



Istarska županija

Općina Medulin

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE KRASE

Obrazloženje

Odgovorni voditelj izrade plana:

Srđan Šegvić, dipl.ing.arh., A-U 417
ARCHING – STUDIO d.o.o. Split

Srđan
Šegvić

Digitalno potpisao:
Srđan Šegvić
Datum: 2025.10.27
16:28:49 +01'00'

RUJAN, 2025.

Naziv plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO
TURISTIČKE NAMJENE KRASE

Nositelj izrade: OPĆINA MEDULIN
CENTAR 223
52203 MEDULIN

Općinski načelnik: Ivan Kirac

Izrađivač: ARCHING -STUDIO d.o.o.
DRŽIĆEVA 25
21 000 SPLIT

Odgovorni voditelj izrade plana:
Srđan Šegvić, dipl.ing.arh., A-U 417

Stručni tim: Bruno Šegvić, mag.ing.arch., SA-U-602
Goran Milun, ing.arh.
Ana Šegvić, dipl.oec.
Petar Bakašun, mag.ing.arch.
Toni Jakaša, dipl.ing.el.

SADRŽAJ

- 1. POLAZIŠTA**
 - 1.1. PRAVNA OSNOVA**
 - 1.2. RAZLOZI DONOŠENJA**
 - 1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)**
 - 1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA**
 - 1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA**
- 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**
- 3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA**
 - 3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA**

1. POLAZIŠTA

1.1. PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Odlukom o izradi plana određeni su razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Izmjene i dopune Plana.

Razlozi za donošenje Izmjena i dopuna Plana su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom Izmjene i dopune Plana se izrađuju u skladu s odredbama Zakona, Pravilnika i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

2. Usklađenje s planom više razine

Vrši se usklađenje sa Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11- pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 – pročišćeni tekst).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Vrši se usklađenje sa Prostornim planom uređenja Općine Medulin ("Službene novine Općine Medulin" br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 8/21, 1/22 – pročišćeni tekst, 7/22, 7/23).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Osnovni razlozi za izradu i donošenje izmjene i dopune Plana su sljedeći:

- transformacija plana u skladu sa Pravilnikom,
- usklađenja pojmova, definicija i uvjeta sa Zakonom i Zakonom o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- preispitivanja, ažuriranja i izmjena infrastrukturnih rješenja u segment prometne, odnosno komunalne mreže te drugih elemenata infrastrukturne mreže, kao i stvaranja preduvjeta za daljnji razvoj iste,
- preispitivanja namjena, uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina u obuhvatu plana.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana

Izradi izmjene i dopune Plana pristupa se prvenstveno radi transformacije plana u skladu sa Pravilnikom, potrebe usklađenja pojedinih planskih postavki sa stvarnim stanjem na terenu i usklađenje sa važećom zakonskom regulativom i prostornim planom šireg područja.

Transformacija plana provodi se zbog sljedećih razloga:

- usklađenje s novom pravilničkom strukturom i standardiziranim oznakama,
- povećanje čitkosti, interoperabilnosti i preglednosti planskog dokumenta,
- omogućavanje primjene prostornih planova u digitalnim informacijskim sustavima (npr. ISPU),
- potreba za usuglašavanjem kartografskog prikaza s novom klasifikacijom prostornih jedinica i oznakama površina namjene.

1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)

Trenutno važeći Urbanistički plan uređenja Općine izrađen je kao urbanistički plan stare generacije, a u sadržajnom smislu predstavlja programsko polazište za izradu izmjena i dopuna urbanističkog plana iz ove Odluke, kao urbanističkog plana nove generacije, što je i osnovni cilj provedbe postupka prema ovoj Odluci. Cilj je izraditi Transformaciju kako bi se Plan uskladio s novim Pravilnikom i potrebama za korištenjem naprednih tehnologija u prostornom planiranju te predvidjeti minimalne izmjene i dopune plana s krajnjim ciljem omogućavanja realizacije zahvata u prostoru u skladu s odredbama Plana.

Područje obuhvata Plana, sukladno PPUO Medulin, predstavlja neizgrađeni i neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene Medulin Istok te je pretežito neopremljeno komunalnom i drugom infrastrukturom.

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zaštićenih područja prirode i ekološke mreže i izvan zone sanitarne zaštite, a unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

U postupku izmjena i dopuna su se prikupljale i obrađivale smjernice javnopravnih tijela:

- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za pomorstvo, promet i infrastrukturu, 52000 Pazin, Ulica Matka Brajse Rasana 2/4,
- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, 52100 Pula, Flanatička 29,
- Županijska uprava za ceste Istarske županije, 52000 Pazin, M.B.Rasana 2/4,
- VODOVOD PULA d.o.o., 52100 Pula, Radićeva 9,
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, 51000 Rijeka, Đure Šporera 3,

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, 10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9,
- Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Buzet, 52420 Buzet, Naselje Goričica 2,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, 52100 Pula, Trg Republike 1,
- Ministarstvo poljoprivrede, Zagreb, 10000, Ulica grada Vukovara 78
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, 10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, 10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira VI 1,
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, 10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 220,
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode, 10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, 10000 Zagreb, Radnička cesta 80,
- Ministarstvo kulture i medija za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, 52100 Pula, Ulica Grada Graza 2,
- ALBANEŽ d.o.o., 52100 Pula, Pomer 1,
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba građevinske inspekcije, 51000 Rijeka, Blaža Polića 2/1,
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, 52100 Pula, Vergerijeva 6,
- Državna geodetska uprava, 10000 Zagreb, Gruška ulica 20,
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, 52100 Pula, Riva - Riva 8,
- Javna ustanova "Natura Histrica", 52100 Pula, Riva - Riva 8,
- MO Medulin II, 52203 Medulin, Centar 223

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Za izradu izmjene i dopune Plana pribavljene su od Državne geodetske uprave ažurirane podloge u HTRS 96/TM projekciji za područje Općine Medulin i to digitalna orto-foto karta /DOF/ u mjerilu 1:5000 i digitalni katastarski plan u mjerilu 1:1000.

Za izradu izmjene i dopune Plana nije bilo potrebno pribavljanje posebnih stručnih podloga, a koristila se dokumentacija i podaci koje su dostavila tijela i osobe određene posebnim propisima.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja nove generacije je njegovo osuvremenjivanje, unificiranje i digitalizacija što će posljedično osigurati njegovu jednostavnu i nedvosmislenu provedbu. Plan će biti izrađen u modulu ePlanovi i modulu ePlanovi Editor informacijskog sustava prostornog uređenja, sukladno Pravilniku o prostornim planovima.

Nova tehnologija izrade Plana omogućit će unošenje svih relevantnih prostornih podataka te njihovu analizu i usporedbu.

Prostorni razvoj će se temeljiti na sveobuhvatnoj analizi prostornih podataka koja omogućuje kvalitetno i objektivno donošenje odluka o prostoru te precizniju projekciju njihovog sinergijskog učinka. Odlučivanje temeljeno na prostornim podacima doprinijet će optimizaciji resursa i smanjenju negativnih utjecaja na okoliš.

Urbanistički plan uređenja nove generacije dio je sveobuhvatnih procesa digitalizacija javne uprave koji će u cjelini dovesti do efikasnijeg, transparentnijeg, pristupačnijeg i pravednijeg društva.

4. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

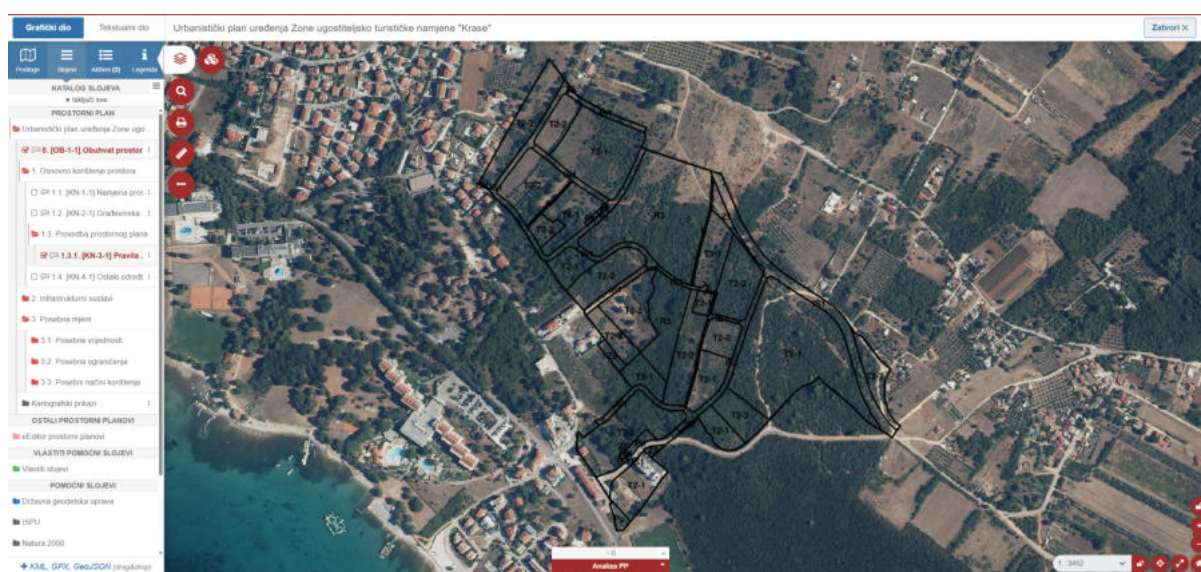
Izmjene i dopune UPU zone ugostiteljsko turističke namjene (UT) “Krase” sa tekstualnim i grafičkim priložima:

- Opći dio – naslovnica
- Odredbe
- Obrazloženje
- Opći podaci – objedinjeno
- K1
- K2a
- K2b
- K3
- k3.1
- K4a
- K4b

Transformacijom Plana kreirana su Pravila provedbe za pojedinu geometriju. Pravila provedbe odgovaraju na 15 zadanih pitanja iz Pravilnika I ovisno o vrsti zahvata, propisuju se:

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. Izgrađenost građevne čestice
5. Iskoristivost građevne čestice
6. Građevinska (bruto) površina građevina
7. Visina i broj etaža građevine
8. Veličina građevine koja nije zgrada
9. Uvjeti za oblikovanje građevine
10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. Pravila provedbe za pomoćne građevine
15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

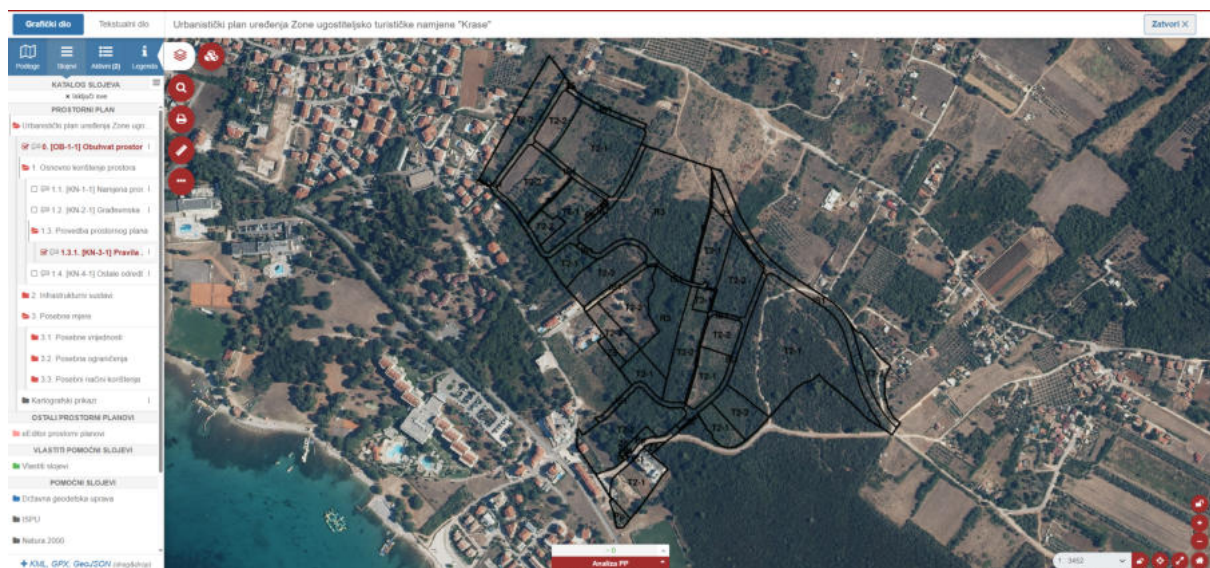


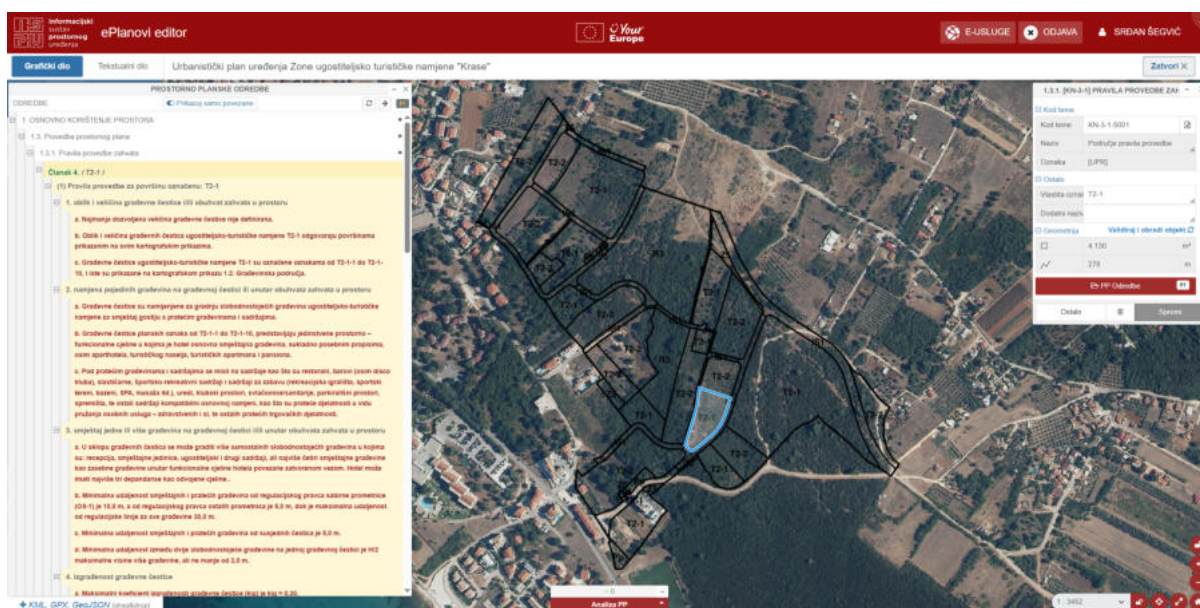
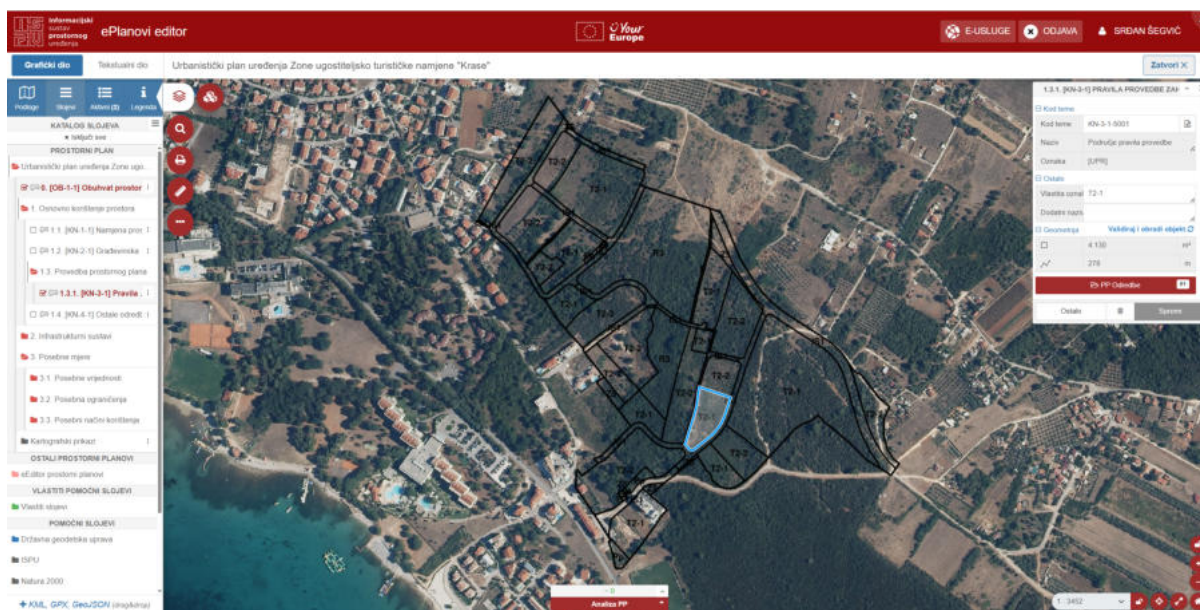
Pravila provedbe se mogu imenovati proizvoljno, a prilikom Izmjena i dopuna UPU zone ugostiteljsko turističke namjene (UT) “Krase” koristili su se nazivi iz postojećeg Plana koji su bili prikazani u grafičkim prikazima i opisani u tekstualnom dijelu Plana.

Pravila provedbe za UPU zone ugostiteljsko turističke namjene (UT) “Krase” imenovani su kao:

- T2-1
- T2-2
- R3
- Z5
- IS1
- IS7
- P
- Pp

PRAVILA PROVEDBE – T2-1





Pravila provedbe za površinu označenu: T2-1

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice nije definirana.

b. Oblik i veličina građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene T2-1 odgovaraju površinama prikazanim na svim kartografskim prikazima.

c. Građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene T2-1 su označene oznakama od T2-1-1 do T2-1-10, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.

2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevne čestice su namijenjene za gradnju slobodnostojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene za smještaj gostiju s pratećim građevinama i sadržajima.

b. Građevne čestice planskih oznaka od T2-1-1 do T2-1-10, predstavljaju jedinstvene prostorno – funkcionalne cjeline u kojima je hotel osnovna smještajna građevina, sukladno posebnim propisima, osim aparthotela, turističkog naselja, turističkih apartmana i pansiona.

c. Pod pratećim građevinama i sadržajima se misli na sadržaje kao što su restorani, barovi (osim disco kluba), slastičarne, športsko-rekreativni sadržaji i sadržaji za zabavu (rekreacijska igrališta, sportski tereni, bazeni, SPA, masaža itd.), uredi, klubski prostori, svlačionice/sanitarije, parkirališni prostori, spremišta, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni, kao što su prateće djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga – zdravstvenih i sl, te ostalih pratećih trgovačkih djelatnosti.

3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. U sklopu građevnih čestica se može graditi više samostalnih slobodnostojećih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, ali najviše četiri smještajne građevine kao zasebne građevine unutar funkcionalne cjeline hotela povezane zatvorenim vezom. Hotel može imati najviše tri depandanse kao odvojene cjeline..

b. Minimalna udaljenost smještajnih i pratećih građevina od regulacijskog pravca sabirne prometnice (OS-1) je 10,0 m, a od regulacijskog pravca ostalih prometnica je 5,0 m, dok je maksimalna udaljenost od regulacijske linije za sve građevine 30,0 m.

c. Minimalna udaljenost smještajnih i pratećih građevina od susjednih čestica je 5,0 m.

d. Minimalna udaljenost između dvije slobodnostojeće građevine na jednoj građevnoj čestici je $H/2$ maksimalne visine više građevine, ali ne manje od 3,0 m.

4. Izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je $kig = 0,30$.

5. Iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) je $kis = 0,80$.

6. Građevinska (bruto) površina građevina

a. Maksimalna površina zemljišta pod građevinom pojedinačne građevine tipa bungalov, paviljon i/ili vila je 250,0 m².

b. Maksimalni smještajni kapacitet svake pojedine građevne čestice utvrditi će se umnoškom površine svake pojedine građevne čestice u hektarima sa neto gustoćom zone koja iznosi 120 kreveta/ha, a u što su uračunate samo površine ugostiteljsko-turističke namjene.

c. Maksimalna neto gustoća smještaja i maksimalni kapacitet ugostiteljsko turističke namjene određuju se po zonama, pri čemu se ekvivalent ležaja po pojedinoj smještajnoj jedinici obračunava za svaku smještajnu jedinicu sobu po 2 kreveta, a za svaku smještajnu jedinicu turistički apartman po 3 kreveta.

7. Visina i broj etaža građevine

a. Unutar građevnih čestica oznaka T2-1 - 1, 3, 5, 7 i 8, najveća dopuštena visina građevina je 8,0 m, a najveća ukupna visina je 9,5 m, dok je najveća katnost Pr+1K.

b. Unutar građevnih čestica oznaka T2-1 - 2, 4, 6, 9 i 10, najveća dopuštena visina građevina je 10,0 m, a najveća ukupna visina je 11,5 m, dok je najveća katnost Pr+2K.

c. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba nadozida kod ravnog krova ili vrha sljemena.

d. Iznad ukupne maksimalne visine mogu se izvoditi funkcionalna postrojenja poput strojarne dizala i postolja za klimatizacijske i slične uređaje.

8. Veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća visina građevine za smještaj pratećih sadržaja (ne smještajnih) kada se grade kao slobodnostojeće građevine unutar građevne čestice je 8,50 m, a najveća katnost je Pr+1K.

b. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba nadozida kod ravnog krova ili vrha sljemena.

c. Iznad ukupne maksimalne visine mogu se izvoditi funkcionalna postrojenja poput strojarne dizala i postolja za klimatizacijske i slične uređaje.

9. Uvjeti za oblikovanje građevine

a. 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.

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

c. Vrsta pokrova se određuje ovisno o specifičnosti građevine i okolnog ambijenta, uz primjenu propisa za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevnu česticu je potrebno urediti kao zelenu i hortikulturno uređenu površinu s parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom na minimalno 40 % površine građevne čestice.

b. Građevna čestica može biti ograđena.

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

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti.

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Pristup građevnoj čestici načelno je moguć s bilo kojeg mjesta javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta za provedbu plana, te građevinske dozvole.

b. Kolni i pješački pristup građevnoj čestici mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima.

c. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene, odnosno planirane druge javne površine (zaštitne zelene površine, parkirališne površine, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s javne prometnice može se omogućiti preko tih javnih površina u skladu s posebnim propisima.

d. Kolni pristup građevnoj čestici koja se nalazi uz križanje javnih prometnica mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5,0 m, te se izvodi s javne prometnice nižeg ranga ukoliko odredbama posebnih propisa nije propisano drukčije.

e. Širina kolnog pristupa građevnoj čestici je najmanje 5,50 m.

f. Do realizacije prometnih površina, tijelo graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu za građenje nove građevine nakon što se u provedenom postupku utvrdi da postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevina na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine.

g. Pri tome će se regulacijski pravac građevne čestice odrediti na zaštitnom koridoru planirane prometnice, a do realizacije punog profila prometnice međuprostor između postojeće prometne površine i regulacijskog pravca građevne čestice smatrat će se prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine, a unutar kojeg se ne dozvoljava izvođenje nikakvih zahvata osim osiguranja pristupa građevnoj čestici i uređenja isključivo travnjaka.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Iznimno, građevni pravac postojeće izgrađene građevine na građevnoj čestici oznake T2-1-4, a koji je na udaljenosti manjoj od 5,0 m od granice građevne čestice prema javnoj prometnoj površini, može ostati na postojećoj udaljenosti.

14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina.

b. Pod pomoćnim građevinama podrazumijevaju se garaže, nadstrešnice, natkrivena parkirališta, te građevinske konstrukcije za natkrivanje (zatvaranje) bazena, bazeni do 100,0 m² i drugih rekreativnih sadržaja. Bazeni iznad 100,0 m² smatraju se građevine pratećih sadržaja te ulaze u izgrađenost građevne čestice.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene unutar gradivog dijela čestice te ulaze u izgrađenost iste, sve osim bazena do 100,0 m².

d. Pomoćne građevine se mogu graditi kao funkcionalni, ali ne nužno i kao konstruktivni dio građevine osnovne namjene, te se njihov položaj utvrđuje zajedno s položajem i ostalim parametrima za građevinu osnovne namjene.

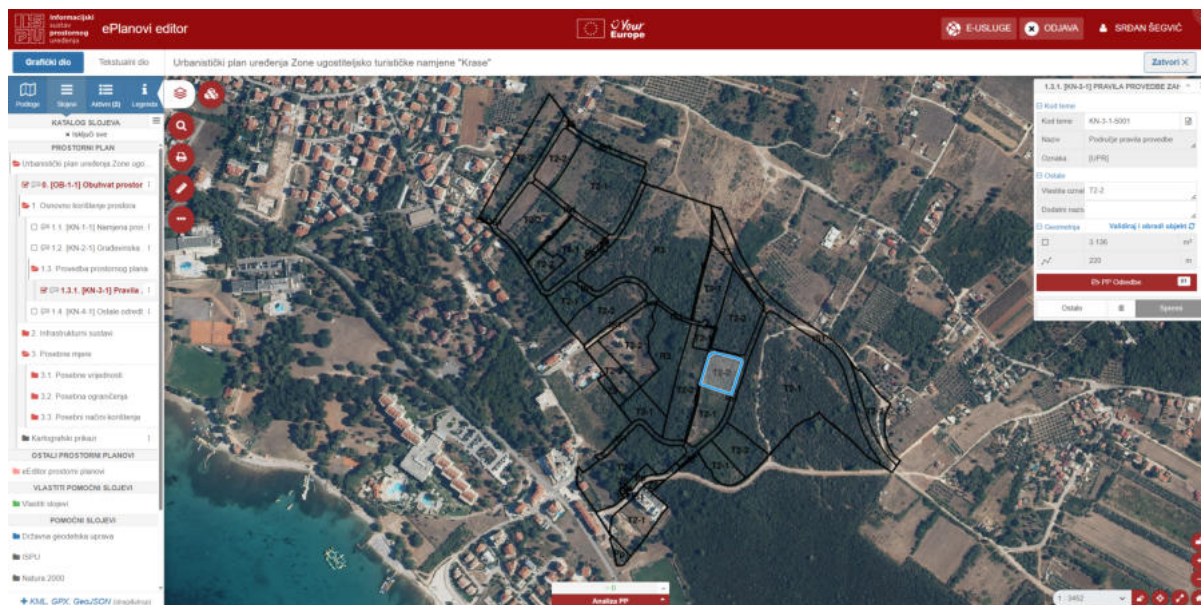
e. Pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici osnovne namjene mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumске etaže, ukupne maksimalne visine do sljemena 4,0 m, te maksimalnu površinu zemljišta pod građevinom do 36,0 m² (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Minimalna udaljenost građevina pratećih sadržaja od regulacijskog pravca je 5,0 m.

b. Minimalna udaljenost građevina pratećih sadržaja od susjednih čestica je 5,0 m.

PRAVILA PROVEDBE T2-2



Pravila provedbe za površinu označenu: T2-2

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice nije definirana.
 - b. Oblik i veličina građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene T2-2 odgovaraju površinama prikazanim na svim kartografskim prikazima.
 - c. Građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene T2-2 su označene oznakama od T2-2-12 do T2-2-24, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevne čestice su namijenjene za gradnju slobodnostojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene za smještaj gostiju s pratećim građevinama i sadržajima.
 - b. Unutar građevnih čestica planskih oznaka od T2-2-12 do T2-2-24, mogu se graditi smještajne jedinice tipa bungalov, depandansa i/ili vila.
 - c. Unutar građevnih čestica ugostiteljsko-turističke namjene T2-2, mogu se nalaziti i objekti vrste hotel.
 - d. Pod pratećim građevinama i sadržajima se misli na sadržaje kao što su restorani, barovi (osim disco kluba), slastičarne, športsko-rekreativni sadržaji i sadržaji za zabavu (rekreacijska igrališta, sportski tereni, bazeni, SPA, masaža itd.), uredi, klupski prostori, svlačionice/sanitarije, parkirališni prostori, spremišta, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni, kao što su prateće djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga – zdravstvenih i sl., te ostalih pratećih trgovačkih djelatnosti.

3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. U sklopu građevnih čestica se može graditi više samostalnih slobodnostojećih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji.
- b. Minimalna udaljenost smještajnih i pratećih građevina od regulacijskog pravca je 5,0 m.
- c. Minimalna udaljenost smještajnih i pratećih građevina od susjednih čestica je 5,0 m.
- d. Minimalna udaljenost između dvije slobodnostojeće građevine na jednoj građevnoj čestici je $H/2$ maksimalne visine više građevine, ali ne manje od 3,0 m.

4. Izgrađenost građevne čestice

- a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je $k_{ig} = 0,30$.

5. Iskoristivost građevne čestice

- a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) je $k_{is} = 0,80$.

6. Građevinska (bruto) površina građevina

- a. Maksimalna površina zemljišta pod građevinom pojedinačne građevine tipa bungalov, paviljon i/ili vila je 250,0 m².
- b. Maksimalni smještajni kapacitet svake pojedine građevne čestice utvrditi će se umnoškom površine svake pojedine građevne čestice u hektarima sa neto gustoćom zone koja iznosi 120 kreveta/ha, a u što su uračunate samo površine ugostiteljsko-turističke namjene.
- c. Maksimalna neto gustoća smještaja i maksimalni kapacitet ugostiteljsko turističke namjene određuju se po zonama, pri čemu se ekvivalent ležaja po pojedinoj smještajnoj jedinici obračunava za svaku smještajnu jedinicu sobu po 2 kreveta, za svaku smještajnu jedinicu turistički apartman i bungalov po 3 kreveta, a za svaku smještajnu jedinicu vilu po 6 kreveta

7. Visina i broj etaža građevine

- a. Unutar građevnih čestica planskih oznaka od T2-2-12 do T2-2-24, najveća dopuštena visina građevina je 8,0 m, a najveća ukupna visina je 9,5 m, dok je najveća katnost Pr+1K.
- b. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba nadozida kod ravnog krova ili vrha sljemena.
- c. Iznad ukupne maksimalne visine mogu se izvoditi funkcionalna postrojenja poput strojarnice dizala i postolja za klimatizacijske i slične uređaje.

8. Veličina građevine koja nije zgrada

- a. Najveća visina građevine za smještaj pratećih sadržaja (ne smještajnih) kada se grade kao slobodnostojeće građevine unutar građevne čestice je 8,50 m, a najveća katnost je Pr+1K.
- b. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba nadozida kod ravnog krova ili vrha sljemena.
- c. Iznad ukupne maksimalne visine mogu se izvoditi funkcionalna postrojenja poput strojarne dizala i postolja za klimatizacijske i slične uređaje.

9. Uvjeti za oblikovanje građevine

- a. 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.
- b. Krovništa građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.
- c. Vrsta pokrova se određuje ovisno o specifičnosti građevine i okolnog ambijenta, uz primjenu propisa za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Građevnu česticu je potrebno urediti kao zelenu i hortikulturno uređenu površinu s parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom na minimalno 40 % površine građevne čestice.

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

- a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti.
- b. Građevna čestica može biti ograđena.
- c. Visina ograde može iznositi 1,5 m kada se izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (maksimalno 1,0 m visine) i transparentne ograde.

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- a. Pristup građevnoj čestici načelno je moguć s bilo kojeg mjesta javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta za provedbu plana, te građevinske dozvole.

b. Kolni i pješački pristup građevnoj čestici mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima.

c. U slučaju kada su između građevne čestice i javne prometne površine uređene, odnosno planirane druge javne površine (zaštitne zelene površine, parkirališne površine, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj čestici s javne prometnice može se omogućiti preko tih javnih površina u skladu s posebnim propisima.

d. Kolni pristup građevnoj čestici koja se nalazi uz križanje javnih prometnica mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5,0 m, te se izvodi s javne prometnice nižeg ranga ukoliko odredbama posebnih propisa nije propisano drukčije.

e. Širina kolnog pristupa građevnoj čestici je najmanje 5,50 m.

f. Do realizacije prometnih površina, tijelo graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu za građenje nove građevine nakon što se u provedenom postupku utvrdi da postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevina na prometnu površinu ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine.

g. Pri tome će se regulacijski pravac građevne čestice odrediti na zaštitnom koridoru planirane prometnice, a do realizacije punog profila prometnice međuprostor između postojeće prometne površine i regulacijskog pravca građevne čestice smatrat će se prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine, a unutar kojeg se ne dozvoljava izvođenje nikakvih zahvata osim osiguranja pristupa građevnoj čestici i uređenja isključivo travnjaka.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Unutar građevnih čestica planskih oznaka od T2-2-12 do T2-2-24, nema evidentiranih izgrađenih građevina.

14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina.

b. Pod pomoćnim građevinama podrazumijevaju se garaže, nadstrešnice, natkrivena parkirališta, te građevinske konstrukcije za natkrivanje (zatvaranje) bazena, bazeni do 100,0 m² i drugih rekreativnih sadržaja. Bazeni iznad 100,0 m² smatraju se građevine pratećih sadržaja te ulaze u izgrađenost građevne čestice.

c. Pomoćne građevine se mogu graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene unutar gradivog dijela čestice te ulaze u izgrađenost iste, sve osim bazena do 100,0 m².

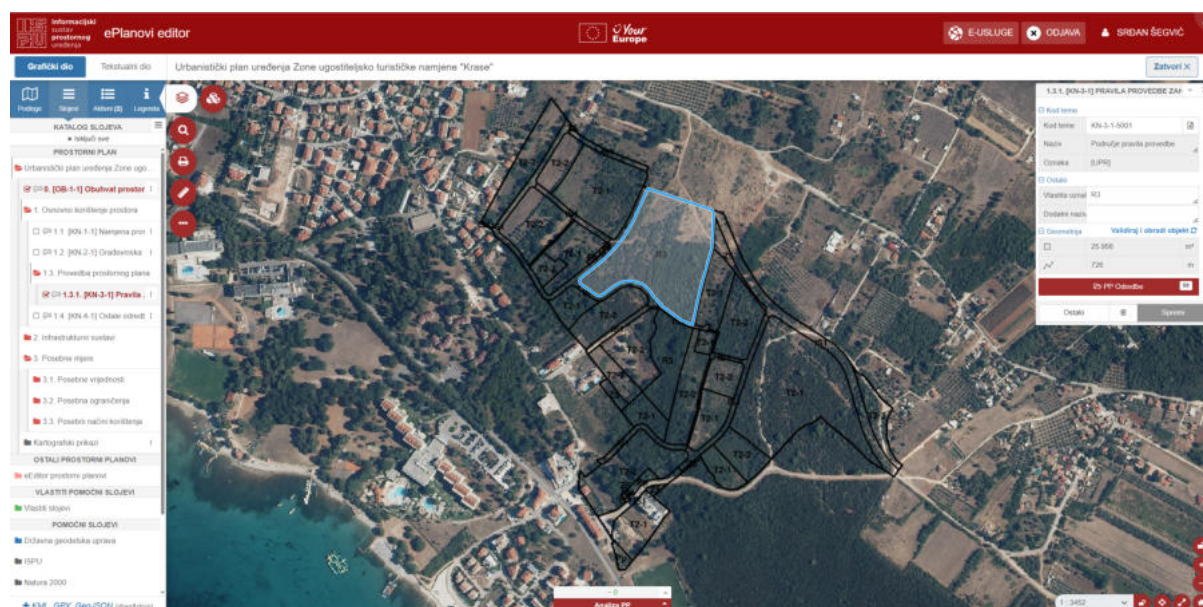
d. Pomoćne građevine se mogu graditi kao funkcionalni, ali ne nužno i kao konstruktivni dio građevine osnovne namjene, te se njihov položaj utvrđuje zajedno s položajem i ostalim parametrima za građevinu osnovne namjene.

e. Pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici osnovne namjene mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumске etaže, ukupne maksimalne visine do sljemena 4,0 m, te maksimalnu površinu zemljišta pod građevinom do 36,0 m² (uključujući vijence i sve moguće ostale istake).

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Minimalna udaljenost građevina pratećih sadržaja od regulacijskog pravca je 5,0 m.
- b. Minimalna udaljenost građevina pratećih sadržaja od susjednih čestica je 5,0 m.

PRAVILA PROVEDBE – R3



Pravila provedbe za površinu označenu: R3

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina građevne čestice športsko-rekreacijske namjene (R3) odgovara površini prikazanoj na svim kartografskom prikazima.
 - b. Građevne čestice športsko-rekreacijske namjene (R3) su označene oznakama od R3-1 i R3-2, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U sklopu građevne čestice športsko rekreacijske namjene (R3) planirana je gradnja otvorenih športskih i rekreacijskih igrališta (polivalentno igralište, bočalište, golf vježbalište, košarka, rukomet, i sl.), sa svim pratećim zdravstvenim, ugostiteljskim, trgovačko-uslužnim i ostalim sadržajima, prometnim i parkirališnim površinama.

3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalna udaljenost građevina pratećih sadržaja od regulacijskog pravca je 5,0 m, dok je maksimalna udaljenost od regulacijske linije 30,0 m.

b. Minimalna udaljenost otvorenih športskih i rekreacijskih igrališta od regulacijskog pravca, kao i od ostalih susjednih čestica je 3,0 m, dok je minimalna udaljenost građevina pratećih sadržaja od ostalih susjednih čestica 5,0 m.

4. Izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za otvorena športska i rekreacijska igrališta je $kig = 0,30$, dok je za građevine pratećih sadržaja $kig = 0,10$.

5. Iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) za građevine pratećih sadržaja je $kis = 0,80$.

6. Građevinska (bruto) površina građevina

a. Maksimalna građevinska (bruto) površina građevina nije određena.

7. Visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevine pratećih sadržaja je 8,50 m, a najveća katnost je Pr+1.

b. Ukupna maksimalna visina za građevine montažne izvedbe (elementi zabavnog parka i sl.) iznosi najviše 12 m.

c. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba vijenca građevine.

8. Veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća veličina građevine nije određena.

b. Smještaj vozila unutar prostorne cjeline športsko-rekreacijske namjene, određuje se unutar građevne čestice, a isti je utvrđen člankom 27. u stavku 3. ovih odredbi.

9. Uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

c. 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.

d. U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) moguća je izvedba konstruktivnih zahvata u svrhu korištenja pasivnih sustava za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru površine gradivog dijela parcele. Reklame, natpisi, izlozi i vitrine, koji se postavljaju, moraju biti prilagođeni objektu odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, obujma, materijala i boje.

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prostornu cjelinu športsko-rekreacijske namjene je potrebno urediti kao zelenu i hortikulturno uređenu površinu s parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom na minimalno 40 % površine građevne čestice.

b. Građevna čestica može biti ograđena, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, lokacijskom dozvolom ne odredi drugačije.

c. Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5 m, 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 2,0 m.

d. Kod građevnih čestica sa razlikom u visini terena preko 0,5 m, ograda može na pojedinim dijelovima terena, ako se ista podudara s potpornim zidom, biti viša od 2,0 m.

e. Visina ograde kod građevina drugih namjena osim stambene može biti i veća od visine iz podtočke c. ove točke ukoliko je to potrebno iz sigurnosnih razloga (igralište, škola, vrtić)

f. Visina ograde mjeri se od kote konačno uređenog terena kod ograde na regulacionoj liniji od terena uz ogradu izvan građevne čestice, a kod drugih ograda (prema susjednim parcelama) od terena uz ogradu unutar građevne čestice.

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

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje građevne čestice mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevne čestice športsko-rekreacijske namjene moraju imati neposredan pristup na prometnu površinu u skladu sa ukupnim odredbama ovog Plana.

b. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

c. Uvjeti i način priključenja građevnih čestica na prometnu površinu dati su člankom 63. ovih odredbi kao i uvjeti za rješavanje prometa u mirovanju.

d. Kolni prilaz građevnoj čestici mora biti u skladu s grafičkim prikazima odnosno odredbama Plana te mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

e. Pješački pristup građevnoj čestici načelno je moguć s bilo kojeg mjesta javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta za provedbu plana, te građevinske dozvole.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Unutar građevnih čestica planskih oznaka od R3-1 i R3-2, nema evidentiranih izgrađenih građevina.

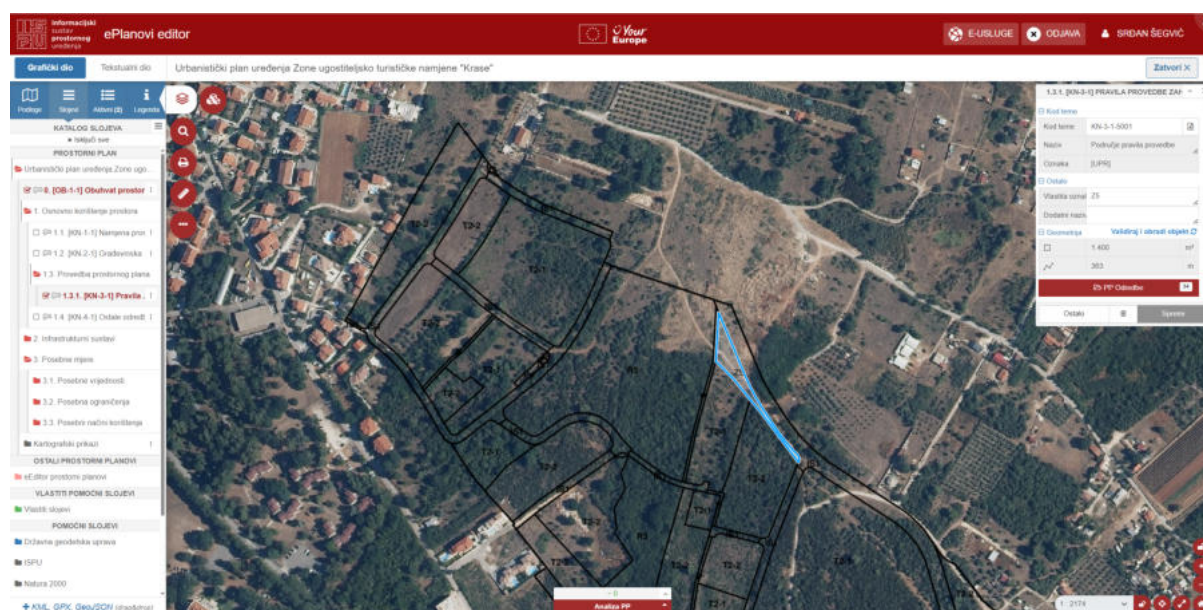
14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

a. U sklopu prostornih cjelina športsko-rekreacijske namjene R3-1 i R3-2, nije predviđena izgradnja pomoćnih građevina, već samo otvorenih igrališta i građevina pratećih sadržaja

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu prostornih cjelina športsko-rekreacijske namjene R3-1 i R3-2, osim otvorenih igrališta i pratećih građevina, mogu se graditi i uređivati parkovi, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta i sl, te postavljati urbana oprema u obliku klupa, pergola, brajdi, vrtnih sjenica, koševa za smeće i sl.

PRAVILA PROVEDBE ZA POVRŠINU Z5



Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestica zaštitnih zelenih površina Z5 odgovaraju površinama prikazanim na svim kartografskom prikazima.
 - b. Građevne čestice zaštitnih zelenih površina Z5 su označene oznakama od Z5-1 do Z5-7, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Zaštitne zelene površine (Z5), planirane su za hortikulturno uređenje travnjacima i autohtonim vrstama grmlja i visokog zelenila. Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.
3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U sklopu zaštitnih zelenih površina mogu se graditi i uređivati parkovi, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta i sl, te postavljati urbana oprema u obliku klupa, pergola, brajdi, vrtnih sjenica, koševa za smeće i sl.
4. Izgrađenost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) nije određen.
5. Iskoristivost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) nije određen.
6. Građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Maksimalna građevinska (bruto) površina građevina nije određena.
7. Visina i broj etaža građevine
 - a. Najveća visina pergola, vrtnih sjenica i sl. je 4,0 m.
8. Veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Najveća veličina građevine nije određena.
9. Uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Kod odabira urbane opreme, moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali.

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevnu česticu je potrebno urediti kao zelenu i hortikulturno uređenu površinu s parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom.

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje zaštitnih zelenih površina mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Pješački pristup građevnoj čestici načelno je moguć s bilo kojeg mjesta javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta za provedbu plana, te građevinske dozvole.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako se na čestici zaštitne zelene površine već nalazi postavljena urbana oprema ili sagrađena komunalna infrastruktura, tada se iste mogu zadržati, ukloniti ili izmjestiti na drugu poziciju unutar predmetne čestice.

14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

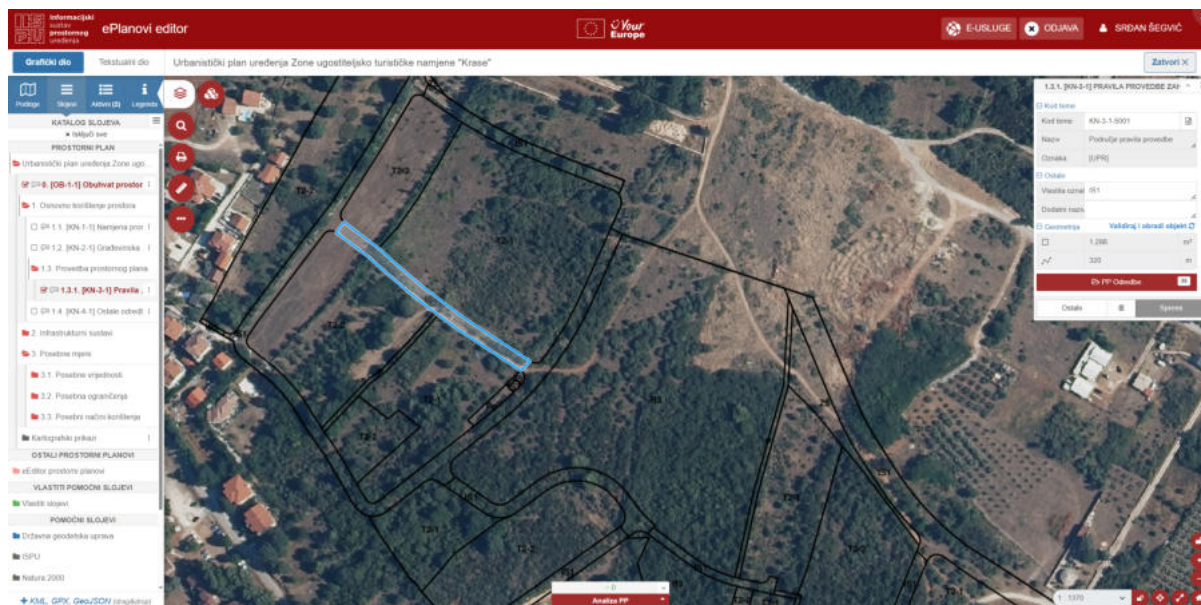
a. Građevna čestica za uređenje zaštitnih zelenih površina ne može biti u potpunosti ograđena.

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

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu zaštitnih zelenih površina ne mogu se graditi prateće građevine neke druge namjene, osim što se mogu graditi i uređivati parkovi, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta i sl, te postavljati urbana oprema u obliku klupa, pergola, brajdi, vrtnih sjenica, koševa za smeće i sl.

PRAVILA PROVEDBE ZA POVRŠINU IS1



Pravila provedbe za površinu označenu: IS1

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestica prometnih površina IS1 odgovaraju površinama prikazanim na svim kartografskim prikazima.
 - b. Građevne čestice prometnih površina IS1 su označene oznakama od OS-1 do OS-13, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Koridori javnih prometnih površina namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Grafički prikaz tog koridora predstavlja prometnu česticu, odnosno crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena.
 - b. 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, tehničkih elemenata prometnica i sl.
3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevnu česticu javne prometne površine čine: kolnik, okretišta, nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, nogostupi, drvoredi i dr. površine, kao i eventualne biciklističke staze.

4. Izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) nije određen.

5. Iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) nije određen.

6. Građevinska (bruto) površina građevina

a. Maksimalna građevinska (bruto) površina građevina nije određena.

7. Visina i broj etaža građevine

a. Visina i broj etaža nisu određeni.

8. Veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća veličina građevine nije određena.

9. Uvjeti za oblikovanje građevine

a. Horizontalni elementi osovina, nivelete i nagibi svih dijelova pojedine prometne površine određuju se u skladu s odgovarajućim propisima, tehničkim normativima i posebnim uvjetima, polazeći od postojećeg stanja konfiguracije i drugih karakteristika terena, te postojeće odnosno buduće izgradnje drugih građevina u čijoj su funkciji te prometne površine.

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevnu česticu javne prometne površine čine: kolnik, okretišta, nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, nogostupi, drvoredi i dr. površine, kao i eventualne biciklističke staze.

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje javnih prometnih površina mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti.

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Potrebno je omogućiti kolni i pješački pristup svakoj građevnoj čestici s bilo kojeg mjesta javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku ishođenja građevinske dozvole ili sličnog akta za gradnju za svaku pojedinu građevnu česticu unutar obuhvata Plana.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ako se unutar granica prometnih površina već nalazi izgrađena prometnica, tada se ista može zadržati i rekonstruirati unutar predmetne čestice.

14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

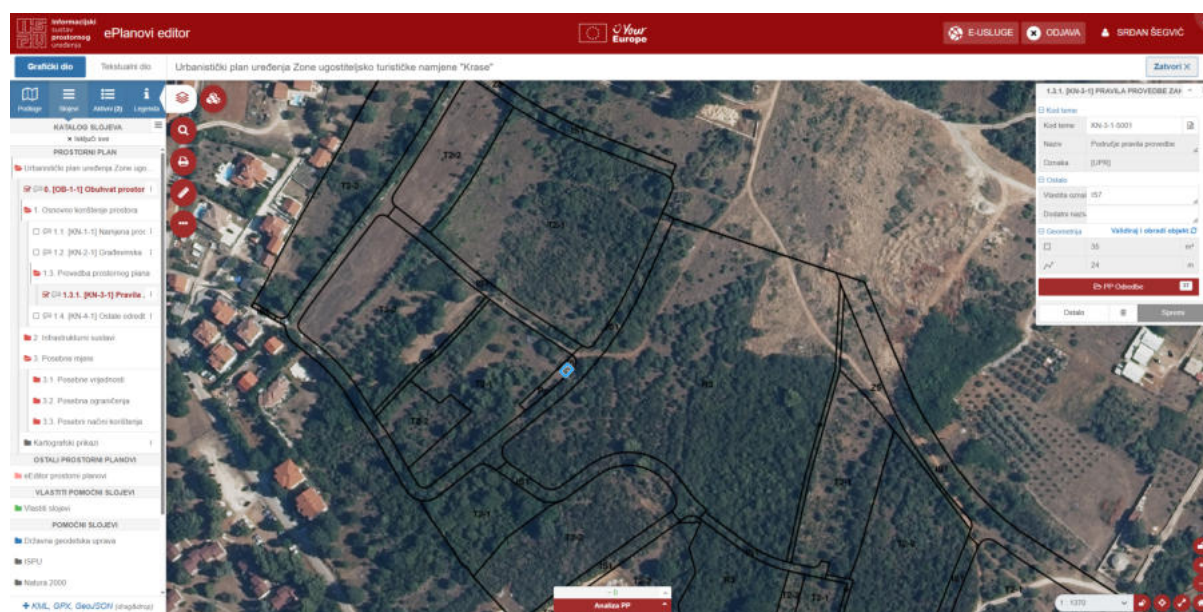
a. Pješačke nogostupe uz prometnice (pločnik) treba izvesti od granitnih kocki, asfalta, betonskih prefabriciranih elemenata – opločnjaka, zatravljenih opločnjaka i sl.

b. Rubove pješačkih nogostupa treba završiti oborenim malim ivičnjakom (varijanta kamene ploče).

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U trupu prometnih površina je predviđeno provođenje vodova ostale komunalne infrastrukture (energetika, elektronička komunikacijska mreža, vodoopskrba i odvodnja).

PRAVILA PROVEDBE ZA POVRŠINU OZNAČENU IS7



Pravila provedbe za površinu označenu: IS7

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina čestice trafostanice IS7 odgovara površini prikazanoj na svim kartografskim prikazima.

b. Građevne čestice trafostanica IS7 su označene oznakama TS-1 i TS-2, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.

2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevne čestice trafostanica IS7 su označene oznakom (TS), a namijenjene su izgradnji trafostanica maksimalne jakosti do 35 kV.

b. 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, tehničkih elemenata prometnica i sl.

3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalna udaljenost trafostanice od regulacijskog pravca je 1,0 m.

b. Minimalna udaljenost trafostanice od susjednih čestica je 0,50 m.

c. U sklopu čestice planirane za izgradnju trafostanice, a osim trafostanice planira se i postavljanje vodova za prijenos i distribuciju energije.

4. Izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) nije određen.

5. Iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) nije određen.

6. Građevinska (bruto) površina građevina

a. Maksimalna građevinska (bruto) površina građevina nije određena.

7. Visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevine trafostanice je 4,0 m, a najveća katnost je Pr.

8. Veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća veličina građevine nije određena.

9. Uvjeti za oblikovanje građevine

a. Kod odabira izgleda trafostanice, moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali.

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Nakon izgradnje trafostanice, ostatak građevne čestice je potrebno hortikulturno urediti, popločati i ograditi.

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje pristupa trafostanici biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti.

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Kolno-pješački pristup građevnoj čestici planiranoj za izgradnju trafostanice, mora biti omogućen s javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta za provedbu plana, te građevinske dozvole.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Unutar obuhvata Plana se ne nalazi niti jedna postojeća trafostanica koja bi zahtijevala rekonstrukciju ili uklanjanje.

14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

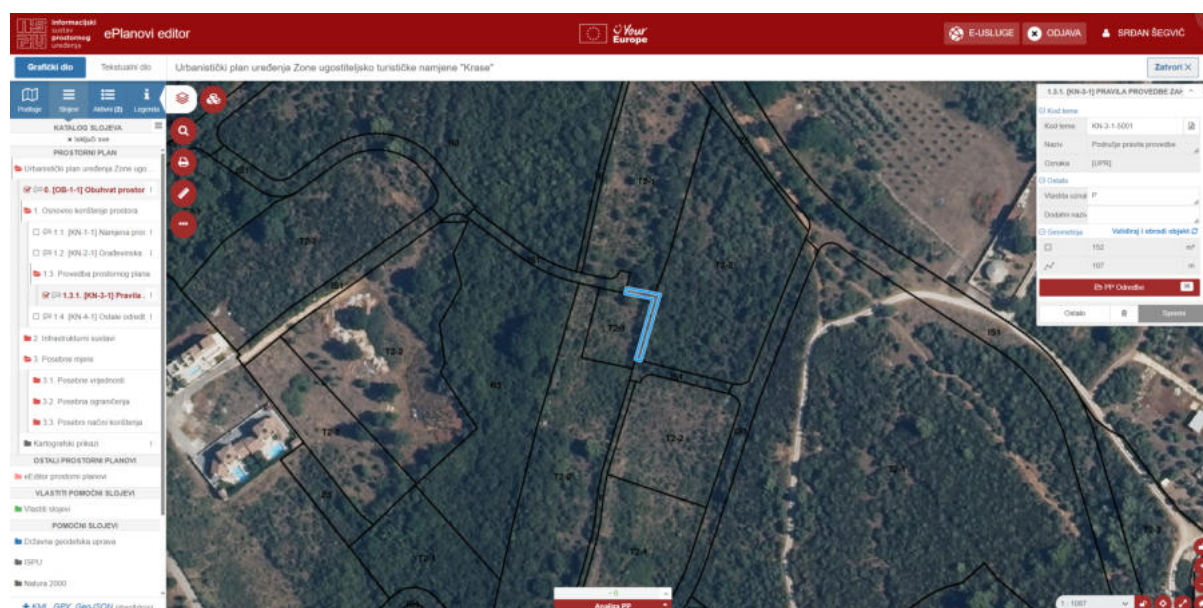
a. Građevna čestica planirana za izgradnju trafostanice ne može biti u potpunosti ograđena.

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

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Na građevnoj čestici planiranoj za izgradnju trafostanice, ne mogu se graditi prateće građevine druge namjene.

PRAVILA PROVEDBE ZA PORVŠINU OZNAČENU P



Pravila provedbe za površinu označenu: P

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina čestica pješačkih površina P odgovaraju površinama prikazanim na svim kartografskim prikazima.
 - b. Građevne čestice pješačkih površina P su označene oznakama od P-1 do P-4, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevne čestice pješačkih površina P su namijenjene za izgradnju i uređenje javnih pješačkih površina.
3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U sklopu čestice planirane za uređenje pješačkih površina može se postavljati urbana oprema u obliku klupa, koševa za smeće i sl., te uređivati eventualne biciklističke staze.
4. Izgrađenost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) nije određen.
5. Iskoristivost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) nije određen.
6. Građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Maksimalna građevinska (bruto) površina građevina nije određena.
7. Visina i broj etaža građevine
 - a. Najveća visina građevine nije određena.
8. Veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Najveća veličina građevine nije određena.
9. Uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Minimalna širina pješačkih površina oznaka od P-1 do P-4 je 3,0 m.
 - b. Kod odabira urbane opreme, moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali.

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Horizontalni elementi osovina, nivelete i nagibi pješačkih površina određuju se u skladu s odgovarajućim propisima, tehničkim normativima i posebnim uvjetima, polazeći od postojećeg stanja konfiguracije i drugih karakteristika terena te postojeće odnosno buduće izgradnje drugih građevina u čijoj su funkciji te pješačke površine.

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje pješačkih površina mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Pješački pristup građevnoj čestici planiranoj za uređenje pješačke površine, mora biti omogućen s javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta za provedbu plana, te građevinske dozvole.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Unutar obuhvata Plana se ne nalazi niti jedna postojeća pješačka površina koja bi zahtijevala rekonstrukciju ili uklanjanje.

14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

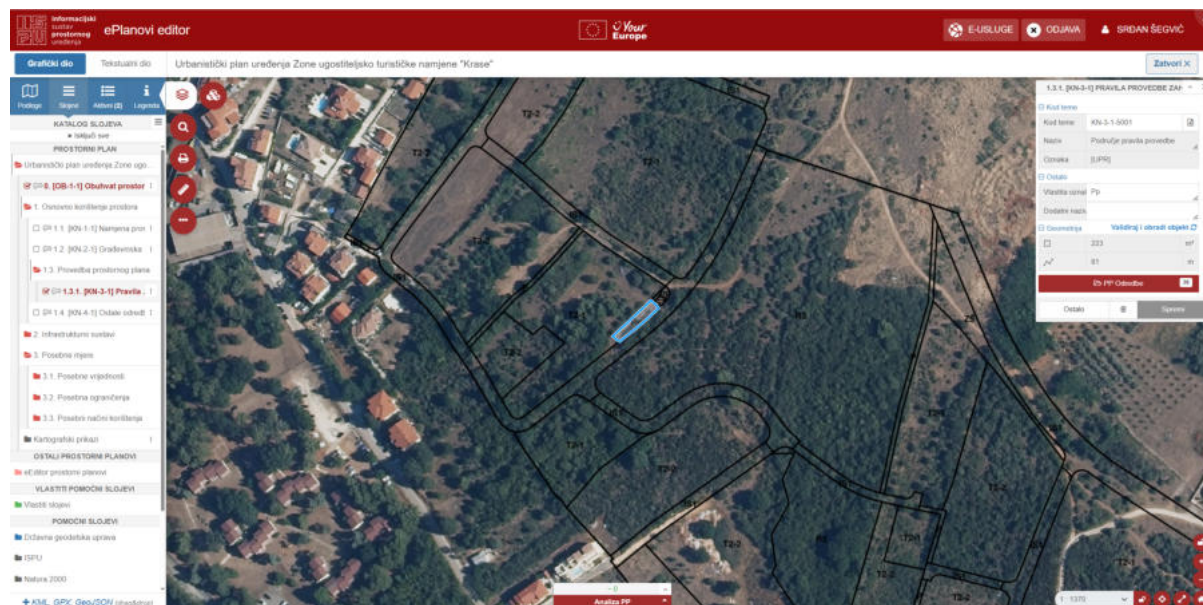
a. Pješačke površine treba izvesti od granitnih kocki, asfalta, betonskih prefabriciranih elemenata – opločnjaka, zatravljenih opločnjaka i sl.

b. Rubove pješačkih površina treba završiti oborenim malim ivičnjakom (varijanta kamene ploče) i/ili ogradnim zidovima i ogradom prema susjednim građevnim česticama (osim javnih prometnih površina).

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu pješačkih površina ne mogu se graditi prateće građevine neke druge namjene, osim što se mogu graditi i uređivati odmorišta i sl, postavljati urbana oprema u obliku klupa, koševa za smeće i sl, te provoditi vodovi ostale komunalne infrastrukture (energetika, javna rasvjeta, elektronička komunikacijska mreža, vodoopskrba i odvodnja).

PRAVILA PROVEDBE ZA POVRŠINU OZNAČENU Pp



Pravila provedbe za površinu označenu: Pp

1. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Oblik i veličina parkirališnih površina Pp odgovaraju površinama prikazanim na svim kartografskim prikazima.
 - b. Građevne čestice parkirališnih površina Pp su označene oznakama od Pp-1 do Pp-3, i iste su prikazane na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
2. Namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Građevne čestice parkirališnih površina Pp su namijenjene za izgradnju i uređenje javnih parkirališnih površina.
3. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. U sklopu čestice planirane za uređenje parkirališnih površina može se postavljati urbana oprema u obliku klupa, koševa za smeće i sl.
4. Izgrađenost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) nije određen.
5. Iskoristivost građevne čestice
 - a. Maksimalni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) nije određen.

6. Građevinska (bruto) površina građevina

a. Maksimalna građevinska (bruto) površina građevina nije određena.

7. Visina i broj etaža građevine

a. Najveća visina građevine nije određena.

8. Veličina građevine koja nije zgrada

a. Najveća veličina građevine nije određena.

9. Uvjeti za oblikovanje građevine

a. Kod odabira urbane opreme, moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali.

b. Rubove parkirališnih površina treba završiti oborenim malim ivičnjakom (varijanta kamene ploče) i/ili ogradnim zidovima i ogradom prema susjednim građevnim česticama (osim javnih prometnih površina).

10. Uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Horizontalni elementi osovina, nivelete i nagibi parkirališnih površina određuju se u skladu s odgovarajućim propisima, tehničkim normativima i posebnim uvjetima, polazeći od postojećeg stanja konfiguracije i drugih karakteristika terena te postojeće odnosno buduće izgradnje drugih građevina u čijoj su funkciji te parkirališne površine.

b. Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,50 x 2,70 m, odnosno 5,50 x 3,70 m za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Uređenje parkirališnih površina mora biti u skladu s posebnim propisima koji se odnose na arhitektonske barijere, na način da nema zapreka za kretanje osoba smanjene pokretljivosti.

12. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Pješачki pristup građevnoj čestici planiranoj za uređenje parkirališne površine, mora biti omogućen s javne prometne površine, dok će se njegov točan položaj definirati u postupku izdavanja akta za provedbu plana, te građevinske dozvole.

13. Uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Unutar obuhvata Plana se ne nalazi niti jedna postojeća parkirališna površina koja bi zahtjevala rekonstrukciju ili uklanjanje.

14. Pravila provedbe za pomoćne građevine

a. 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.

15. Pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. U sklopu parkirališnih površina ne mogu se graditi prateće građevine neke druge namjene, osim što se mogu graditi i uređivati drvoredi, zelenilo i sl, postavljati urbana oprema u obliku koševa za smeće i sl, te provoditi vodovi ostale komunalne infrastrukture (energetika, javna rasvjeta, elektronička komunikacijska mreža, vodoopskrba i odvodnja).

b. Preporučuje se na svakih 5 parkirnih mjesta izvesti 1 "zeleni otok" širine min.1,5 m.

3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA.

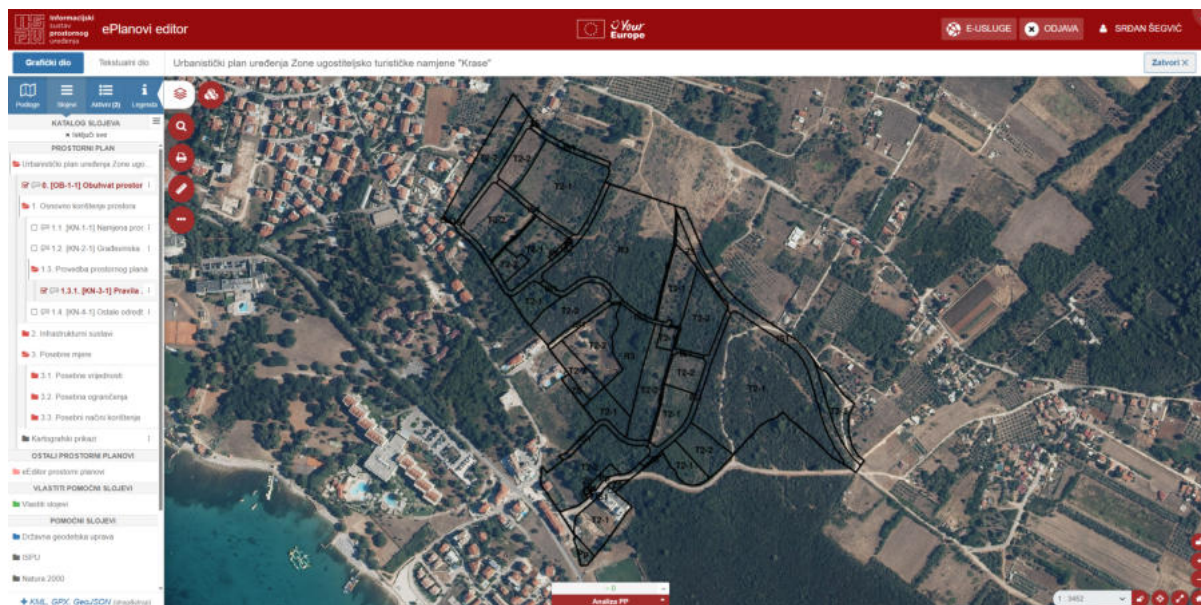
KARTA NAMJENE PROSTORA



ISKAZ POVRŠINA NAMJENE PROSTORA

Grupirano po istoj primarnoj namjeni					
kod prostorne teme	naziv prostorne teme	ukupno elemenata teme	površina [m2]	površina [ha]	površina [km2]
KN-1-1-2901	Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	13	25933	2.5933	0.025933
KN-1-1-5402	Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	23	146169	14.6169	0.146169
KN-1-1-5603	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	2	33703	3.3703	0.033703
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina	7	2976	0.2976	0.002976
KN-1-1-5907	Površina infrastrukture - energetski sustav	2	72	0.0072	0.000072
KN-1-1-5952	Pješačka površina	4	1466	0.1466	0.001466
KN-1-1-5954	Parkirališna površina	3	1715	0.1715	0.001715
Grupirano po kodovima primarne namjene					
kod prostorne teme	naziv prostorne teme	ukupno elemenata teme	površina [m2]	površina [ha]	površina [km2]
KN-1-1-2901	Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	13	25933	2.5933	0.025933
KN-1-1-5402	Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	23	146169	14.6169	0.146169
KN-1-1-5603	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	2	33703	3.3703	0.033703
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina	7	2976	0.2976	0.002976
KN-1-1-5907	Površina infrastrukture - energetski sustav	2	72	0.0072	0.000072
KN-1-1-5952	Pješačka površina	4	1466	0.1466	0.001466
KN-1-1-5954	Parkirališna površina	3	1715	0.1715	0.001715
Bez namjene					
kod prostorne teme	naziv prostorne teme	ukupno elemenata teme	površina [m2]	površina [ha]	površina [km2]
/	Namjena nije definirana	0	0	0	0

KARTA PRAVILA PROVEDBE



Kod teme	oznaka teme	naziv teme	vlastita oznaka naziv	dodatni naziv teme	m ²	m	ima odredbe	pronađene su greške
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			4051	267	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			5648	305	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Pp			719	139	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			2020	408	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			5614	399	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe P			152	107	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Z5			55	44	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			6520	459	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			6152	345	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			1529	379	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			6936	363	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Z5			51	38	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			#####	854	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			1431	345	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			7818	515	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Z5			106	48	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			1733	178	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			2732	644	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			1076	272	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Pp			773	136	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Z5			860	146	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			57	32	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			2998	250	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			6922	381	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			8190	#####	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe R3			7747	486	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Z5			345	98	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS7			35	24	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			321	123	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			#####	465	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			3136	220	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			7973	360	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			1219	305	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			1027	130	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			5485	#####	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe P			318	219	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			2976	265	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			2753	224	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Z5			159	92	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe P			447	302	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			539	203	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			3547	261	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			1286	320	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			2964	244	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			3622	405	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe R3			#####	726	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS1			48	40	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			4130	278	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-1			5014	335	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Z5			1400	363	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe Pp			223	81	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe T2-2			#####	535	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe IS7			37	25	Da	Ne
KN-3-1-5001	[UPR]	Područje pravila provedbe P			549	376	Da	Ne