sup>2</sup> 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 (LS-2) i morski dio - akvatorij luke (LS-1).

(2) Unutar obuhvata akvatorija luke posebne namjene (LS-1) 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 (LS-2) mogu se graditi poslovne građevine, pretežito uslužne namjene, u funkciji pružanja usluga korisnicima i plovilima.

(3) Luka posebne namjene-sportska luka Pomer Županijskog značaja kapaciteta je do 200 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.

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

- veličina građevne čestice : 250 m<sup>2</sup> - 10000m<sup>2</sup>

- najveća dozvoljena izgrađenost 0,3 ali ne više od 200 m<sup>2</sup> brutto građevinske površine

- broj nadznenih etaža max 2

- visina građevine max 5,0 m

(3) Zona luke izgradit će se kao jedna složena građevina ili kao više građevina na jednoj ili više građevnih čestica te se utvrđuje obaveza izrade cjelokupnog urbanističkog rješenja zahvata luke posebne namjene.

## 5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJSKIH MREŽA

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

(2) Izgradnjom elektroničke komunikacijske (EK) mreže sukladno važećem Zakonu o elektroničkim komunikacijama, izvršiti će se slijedeće:

- elektronička komunikacijska kanalizacija će se smjestiti u pločnike ili bankine prometnice,
- 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.

(3) 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 i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11),

- 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).

(4) 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.).

(5) Smještaj aktivne opreme može se predvidjeti u zatvorenom prostoru poslovnih građevina površine 15 m<sup>2</sup>, ili u tipskim kontejnerima ili tipskim ormarima koji se montiraju na zemljišta odgovarajuće površine, a predviđena za tu namjenu.

(6) 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.

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

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

(8) Ovim planom se omogućava postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09).

(9) 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.

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

### 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 srednjenaponskim blokom koji se sastoji iz dva (tri) vodna polja i jednog transformatorskog polja. Niskonaponski razvod sastojat će se iz NN trafopolja s pripadajućim razvodnim poljem sastavljenim od osam do 15 nisko naponskih izvoda.

(2) Minimalna veličina parcele za izgradnju transformatorske stanice iznosi 7x5m, uz uvjet da je dulja strana orijentirana na javnu površinu. Građivi 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 kabele SN mreže su tipa XHE 49 A 1x150/25 mm<sup>2</sup> ; 20 kV. Sva nova srednjenaponska oprema treba biti predviđena za 20 kV razinu napona (srednjenaponski dio TS, transformatori SN kabele).

(5) Nova primarna niskonaponska mreža izvodi se kabelima tipa XP00-A 4x150 mm<sup>2</sup> ; 0,6/1 kV, a trase su predviđene po budućem pločniku uz glavne prometnice a djelomično i uz rub prometnica.

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

(7) Sekundarna niskonaponska mreža koja nije prikazana u grafičkom dijelu plana, u pravilu se izvodi kabelima XP00-A 4x50 mm<sup>2</sup>, ali se u slučaju opravdane potrebe mogu koristiti i drugi presjeci i tipovi kabela. Navedeni se kabele 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 jednomjerno mjesto

proizvođača električne energije (obnovljivi izvori električne energije – sunčana elektrana), kod kojih se u pravilu priključno-mjerni ormar i ugrađuju u ogradni zid.

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

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

#### 5.4. VODOOPSKRBA

(1) Priključenje građevina na sustav opskrbe pitkom vodom izvest će se pod slijedećim uvjetima:

- priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvest će se priključkom na postojeći dovodni cijevovoda DN 200 mm iz pravca Pule. Priključenje će se izvršiti na osnovu posebnog projekta i uvjeta priključenja Vodovoda Pula.
- Mjesrenje potrošnje vode izvesti će se posebnim vodomjerima za svakog korisnika zasebno.
- vodovodni priključak se polaže na lako pristupačno mjesto prema utvrđenim uvjetima i suglasnosti nadležnog trgovačkog društva,
- vodovodne priključke treba u pravilu izvoditi okomito na os cijevovoda,
- križanje priključka s drugim instalacijama gradi se u pravilu pod pravim kutom, pri čemu se

#### 5.5. ODVODNJA

##### 5.5.1.

(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 riješiti 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 prihvatiti putem oluka i olučnih vertikala.

(4) Oborinske vode sa manipulativnih i parkirnih površina potrebno je pročititi na separatorima ulja i masti prije upuštanja u kolektore.

(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 predložen 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 pročititi i upustiti u sustav javne odvodnje. Prije priključka predvidjeti kontrolno okno za uzimanje uzoraka 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 vodotijesno.

(10) Prije izdavanja akta kojim se dozvoljava uporaba građevine, potrebno je predložiti 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 oknima kanalizacijskog cijevovoda, kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati.

(12) Iznad gabarita kanalizacijskog cijevovoda 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) Spremnici goriva za naftu (lož ulje) moraju biti dvostjenski s pokazivačem nivoa tekućine ili jednostjenski smješteni u vodotijesnoj tankvani volumena dostatnog 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 vodotijesne energetske kanale ili unutar zaštitne cijevi s mogućnošću kontrole propuštanja goriva.

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

(16) Smještaj kotlovnice treba predvidjeti na nepropusnoj podlozi s predviđenom tankvanom volumena dovoljnog za prihvatanje 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 srednjetačni 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, projektirat 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 I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

### 7.1.

(1) Na području obuhvata evidentirana su tri sakralna objekta i arheološki lokalitet antičke vile za koje su utvrđene mjere zaštite:

Crkva Svetoga Flora

Potrebno je adekvatno ožbukati crkvu sa premazima na bazi vapna. 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.

Župna crkva Svete Marije



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.

Sveta Foška

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.

Antička vila u Pomeru

Arheološki lokalitet je potrebno u potpunosti očuvati od izgradnje te osigurati zaštitnu zonu od 20m uokolo samog lokaliteta. Dozvoljavaju se jedino 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) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

## 7.2.

(1) Na cjelokupnom 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 krovništa, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### 8.1

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

(2) Prikupljanje i odlaganje smeća i ostalog krutog otpada obavljat će se prema odgovarajućem općem propisu o uvjetima za izgradnju prostora i uređaja za prikupljanje i odnošenje otpadnih tvari iz građevina, te njihovo odlaganje na određeno mjesto, kao i prema važećem zakonu o otpadu, te važećim propisima o komunalnom redu na području 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 otpadu (NN 178/04, 111/06, 60/08 i 87/09)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 04, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 pročišćeni tekst 82/04, 110/04)

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 NEPOVOLNA 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 153/209)

**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);

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

Zakon o vodama (NN 153/09)

Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata (NN 78/10)

Zakon o zaštiti okoliša (NN 110/07);

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

Zakon o zaštiti zraka (NN 130/11),

Zakon o otpadu (NN 178/04, 111/06, 60/08 i 87/09)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 04, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 pročišćeni tekst 82/04, 110/04, 178/04,38/09,79/09,153/09,49/11,84/11,90,11,144/12)

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).

(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 obavješćavanje građana .

(7) Unutarnji i javni sustav uzbunjivanja i obavješćivanja 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 obavješćivanja 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 krovništa, 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. ZAŠTITA OD POŽARA

#### 9.3.1.

(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 tehnološkim 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.

#### 9.3.2.

(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 primijenjene projektom 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.35/94)

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

Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara (NN 35/94)

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 sportske luke) i verifikacija istog od strane nadležnih tijela Općine Medulin, ne može se izdati lokacijska dozvola prije nego je urbanističko rješenje usvojeno.

(4) Način i dinamika provedbe ovog Plana zavisit će o obavezama 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 rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijskih dozvola za građevine.

(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.

## **11. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA**

(1) Ovim Planom ne propisuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja.