



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO – GORANSKA  
ŽUPANIJA  
OPĆINA PUNAT  
**OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 021-05/10-01/6  
URBROJ: 2142-02-01-10-4  
Punat, 18. kolovoza 2010. godine

Na temelju odredbe članka 100. Zakona o prostornom planiranju i gradnji («Narodne novine», br. 76/07 i 38/09), Odluke o izradi UPU 3 - građevinsko područje naselja N 1 - Centralno naselje Punat («Službene novine» Primorsko-goranske županije br. 24/08 i 25/09) i odredbe članka 32. Statuta Općine Punat («Službene novine» Primorsko-goranske županije, br. 25/09 i 35/09), a uz pribavljenu suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (KLASA: 350-02/10-13/55; URBROJ: 531-06-10-2 od 9. kolovoza 2010. godine), Općinsko vijeće Općine Punat na sjednici održanoj 18. kolovoza 2010. godine donosi

### **ODLUKU**

#### **o donošenju UPU 3 - građevinsko područje naselja N 1 - Centralno naselje Punat**

#### **I. TEMELJNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

- (1) Donosi se Urbanistički plan uređenja (UPU3) građevinskog područja naselja N1 – centralno naselje Punat (u nastavku teksta: Plan).
- (2) Plan je izradila tvrtka Studio Remik d.o.o. iz Rijeke, registrirana za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, u koordinaciji s nositeljem izrade Općinom Punat.

##### **Članak 2.**

Plan iz članka 1. je dokument prostornog uređenja a sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela, kako slijedi:

#### **KNJIGA 1:**

---

#### **A. TEKSTUALNI DIO**

#### **ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

##### **I. TEMELJNE ODREDBE**

##### **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

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, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
  - 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže
  - 5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
  - 5.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
    - 5.3.1 Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže

- 5.3.2 Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže
- 5.3.3 Uvjeti gradnje mreže odvodnja sanitarnih otpadnih i oborinskih voda
- 6 Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
- 7 Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8 Postupanje s otpadom
- 9 Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 10 Mjere provedbe plana

## B. GRAFIČKI DIO - kartografski prikazi

---

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
2.1	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - PROMET	1:2000
2.2	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - ODVODNJA OBORINSKIH VODA -	1:2000
2.3	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA-	1:2000
2.4	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA-	1:2000
2.5	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA -ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA-	1:2000
3.1	UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:2000
3.2	POSEBNE MJERE ZAŠTITE	1:2000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:2000

## KNJIGA 2:

---

### OBVEZNI PRILOZI PLANA

1. Obrazloženje prostornog plana
2. Izvod iz PPUO Punat (SN PGŽ 09/08)
3. Stručna podloga:  
PGP - Orto-foto topografsko-katastarska podloga za UPU 3
4. Izvješće o prethodnoj i javnoj raspravi, zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 90. ZPUG te evidencija postupka izrade i donošenja Plana
5. Mišljenja iz članka 94. ZPUG
6. Sažetak za javnost

### Članak 3.

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u smislu ovih Odredbi, imaju slijedeće značenje:

**Građevina osnovne namjene** je izgrađena ili planirana građevina koja služi za odvijanje predviđene namjene vezane uz određenu građevnu česticu. Osnovnom građevinom se smatra i građevina s više konstruktivnih sklopova međusobno povezanih u jedinstvenu cjelinu.

**Pomoćna građevina** je svaka građevina čija je namjena u funkciji osnovne građevine. U smislu ove Odluke pomoćna građevina može biti garaža, drvarnica, natkriveno parkiralište, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, ljetne kuhinje i sl. Pomoćne građevine na česticama društvene i gospodarske namjene su manji pomoćni prostori, skladišni prostori, spremišta, sanitarni prostori, kotlovnice i sl.

**Stan ili stambena jedinica** je prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji.

**Građevinska (bruto) površina zgrade** je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde.

Dijelovi (etaže) i visina građevine:

**Etaža** je svaki nivo građevine. Po vrsti etaže mogu biti podzemne (ukopana etaža, podrum) ili nadzemne (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje). Minimalna svijetla visina etaža građevina iznosi 2,40m, ako drugom regulativom nije drugačije određeno.

**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 koti uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i /ili suterana (ispod poda kata ili krova).

**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.

**Podrumski prostor** je prostor koji se nalazi ispod poda prizemlja (suterana) ili šire od poda prizemlja (suterana), a realizira se u jednoj ili više podzemnih etaža.

**Nadzemni koeficijent iskoristivosti** građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža građevina, u koje se računaju suteran, prizemlje, katovi i potkrovlje, i površine građevne čestice, a označen je sa oznakom  $k_{is+}$ .

**Podzemni koeficijent iskoristivosti** građevne čestice je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža građevina, u koje se računaju podrumске etaže, i površine građevne čestice, a označen je oznakom  $k_{is-}$ .

**Arhitektonski oblikovnu cjelinu** čini više različitih volumena, različitih po tlocrtnoj veličini, po obliku, po visini, kao i namjeni, koji su međusobno usklađeni po materijalima i načinu obrade.

**Rekonstrukcija građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjenje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

**Interpolacija** je građenje u izgrađenom građevinskom području naselja na neizgrađenim građevnim česticama odnosno, izgradnja građevina uz već postojeću regulaciju u koju se ona mora uklopiti, kako visinskim, tako i tlocrtnim gabaritima.

**Građevinski pravac** određuje položaj osnovne građevine u odnosu na susjedne građevne čestice (prometnica, javna površina, građevina i sl.).

**Regulacijski pravac** je pravac koji određuje položaj građevine u odnosu na granicu građevne čestice prema javnoj prometnoj površini (ulica, prilazni put, javna cesta, trg i dr.).

**Zamjenska građevina** je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

**Okoliš** je otvoren prostor oko građevine unutar građevne čestice.

**Luka otvorena za javni promet** jest morska luka koju, pod jednakim uvjetima, može upotrebljavati svaka fizička i pravna osoba sukladno njenoj namjeni i u granicama raspoloživih kapaciteta. Luka otvorena za javni promet može biti državnog, županijskog ili lokalnog značaja.

**Lučko područje luke** jest područje morske luke, koje obuhvaća jedan ili više morskih i kopnenih prostora (lučki bazen), koje se koristi za obavljanje lučkih djelatnosti, a kojim upravlja lučka uprava, odnosno ovlaštenik koncesije, a granica lučkog područja je granica pomorskog dobra,

**Lučka podgradnja** (infrastruktura) jesu, operativne obale, gatovi, pontonski gatovi, plutajući valobrani lukobrani i drugi objekti infrastrukture (npr. lučke cestovne i željezničke prometnice, vodovodna, kanalizacijska, energetska, telefonska mreža, objekti za sigurnost plovidbe u luci, i sl.),

**Lučka nadgradnja** (suprastruktura) jesu građevine izgrađene na lučkom području (upravne zgrade, skladišta, rezervoari i sl.), te drugi kapitalni prekrcajni objekti (stalno učvršćene dizalice i sl.),

**Uređena morska plaža** unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

**Sidrište** je dio vodenog prostora opremljen opremom za privez plovniha objekata u uvali zaštićenoj od nevremena.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

- (1) Planom se utvrđuje organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti te korištenje i namjena površina unutar građevinskog područja naselja Punat.
- (2) Svi zahvati u prostoru kao i izrada dokumenata prostornog uređenja užih područja obuhvata moraju se obavljati u skladu s ovim Planom.
- (3) Razgraničenje prema namjeni i korištenju površina prikazano je u kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000

#### Članak 5.

Unutar građevinskog područja naselja Punat određene su površine javne i druge namjene:

##### **Površine javne namjene**

- (1) Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina:
  - prometnice/ulice, trgovi
  - pješačke staze,
  - parkirališne i garažne površine,
  - autobusni kolodvor (AK) i stajališta (BUS),
  - pomorski terminal i
  - površine mora.
- (2) Površine i građevine namijenjene komunalnim djelatnostima
  - površine parkovnog zelenila (Z1)
  - površine zaštitnog zelenila (Z)
  - plaže (R3)
- (3) Površine namijenjene građevinama društvenih djelatnosti:
  - upravna namjena (D1),
  - socijalna namjena (D2),
  - zdravstvena namjena (D3),
  - predškolska ustanova (D4),
  - školska namjena (D5),
  - kulturna namjena (D6),
  - vjerska namjena (D7).

##### **Površine drugih namjena**

- (4) Površine drugih namjena podijeljene su na:
  - površine stambene namjene (S)
  - površine mješovite namjene (M)
  - površine gospodarske namjene (K i T)
  - površine za sport i rekreaciju (R1 i R2)
- (5) Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000

### 1.1. POVRŠINE JAVNIH NAMJENA

#### **Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina**

#### Članak 6.

- (1) Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina su površine predviđene za građenje i uređenje linijske, površinske i druge infrastrukturne mreže: ulična mreže i trgovi, parkirališne površine, pješačke površine i putovi te luke i sl.
- (2) Uz postojeće i planirane površine prometnica u sklopu naselja definirane su i slijedeće prometne površine:
  - Autobusni kolodvor (AK) je površina namijenjena uređenju odgovarajućeg broja perona (min. 4 perona) za autobuse lokalnog i međugradskog prometa te izgradnji građevine autobusnog kolodvora s pratećim sadržajima.
  - Javna parkirališta (P) i garaže (G) definiraju se kao izdvojene površine na postojećim i planiranim lokacijama i uz planirane veće javne sadržaje. Primarno su u funkciji rješavanja

parkirnih potreba centra naselja, ali i za potrebe postojećih i planiranih javnih i društvenih sadržaja.

- Autobusna stajališta (BUS) smještena su uz glavne mjesne ceste (GMU1 i GMU2) na razmaku cca 500 m.
- (3) Granica prometne infrastrukture određena je granicom njene građevne čestice.
- (4) Uvjeti za gradnju i rekonstrukciju odnosnih površina definirani su poglavljem 5. ovih Odredbi.
- (5) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskim prikazima br.1 Korištenje i namjena površina i br. 2.1. Prometna ulična i komunalna infrastruktura-promet.
- (6) Ako građevna čestica prometne infrastrukture nije formirana ili je postojeća prometnica predviđena za rekonstrukciju, površina se razgraničava granicom površine prometnice.

### **Površina lučkog područja na kopnu i u moru – pomorski terminal**

#### **Članak 7.**

- (1) Površina lučkog područja obuhvata dio kopna koji se sastoji iz katastarskih čestica KO Punat (8506/3, 8514/10, 9132, 9133, 9134, 9135, 8514/11 i 9136/3 dio) i akvatorija, u kome se odvijaju sve djelatnosti u skladu s potrebama lučke uprave.
- (2) Unutar površine lučkog područja nalazi se morska luka Punat otvorena za javni promet lokalnog značaja s pratećim sadržajima: putnička luka s gatom za turističke brodice i i komunalna luka s gatovima mjesnih i ribarskih brodicea.
- (3) Na površinama namijenjenim za potrebe luka Punat otvorene za javni promet lokalnog značaja i pripadajuće površina mora predviđena je gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina lučke infrastrukture na posebnim prostorima:
  - gatovi mjesnih plovila (A)
  - gat ribarskih brodova (B)
  - gatovi turističkih brodicea (C)
  - operativna obala
- (4) Uvjeti za gradnju i rekonstrukciju odnosnih površina definirani su poglavljem 5.2. ovih Odredbi
- (5) Površina namijenjena rekonstrukciji postojećeg istezališta mjesnih i turističkih manjih plovila (K3) definirana je u poglavlju 2. ovih Odredbi.
- (6) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavaka (7) i (8) ovog članka definirani su u kartografskim prikazima br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i br. 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA-PROMET
- (7) Uvjeti uređenja morskih površina definirani su poglavljima 5. i 9. ovih Odredbi.
- (8) Kod utvrđivanja granica pojedinog zahvata za gradnju javnih sadržaja moguće su manje izmjene u slučaju usklađivanja s vlasničkim granicama, pod uvjetom da se poštuju trase i utvrđene širine površina pojedinih prometnica.

### **Površine i građevine namijenjene komunalnim djelatnostima**

#### **Članak 8.**

- (1) Površine parkovnog zelenila (Z1) definirane su kao obavezne uz obalu naselja. Uvjeti uređenja površina te način formiranja drugih površina parkovnog zelenila definirano je poglavljem 6. ovih Odredbi.
- (2) Površine zaštitnog zelenila (Z) planirane su između pojedinih zona radi izdvajanja namjene i zaštite od nepovoljnih utjecaja. Uvjeti uređenja površina te način formiranja definirani su poglavljem 6. ovih Odredbi.
- (3) Površine uređenih plaža (R3) nalaze se na južnom dijelu obale građevinskog područja naselja Punat. Uvjeti uređenja površina te način formiranja površina namijenjenih za plaže definirani su poglavljem 6. ovih Odredbi.
- (4) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirane su u kartografskom prikazu br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

### **Površine namijenjene građevinama javnih i društvenih djelatnosti**

#### **Članak 9.**

- (1) Površine javne i društvene namjene namijenjene su postojećim i planiranim sadržajima, a obuhvaćaju slijedeće površine:
  - D1-upravna namjena,
  - D2-socijalna namjena („Senior park“),

- D3-zdravstvena namjena (zdravstvena stanica)
  - D4-predškolska ustanova (dječji vrtić),
  - D5-školska namjena (osnovna škola)
  - D6-kulturna namjena (multimedijalni centar)
  - D7-vjerska namjena
- (2) Na svim površinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti.
  - (3) Uvjeti izgradnje građevina iz stavka (1) ovog članka definirani su poglavljem 3 ovih Odredbi.
  - (4) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000.

## **1.2. POVRŠINE DRUGIH NAMJENA**

### **1.2.1. STAMBENA NAMJENA**

#### **Zone stambene namjene (S)**

##### **Članak 10.**

- (1) Površine stambene namjene su površine unutar kojih su postojeće i planirane građevine stambene namjene.
- (2) Na površinama planirane stambene namjene mogu se graditi jednoobiteljske kuće s jednim stanom, višeobiteljske građevine do tri stana, višestambene građevine do četiri stana i višestambene građevine do devet stanova.
- (3) Izgradnja građevina u nizu do pet (5) jedinica dopuštena je na određenim površinama u neizgrađenom dijelu naselja, svaka jedinica niza jedan stan.
- (4) Unutar postojeće zone stambene namjene (S-P, S1-P, S2-P) moguća je interpolacija novih stambenih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja dozvoljava se rekonstrukcija i interpolacija postojećih građevina u nizu. Niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Svaka jedinica niza i dvojne obiteljske kuće ima jedan stan.
- (6) Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene definirani su poglavljem 4. ovih Odredbi.

#### **Zone mješovite – pretežito stambena namjena (M1)**

##### **Članak 11.**

- (1) Površine mješovite – pretežito stambene namjene namijenjene su smještaju građevina pretežito stambene namjene (stambene i stambeno-poslovne građevine). Površina prostora za druge namjene ne smije biti veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine, odnosno udio stambene namjene mora biti veći od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine.
- (2) U građevinama mješovite – pretežito stambene namjene dopušten je uz stambene namjenu, smještaj sadržaja drugih namjena: ugostiteljsko-turističke, poslovne, uslužne, trgovačke, zanatske, društvene, te sportsko-rekreacijskih sadržaja odnosno sadržaja koji svojom uporabom (bukom, otpadom, onečišćenjem) ne narušavaju život i rad ljudi u naselju, te prirodne i stvorene vrijednosti čovjekove okoline.
- (3) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih i poslovnih građevina.
- (4) Unutar postojeće zone mješovite – pretežito stambene namjene (M1-P, M1-2P i M1-c) moguća je sanacija i rekonstrukcija postojećih te interpolacija novih građevina mješovitih - pretežito stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene mogu se graditi i uređivati i sadržaji javne i društvene namjene, ugostiteljsko-turističke namjene, sportsko-rekreacijske namjene, javne garaže, parkovi, dječja igrališta i drugi sadržaji koji dopunjuju osnovnu namjenu zone, ali je ne ometaju.
- (6) Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene definirani su poglavljem 2. ovih Odredbi.

## **Zone mješovite – pretežito poslovne namjene (M2)**

### **Članak 12.**

- (1) Površine mješovite – pretežito poslovne namjene namijenjene su smještaju građevina pretežito gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, zanatske, javne i društvene i sl.) u kojima je udio stambene namjene manji od 50% u građevnoj (bruto) površini građevine (poslovno-stambene građevine).
- (2) Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene mogu se uređivati i graditi i sportski sadržaji, javne garaže, parkovi, dječja igrališta i drugi sadržaji koji dopunjuju osnovnu namjenu zone.
- (3) Na površinama mješovite – pretežito poslovne namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih građevina gospodarske i društvene namjene.
- (4) Unutar postojeće zone mješovite – pretežito poslovne namjene (M2-P) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih mješovitih – pretežito poslovnih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene definirani su poglavljem 2. ovih Odredbi.
- (6) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskom prikazu br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000.

### 1.2.2. GOSPODARSKA NAMJENA

#### **Zone ugostiteljsko-turističke namjene (T)**

##### **Članak 13.**

- (1) Površine ugostiteljsko-turističke namjene su površine namijenjene izgradnji novih i rekonstrukciji postojećih turističkih i ugostiteljskih građevina, a sve u funkciji kvalitetne turističke ponude naselja Punat.
- (2) Izgradnja novih građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:
  - T1/T2 – hotel i vile
- (3) Rekonstrukcija postojećih građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:
  - postojeći hoteli (T1a i T1b)
- (3) Uvjeti izgradnje građevina iz stavka (1) ovog članka definirani su poglavljem 2. ovih Odredbi.

#### **Zone poslovne namjene (K)**

##### **Članak 14.**

- (1) Površine poslovne namjene su površine namijenjene smještaju građevina administrativno-upravnih, trgovačkih i ostalih uslužnih djelatnosti, te servisnih, skladišnih, zanatskih i proizvodnih djelatnosti koji svojom djelatnošću ne ugrožavaju život i rad ljudi, te prirodne i stvorene vrijednosti.
- (2) Izgradnja građevina iz stavka (1) ovog članka moguća je na površinama:
  - K1 – pretežito uslužne namjene
  - K2 - pretežito trgovačke namjene
  - K3 – komunalno – servisna djelatnost (istezalište mjesnih i turističkih manjih plovila)
- (3) Uvjeti i način gradnje na površinama poslovne namjene definirani su poglavljem 2 ovih Odredbi.
- (4) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su kartografskom prikazu br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

### 1.2.3. SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

##### **Članak 15.**

- (1) Površine sportsko-rekreacijske namjene razgraničene su na površine namijenjene sportu (R1), rekreaciji (R2) te uređene plaže (R3).
- (2) Uvjeti uređenja površina iz stavka (1) ovog članka definirani su poglavljem 2. ovih Odredbi.
- (3) Površine obuhvata navedenih namjena iz stavka (1) ovog članka definirani su u kartografskom prikazu br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

#### 1.2.4. OPĆI UVJETI UREĐENJA PROSTORA

##### Članak 16.

- (1) Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu.
- (2) Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje zemljišta, što obuhvaća:
  - imovinsko-pravnu pripremu,
  - pristup na javnu prometnu površinu,
  - propisani broj parkirališnih mjesta,
  - priključak na vodoopskrbnu mrežu,
  - odvodnju otpadnih voda te
  - priključak na elektroopskrbnu mrežu.

##### Članak 17

- (1) Sukladno članku 128. IDPPUO Punat, u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja N1, za građevine za koje će se izdavati potvrde izvedenog stanja, ovim Planom su propisani slijedeći uvjeti:
- (2) Stambene i stambeno poslovne građevine sa pomoćnim građevinama:
  - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 1,0 u staroj jezgri, odnosno 0,4 u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja,
  - najveća katnost za stambene i stambeno poslovne građevine je  $P_o+P+2+P_{ot}$ , odnosno za pomoćne građevine P,
  - najveća dozvoljena visina za stambene i stambeno poslovne građevine je 10,5 m, odnosno za pomoćne građevine 3,5 m,
  - omogućuje se zadržavanje postojeće namjene i broja stambenih jedinica za osnovnu građevinu kao i postojeća udaljenost od granice građevinske čestice.
- (3) Poslovne i ugostiteljsko turističke građevine:
  - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 1,0 u staroj jezgri, odnosno 0,4 u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja, bez ograničenja po pitanju tlocrtna površine objekta,
  - najveća katnost za poslovne građevine je  $P_o+P+2+P_{ot}$
  - najveća dozvoljena visina za poslovne građevine je 11,5 m.
- (4) Građevine iz stavke (1) ovog članka mogu biti:
  - izgrađene na manjoj građevnoj čestici od propisane ovim Planom
  - izgrađene na manjoj udaljenosti od granica građevne čestice propisane ovim Planom i na samoj granici građevne čestice (uključujući i balkone, terase, otvorena stubišta i otvore) uz uvjet da se ne onemogući izgradnja komunalne i druge infrastrukture

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 2.1. NEPOSREDNO PROVOĐENJE PLANA

##### Članak 18.

- (1) Građevine gospodarske namjene su poslovne, poslovno-stambene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske građevine koje ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku, vibracije i sl., te su svojom namjenom i oblikovanjem spojive sa stambenim dijelom naselja.
- (2) Građevine iz prethodnog stavka mogu se graditi na izdvojenoj građevnoj čestici ili na građevnoj čestici stambeno-poslovne građevine.
- (3) Površine za smještaj građevina gospodarske namjene:
  - površine poslovne namjene:
    - pretežito uslužne (K1),
    - pretežito trgovačke (K2a, K2b) i
    - komunalno servisne (K3),
  - površine ugostiteljsko-turističke namjene:
    - postojeći hoteli (T1a i T1b)
    - planirana nova zona hotela (T1/T2)
- (4) Smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti predviđa se i na površinama mješovite – pretežito stambene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) te sportsko-rekreacijske namjene.
- (5) Površine za smještaj navedenih namjena prikazane su u kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.

## **Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na građevnoj čestici**

### **Članak 19.**

- (1) Građevni pravac građevina koje se grade unutar područja obuhvata detaljnog plana uređenja odredit će se navedenim detaljnim planom. Na ostalim površinama postojeće građevine zadržavaju postojeći građevni pravac, a kod interpolacija novih građevina građevni pravac se usklađuje sa građevnim pravcima postojećih susjednih građevina.
- (2) Građevine koje se grade na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, a najmanje 7,0 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.
- (3) Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.
- (4) Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom.
- (5) Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.
- (6) Neizgrađeni dio građevne čestice poslovne namjene mora biti uređen a najmanje 30 % od ukupne površine mora biti uređena zelena površina, odnosno 40% ukupne površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora biti površina zelenila.

## **Poslovni sadržaji unutar površina stambene namjene (S)**

### **Članak 20.**

- (1) Unutar stambene građevine, uz nju ili odvojen od nje, može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 10% ukupne razvijene površine (BRP) stambene građevine.
- (2) Unutar površina stambene namjene dozvoljava se izgradnja ugostiteljsko-turističkih, trgovačkih, zanatskih i ostalih uslužnih sadržaja kao sastavni dio obiteljske kuće ili višestambene građevine koji zadovoljavaju uvjet iz stavka (1) ovog članka.
- (3) Ako su gospodarski sadržaji iz stavka (1) ovog članka zaseban korpus, s osnovnom građevinom moraju činiti arhitektonski oblikovnu cjelinu.
- (4) Unutar postojeće zone stambene namjene (S-P) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (5) Uvjeti za izgradnju poslovnih građevina unutar površina stambene namjene (S) propisani su poglavljem 4. ovih Odredbi.

## **Izgradnja poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene-pretežito stambene (M1)**

### **Članak 21.**

- (1) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) dozvoljena je izgradnja građevina s gospodarskim sadržajima iz članka 10. stavak (1) ovih Odredbi, kao sastavni dio stambene građevine čija površina ne smije prelaziti 50% ukupne razvijene površine (BRP) stambene građevine.
- (2) Unutar površina mješovite namjene – pretežito stambene iz članka 10. stavak (3.) mogu se graditi i jednonamjenske građevine: poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportske i dr. namjene.
- (3) Uvjeti smještaja poslovnih građevina (trgovine, uredi, biroa, banke i dr.) unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1):
  - najmanja površina građevne čestice 500 m<sup>2</sup>,
  - najveći broj etaža su tri nadzemne i podrumski prostor,
  - visina građevine poslovne namjene iznosi 10 m
  - najveća visina građevine društvene namjene 8,60 m,
  - najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3
  - najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,9
  - najveći podzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6
  - najveća ukupni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1.5
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen a najmanje 30% površine građevne čestice mora biti površina zelenila

- (4) Uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina (obiteljskih, manjih hotela, pansiona, prenoćišta i sl.) unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1):
- najmanja površina građevne čestice  $800 \text{ m}^2$ ,
  - najveći kapacitet pojedinačne smještajne građevine iznosi 80 ležaja,
  - u sklopu građevne čestice mogu biti građevine tipa sportskih terena, vanjskih nenatkrivenih terena, terasa i sl. navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice,
  - najveći broj etaža su tri nadzemne i podrumski prostor,
  - najveća visina građevine iznosi 11 m
  - najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3
  - najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,8
  - najveći podzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6
  - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,4
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen a najmanje 40% površine građevne čestice mora biti površina zelenila.
- (5) Uvjeti smještaja sportsko-rekreacijske građevina i površina unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1):
- sportsko-rekreacijske građevine otvorenog tipa:
    - najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,8
    - najmanja površina građevne čestice  $1000 \text{ m}^2$ ,
    - na građevnoj čestici većoj od  $2000 \text{ m}^2$  dopušta se izgradnja prizemne građevine za prateće sadržaje (održavanje i spremište, sanitarni i garderobni prostori, ugostiteljski sadržaji i sl.) ukupne korisne površine  $130 \text{ m}^2$ , visina građevine max. 4,0 m
  - sportsko-rekreacijske građevine zatvorenog tipa:
    - grade se na građevnoj čestici većoj od  $1000 \text{ m}^2$ ,
    - građevina može imati jednu nadzemnu i jednu ili više podzemnih etaža,
    - najveća visina građevine 7,5 m,
    - prateći sadržaji građevine (garderobe, sanitarije, uredi, ugostiteljski sadržaji i sl.) mogu biti interpolirani unutar određene visine na način da formiraju dvije etaže do 50 % tlocrtna površine,
    - najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4
    - najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,6
    - najveći podzemni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,8
    - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,4
    - građevina sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa mora biti udaljena min. 6,0 m od granice građevne čestice sa svih strana, a udaljenost od javne površine ili prometnice ne smije biti manja 10,0 m.
- (6) Mješovita namjena pretežito stambena definirana je u zonama M1, M1-P, M1-c i grafički prikazana na kartografskim prikazima 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:2000.
- (7) Unutar postojeće zone mješovite – pretežito stambene namjene (M1-P) moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih mješovitih - pretežito stambenih građevina prema odredbama ovog Plana.
- (8) Uvjeti izgradnje u povijesnoj jezgri naselja Punat (zona M1-c) definirani su poglavljem 7 ovih Odredbi.
- (9) Uvjeti za izgradnju stambenih i stambeno-poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene (M1) definirani su poglavljem 4 ovih Odredbi.

### **Izgradnja poslovnih građevina unutar površina mješovite namjene- pretežito poslovne (M2)**

#### **Članak 22.**

- (1) Unutar površina mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) dozvoljena je izgradnja gospodarskih građevina iz članka 11. stavak (1.) sa stambenim sadržajima čija površina ne smije prelaziti 50% ukupne razvijene površine (BRP) poslovne građevine.
- (2) Mješovita namjena pretežito poslovna definirana je u zoni M2-P.
- (3) Unutar površina mješovite namjene – pretežito poslovne iz članka 11. stavak (3.) mogu se graditi i jednonamjenske građevine: poslovne, ugostiteljsko-turističke, sportske i dr. namjene definirane člankom 19. (stavak 3., 4. i 5.).
- (4) Uvjeti za izgradnju poslovno - stambenih građevina unutar površina mješovite namjene (M2) definirani su poglavljem 4. ovih Odredbi.

## **ZONE POSLOVNE NAMJENE (K)**

### **Poslovna namjena – pretežito uslužna (K1)**

#### **Članak 23.**

- (1) Na površini pretežito poslovne namjene K1 planiran je smještaj i upravnih sadržaja (D1):
- površina građevne parcele iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup>,
  - tlocrtna površina građevine do 250 m<sup>2</sup>,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,30
  - najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,9
  - najveći podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6
  - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5
  - najveći broj etaža – tri nadzemne i podrumski prostor
  - najveća visina iznosi 10 m od zaravnate kote terena,
  - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 2,0 m
  - pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste
  - min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1. ovih Odredbi
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.

### **Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2a i K2b)**

#### **Članak 24.**

- (1) Na površini postojeće poslovne namjene-pretežito trgovačke, planske oznake – (K2a) moguća je rekonstrukcija građevine u postojećem gabaritu s mogućnošću rekonstrukcije odnosno nadogradnje uz slijedeće uvjete:
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0, 8;
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,6 ;
  - najveća visina 7,60 m).
  - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 2,0 m
  - min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1.
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
- (2) Površina postojeće ribarnice (K2b) predviđena je za rekonstrukciju odnosno dogradnju sa istočne i sjeverne strane građevine:
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0, 8;
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,8;
  - zadržava se postojeća visina.
  - udaljenost dograđene građevine od granice građevne sa istočne strane iznosi minimalno 2,0 m a sa sjeverne strane čestice minimalno 1,0 m.
  - min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1. ili u neposrednoj blizini u radijusu od 200 m.
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.

### **Poslovna namjena – pretežito komunalno-servisna (K3)**

#### **Članak 25.**

- (1) Uvjeti za rekonstrukciju postojeće poslovne građevine (K3) (istezalište mjesnih i turističkih manjih plovila) na površini komunalno-servisne namjene neposrednom provedbom ovog Plana:
- unutar površine poslovne zone predviđa se rekonstrukcija postojeće građevine u cilju poboljšanja tehnoloških uvjeta

- površina građevne parcele istezališta iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup>,
  - tlocrtna površina građevine do 250 m<sup>2</sup>,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,50
  - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,50
  - najveći broj etaža – jedna etaža
  - najveća visina određena je tehnološkim procesom i iznosi 6,0 m od zaravnate kote terena,
  - prateći sadržaji (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.
  - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 2,0 m
  - min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće ceste
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1. ili u neposrednoj blizini.
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
- (2) Površine za smještaj navedenih namjena prikazane su u kartografskom prikazu br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.

## ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE (T)

### Članak 26.

- (1) Površine ugostiteljsko-turističke namjene (T) predviđene za hotele definirane su u zonama postojeće hotelske izgradnje (T1a) i (T1b), te planirane (T1).
- (2) Postojeći hotelski kompleks „Hotel Park“ (T1a) je predviđen za rekonstrukcija neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 33.).
- (3) Dozvoljavaju se rušenja prigradenih i nadograđenih dijelova zgrade “Hotela Park”, pomoćnih gospodarskih građevina i ugostiteljskog paviljona u borovoj šumi.
- (4) Uvjeti za rekonstrukciju HOTELE su:
  - Sve postojeće građevine dograđene i nadograđene te dodatni sadržaji moraju činiti arhitektonsku i funkcionalnu cjelinu,
  - na građevnoj čestici kompleksa „**Hotela Park**“ dozvoljena je gradnja isključivo građevina ugostiteljsko turističke namjene osim smještajnih objekata tipa «apart hotel» i «turistički apartmani»,
  - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) za građevnu česticu hotelskog kompleksa iznosi 0,3,
  - najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) za građevnu česticu hotelskog kompleksa iznosi 0,8;
  - u sklopu kompleksa nije dopušteno povećanje smještajnih kapaciteta (broja kreveta) već se dopušta rekonstrukcija u smislu povećanja kategorije hotela,
  - traži se zaštita arheološkog lokaliteta «starog groblja» uz uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci,
  - uvjetuje se očuvanje šume alpskog bora u što većem mogućem obimu. Shodno botaničkom značaju te vegetativnoj vrijednosti izvršiti rekonstrukcijske i sanacijske zahvate. Borova šumica, kao posebnost i javno dobro mora biti dostupna,
- Uvjeti rekonstrukcija postojećih građevina:
  - «Hotel Park»
    - P+3 (prizemlje i tri kata) / četiri nadzemne etaže,
    - četvrta (nadograđena) etaža mora biti uvučena za širinu obodne terase – minimalno 2,0 m (jug, zapad i sjever),
    - najveća visina na jugu, zapadu i sjeveru je visina postojećeg objekta, a na istoku je dogradnja moguća bez uvlačenja,
    - udaljenost od ruba građevne čestice, odnosno od regulacijskih pravaca je postojeća udaljenost vezana uz osnovne gabarite hotela.

#### «Depadanse»

- postojeća visina,
- P+3 (prizemlje i tri kata) / četiri nadzemne etaže,
- udaljenost od ruba građevne čestice, odnosno od regulacijskih pravaca je postojeća udaljenost vezana uz osnovne gabarite hotela.

#### «Ulazni aneks»

- 11m / prema Ulici I. G. Kovačića,
  - 14,5m / prema obalnoj prometnici / parku,
  - Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva kata) / tri nadzemne i jedna podzemna etaža,
  - Udaljenost građevina od granice građevinske parcele je minimalno 20,0 m.
  - iznimno, podzemni dijelovi građevina (podrumske etaže) mogu se graditi i do regulacijske linije, ali pod uvjetom da se ne remeti konstruktivna stabilnost građevina na susjednim građevinskim česticama, odnosno postojeći sustavi komunalne infrastrukture,
  - najveća dozvoljena visina podzida iznosi 1,50m. Ako visina denivelacije prelazi 1,50m, potrebno je izvesti terasaste zidove ili građevinski oblikovane strukture. Terasa nastale gradnjom potpornih zidova potrebno je ozeleniti. Potporne zidove i terase potrebno je izvesti na način kojim se ne narušava izgled građevine i neposrednog okruženja,
  - minimalni broj parkirališnih mjesta određuje se sukladno propisanim standardima za kategoriju smještajnog objekta,
  - glavni kolni pristup HOTELU mora se organizirati iz Ulice I. G. Kovačića. Dio Ulice I. G. Kovačića, od križanja s Ulicom Pod topol do pozicije kolnog ulaza, mora se rekonstruirati. Prometno tehnički elementi za rekonstrukcije prometnice vezuju se na članak 92. (ulični profil od 6,0+1,5 m):
  - dozvoljava se organizacija sporednih kolnih pristupa hotelskom kompleksu iz Ulice Novi put. Dio Ulice Novi put, od križanja s obalnom prometnicom do kolno-pješačkog puta ispred zgrade «Narodnog doma», mora se rekonstruirati. Prometno tehnički elementi za rekonstrukciju prometnice su:
    - širina kolne prometne trake iznosi 3,0m
    - širina nogostupa iznosi 1,5m
    - ulični profil: kolne trake: (2 x 3,0m) 6,0m + nogostup (jednostrani) 1.5m = 7,5m
  - nogostup može nadvisivati kolnik za najviše 0,15m. Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za osobe s otežanim kretanjem i dječja kolica sukladno propisanim standardima o sprečavanju arhitektonskih barijera.
  - hotelski kompleks mora biti priključen na javne mreže komunalne infrastrukture sukladno Odredbama ovog Plana,
  - unutar obuhvata kompleksa dozvoljava se izgradnja igrališta te postavljanje uređaja i objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture za potrebe i u funkciji planirane građevine,
  - dozvoljava se upotreba naftnih derivata kao energenta za tehnološke potrebe hotela. U tom slučaju spremnik goriva mora biti čelični dvostijenski ili jednostijenski u vodotjesnoj betonskoj tankvani,
  - gradnji prometnih priključaka i rekonstrukciji uvjetovanih dijelova mjesnih ulica mora se pristupiti prije započinjanja dozvoljenih intervencija unutar građevne čestice,
  - gradnji pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja javnih površina pristupa se istovremeno kao i gradnji građevina osnovne namjene,
  - uvjetuje se sadnja drvoreda uz regulacijski pravac Ulice I.G.Kovačića,
  - postojeće kvalitetno visoko zelenilo potrebno je sačuvati i dopuniti raslinjem pretežito autohtonog podrijetla, a sve prema projektima hortikulturnog uređenja građevne čestice,
  - vrsta krova - ravni krov.
- (5) Neposrednim provođenjem ovog Plana dozvoljava se rekonstrukcija postojećeg hotelskog kompleksa „**Hotel Omorika**“ (T1b):
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,40
  - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne i jedna podzemna,
  - najveća visina građevine 11,0 m,
  - min. 40% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Vrstu i oblik krova,

- pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom,
- za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad,
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st.4. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
- (6) Izgradnja novih građevina ugostiteljsko turističke namjene (T2) - **vile i hotel** moguća je temeljem detaljnog plana uređenja.

## **ZONE SPORTA I REKREACIJE**

### **Članak 27.**

- (1) Izgradnja „Sportskog parka“ (R1a) utvrđena je neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 51).
- (2) Oblik i veličina građevne čestice prikazana je u kartografskom prikazu br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.
- (3) Na površini namijenjenoj za sportske sadržaje – “sportski park” (R1a) predviđa se izgradnja igrališta za male sportove a u podzemlju ispod cijele građevne čestice trgovački centar u jednom nivou i javna garaža u drugom nivou. „Sportski park” osim osnovnog sadržaja namijenjenog sportu i rekreaciji (mali nogomet, teniski tereni i dr.) ima u svom sastavu i prateće sadržaje (ugostiteljske, trgovačke, uslužne i dr.) sukladno osnovnoj namjeni.– igralište za male sportove s tribinom i pratećim sadržajima
- (4) Građevna čestica sportskog parka sastoji se od slijedećih sadržaja:
  - na nivou terena nalazi se sportsko igralište sa tribinama i parkovna površina
  - prateći sadržaj sportskog parka su smješteni pod tribinama ((klupske prostorije, garderobe, sanitarni čvorovi, tuševi, ugostiteljski, uslužni, zdravstveni sadržaji i sl.),
  - trgovački centar i garaža ispod parkovne površine u prvoj podzemnoj etaži,
  - parking garaža u drugoj podzemnoj etaži ispod trgovačkog centra i garaže
- (5) Za izgradnju građevine iz stavka 1. ovog članka utvrđeni su slijedeći uvjeti:
  - površina građevne čestice iznosi najmanje 4000 m<sup>2</sup>
  - najveći nadzemni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,80
  - najveći podzemni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi - 1,00
  - najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,2
  - najveći podzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is-}$ ) iznosi 2,0
  - parkovna površina (istočni dio građevne čestice) min. 700 m<sup>2</sup>,
  - kapacitet garaže cca 100 PM
  - najmanja udaljenost građevine „Sportskog parka“ od granice građevne čestice sa svih strana iznosi 6,0 m, a udaljenost od javne površine ili prometnice iznosi visinu građevine ali ne manje od 10,0 m.

### **Članak 28.**

- (1) Na površini (R1b) nalaze se postojeći i predviđaju novi sportski sadržaji za djecu te pomoćni sadržaji (sanitarni čvor sa crpnom stanicom).

### **Članak 29.**

- (1) Površina sportsko-rekreacijske namjene (R2) namijenjena je obalnom uređenju naselja Punat. Unutar označenog rekreacijskog obalnog pojasa (R2) dozvoljena je rekonstrukcija, sanacija i adaptacija postojećih i interpolacija novih objekata te uređenje rekreacijskih površina za boravak na otvorenom.
- (2) Zona (R2) namijenjena je rekreativnim i pratećim sadržajima (za sve uzraste) te urbanom uređenju (popločenje, javna rasvjeta, mjesta za sjedanje, uređenje šetnice i sl.).
- (3) Unutar područja iz stavka (2) predviđeni su prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene (manji ugostiteljsko – turistički, trgovački, zabavni i sl. sadržaji), kompatibilni s plažom (R3) ispod šetnice (lungo mare) prema moru.
- (4) Uvjeti za gradnju novih sportsko rekreativnih površina i pratećih sadržaja:

- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće graditi građevine pratećih sadržaja iznosi 1000 m<sup>2</sup>
  - 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,8
  - na građevnoj čestici većoj od 2.000 m<sup>2</sup> dopušta se prizemna gradnja za pomoćne sadržaje (sanitarni čvor, garderoba, spremište) ili prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački, servisni i sl.) ukupne korisne površine od 200 m<sup>2</sup>,
  - visina građevine iz postavka 3. iznosi 4,0 m
  - građevine ima jednu nadzemnu i jednu ili više podzemnih etaža
  - građevina sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa može biti udaljena najmanje 6,0 m od granica građevne čestice sa svih strana, a udaljenost te građevine od javne površine ili prometnice iznosi visinu građevine,
  - 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.
- (5) Uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina unutar sporsko-rekreacijske namjene (R2):
- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju izgrađene građevine iznosi 500 m<sup>2</sup>
  - 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja
  - rekonstrukcija građevina koje ne udovoljavaju ovim uvjetima, obavlja se isključivo u postojećim gabaritima građevine,
  - maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m
  - 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.
- (6) Postavljanje privremenih građevina (kioska) na planiranom području moguće je isključivo putem općinske Odluke.
- (7) Uređenje površine moguće je u vidu parkovne površine, odmorišta ili izgradnjom sportskih terena otvorenog tipa za rekreativne aktivnosti (dječja igrališta, odbojka na pijesku, manje rukometno igralište, mini golf, stolni tenis, bazen i sl.).

### **Članak 30.**

- (1) Uređena morska plaža (R3) nalazi se u građevinskom području naselja Punat. Zauzima prostor uz more, ispod šetnice (lungo mare), od operativne obale luke Punat na sjeveru do granice građevinskog područja naselja Punat na jugu.
- (2) Zahvati na uređenju plaža (R3) obuhvaćaju radove u cilju održavanja, unapređenja i zaštite plaže, te infrastrukturnog i sadržajnog opremanja a moguća je neposrednom provedbom ovog Plana:
- (3) Zahvati održavanja, unapređenja i zaštite plaža su:
- sanacija-skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećeni
  - uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaže-provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani. Uređenje kupališnog dijela moguće je uz korištenje prirodnih materijala.
- (4) Radovi infrastrukturnog i sadržajnog opremanja plaža obuhvaćaju:
- izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama,
  - izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, elektroenergetska, telekomunikacijska, javna rasvjeta)
  - postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje, sanitarnih pokretnih blokova, osmatračnica za plaže i sl.
  - postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, informativne ploče i sl.)
  - postavljanje pontona za kupaće i signalizacije na moru,
- (5) Uređena morska plaža je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane te infrastrukturno i sadržajno uređen kopneni prostor (tuševi, kabine, sanitarni uređaji, zabavni sadržaji i sl.) neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

## 2.2. POSREDNO PROVOĐENJE PLANA

### Smjernice za izradu detaljnog plana uređenja (DPU 1) zone ugostiteljsko-turističke namjene T2

#### Članak 31.

(1) Opće smjernice za izgradnju ugostiteljsko-turističkih građevina unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene:

- unutar površine namijenjene za ugostiteljsko-turističke sadržaje predviđena je izgradnja vila sa 70% i hotela sa 30% smještajnog kapaciteta,
- pored izgradnje vila kao osnovne, mogu se graditi i prateći sadržaji (ugostiteljski, društveni, sportsko-rekreativni, trgovački i ostali uslužni sadržaji),
- prateće građevine sa osnovnim građevinama moraju formirati arhitektonski oblikovnu cjelinu,
- udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 7 m
- udaljenost građevine od građevne čestice javne prometne površine definirana je poglavljem 5.1. ovih Odredbi,
- neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 40% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
- građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom. krovovi mogu biti izvedeni kao ravni ozelenjeni ili kosi. Nagib krovovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.
- satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi,
- za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad,
- način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture sukladan je ovim Odredbama,
- smještaj vozila korisnika prostora potrebno je predvidjeti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1. ovih Odredbi,
- ne dozvoljava se postavljanje ograda na rubovima građevnih čestica.

#### Vile

(1) Smjernice za izgradnju vila unutar ugostiteljsko-turističkih zone:

- građevine se grade kao slobodnostojeće, dvojne ili u nizu (atrijske)
- najviše 6 kreveta po smještajnoj jedinici - vili;
- najviše šest smještajnih jedinica – vila po hektaru
- najveći koeficijent izgrađenosti za površinu sklopa vila ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,20
- najveći broj etaža iznosi dvije nadzemna etaža
- najveći koeficijent iskoristivosti za površinu sklopa vila ( $k_{is}$ ) iznosi 0,30
- najveća visina 4,5 m
- građevni pravac nalazi se 4,0 m od regulacijskog pravca, najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti jednaka  $h/2$  ali ne manja od 7,0 m.
- ne dozvoljava se postavljanje ograda na rubovima građevnih čestica,
- krovovi mogu biti izvedeni kao ravni ozelenjeni ili kosi. Nagib krovovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.
- satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi,
- parkirališno-garažna mjesta za korisnike i djelatnike građevine treba osigurati unutar građevne čestice prema članku 67. st. 4. ovih Odredbi.

## Hotel

### (1) Smjernice za izgradnju hotela:

- površina namijenjena za smještaj hotela je sa svim pratećim sadržajima (trgovački, sportsko-rekreacijski, uslužni društveni i sl.) te garažom u podzemnoj etaži.
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>,
- kapacitet hotela iznosi do 80 kreveta,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za nadzemni dio ( $k_{ig+}$ ) iznosi 0,30
- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne i podrumski prostor,
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice za nadzemni dio ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,80
- najveća visina građevine iznosi 11,0 m
- najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice za podzemni dio ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,60
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti ozelenjen,
- građevni pravac nalazi se 4,0 m od regulacijskog pravca,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti jednaka h/2 ali ne manja od 7,0 m.
- parkirališno-garažna mjesta za korisnike i djelatnike građevine treba osigurati unutar građevne čestice prema članku 67. st.4. ovih Odredbi.

## 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENE DJELATNOSTI

### 3.1 NEPOSREDNO PROVOĐENJE PLANA

#### Članak 32.

- (1) Površine društvene namjene namijenjene su uređenju i izgradnji građevina upravne (D1), socijalne (D2), zdravstvene (D3), predškolske (D4), školske (D5), kulturne (D6) i vjerske namjene (D7).
- (2) Planom se utvrđuju opći uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih javnih i društvenih građevina unutar površina javne i društvene namjene (D) i mješovite namjene (M).
- (3) Uvjeti i način gradnje za smještaj društvenih djelatnosti prikazani su u kartografskom prikazu br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.

#### Članak 33.

- (1) Izgradnja građevina društvene namjene moguća je neposrednom provedbom ovog Plana, ako drugačije nije određeno, na površinama namijenjenim društvenoj izgradnji.
- (2) Izgradnja građevina društvene djelatnosti moguća je i na površinama drugih osnovnih namjena:
  - unutar površine sportsko-rekreacijske namjene u sklopu osnovne građevine ili kao pojedinačne građevine na zasebnoj građevnoj čestici,
  - unutar površina mješovite namjene kao osnovna građevina na zasebnoj građevnoj čestici ili unutar građevine druge osnovne namjene,
  - unutar ugostiteljsko-turističke i poslovne namjene u sklopu osnovne građevine ili kao pojedinačna građevina na zasebnoj građevnoj čestici.

### Smještaj građevina društvenih djelatnosti na građevnoj čestici

#### Članak 34.

- (1) Građevina mora biti udaljena najmanje pola vlastite visine od granica građevne čestice sa svih strana, ne manja od 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.
- (2) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.
- (3) Postojeće građevine na udaljenostima manjim od propisanih smiju se rekonstruirati u postojećim gabaritima, pod uvjetom da se ne smanji postojeća udaljenost od granice građevne čestice.
- (4) Građevine treba oblikovati prema funkcionalnoj namjeni, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja i uvažavajući suvremene arhitektonske zahtjeve uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni ozelenjeni ili kosi. Vrstu i oblik krova, pokrova, otvora, pročelja i ostalih arhitektonskih elemenata treba oblikovati ujednačenom, proporcionalnom raščlambom ploha i otvora te uskladiti sa krajobraznim osobitostima i postojećom gradnjom. Nagib krovovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.

- (5) Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi, sunčani kolektori se mogu ugrađivati na krovnište građevine
- (6) Za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad.
- (7) Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je urediti, a najmanje 20% njene površine treba ozeleniti, ako drugom zakonskom regulativom nije drugačije određeno.
- (8) Parkiranje vozila korisnika građevina riješiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi.
- (9) Građevine društvene namjene moraju biti priključene na javne infrastrukturne i komunalne mreže sukladno Odredbama ovog Plana.

### **Upravna namjena (D1)**

#### **Članak 35.**

- (1) Zona D1 predstavlja jednu građevnu česticu na kojoj je smještena postojeća građevina namijenjena za upravne službe Općine Punač.
- (2) Oblik i veličina građevne čestice prikazana je na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.
- (3) Postojeću građevinu moguće je rekonstruirati unutar postojećih gabarita neposrednom provedbom ovog Plana.
- (4) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) je postojeći koeficijent izgrađenosti, a najveći koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) je postojeći koeficijent iskoristivosti. Najveći dopušteni broj etaža su dvije nadzemne etaže.

### **Socijalna ustanova „Senior park“ (D2)**

#### **Članak 36.**

- (1) Izgradnja građevine za socijalnu skrb tzv. „Senior park“, na neizgrađenoj površini predviđenoj za društvenu izgradnju – (D2), na građevnoj čestici (formiranoj od katastarskih čestica 8614/1, 8614/2, 8613/3, 8652/2-dio i 8613/1-dio), definirana je neposrednom provedbom IDPPUO Punta (članak 85.), prema slijedećim uvjetima:
  - Oblik i veličina građevne čestice prikazana je na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000;
  - na građevnoj čestici dozvoljena je gradnja isključivo građevina u funkciji ustanove socijalne skrbi - doma za starije i nemoćne osobe;
  - najveća dozvoljena veličina građevne čestice je 5.000 m<sup>2</sup>;
  - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35;
  - najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,4;
  - visina građevine je 9,5m;
  - najveći broj etaža:4 etaže ( $P_0+P+1+m$  ili  $P_0++2$ )
  - najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granica građevne čestice je 10 m, a zapadna granica građevne čestice se definira nakon rekonstrukcije mjesne/lokalne ceste ;
  - najmanje 40% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina;
  - za osobe smanjene pokretljivosti predvidjeti odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad,
  - potrebno je rekonstrukcija mjesne/lokalne ceste (zapadna strana građevne čestice), na koju se vezuje pristup ustanove socijalne skrbi, između dva kolna raskrižja, a vezano na članak 93. IDPPUO Punač;
  - uz ustanovu socijalne skrbi je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta sukladno članku članku 92. IDPPUO Punač;

### **Zdravstvena ustanova (D3)**

#### **Članak 37.**

- (1) Postojeća zdravstvena ustanova (D3) nalazi se sklopu mješovite –stambeno-poslovne građevine.
- (2) Djelatnost primarne zdravstvene zaštite može se smjestiti u zonama stambene ili mješovite namjene, ugostiteljsko-turističke namjene te sportske namjene u prizemljima osnovnih građevina.

## **Predškolske ustanove (D4a, D4b i D4c )**

### **Članak 38.**

- (1) Predškolska ustanova-dječji vrtić i jaslice (D4a) nalazi se u sklopu prizemlja postojeće stambeno-poslovne građevine (M2-p).
- (2) Postojeći dječji vrtić (D4a) moguće je rekonstruirati u dijelu atrija natkrivanjem istog.
- (3) Predškolska ustanova-dječji vrtić i jaslice (D4c) nalazi se u sklopu postojeće vjerske građevine Samostana sestara karmeličanki „Božanskog srca Isusova“ za koju je utvrđena mogućnost rekonstrukcije neposrednom provedbom IDPPUO Punit (članak 87).

### **Članak 39.**

- (1) Na površini planiranoj za predškolsku ustanovu – dječji vrtić ((D4b) utvrđeni su slijedeći uvjeti:
  - oblik i veličina građevne čestice prikazana je na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj. 1:2000.
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,30
  - najveći broj etaža iznosi dvije nadzemne etaže i podrumski prostor,
  - najveća visina građevine iznosi 7,6 m
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,9
  - udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi minimalno 4,0 m mjereno od najistaknutijih dijelova građevine,
  - najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m,
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen pripadajućom urbanom opremom (popločenje, klupe, javna rasvjeta, kante za smeće i drugo), te min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - nesmetani pristup, kretanje, rad i boravak osoba smanjene pokretljivosti,
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.

## **Školska ustanova (D5)**

### **Članak 40.**

- (1) Postojeća osnovna škola (D5) je predviđena za rekonstrukciju neposrednom provedbom IDPPUO Punta (članka 83.), prema slijedećim uvjetima:
  - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35,
  - najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,00;
  - visina građevina škole je 11m;
  - visina građevine školske sportske dvorane je 12m;
  - najveći broj etaža: 4 etaže ( $P_o+S+P+1$  ili  $P_o+P+2$ )
  - najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granica građevne čestice je 10 m, a istočna granica građevne čestice se definira nakon rekonstrukcije mjesne/lokalne ceste;
  - najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina;
  - uz školu je potrebno osigurati broj parkirnih mjesta sukladno članku 93. IDPPUO Punit
  - unutar građevne čestice škole dozvoljena je izgradnja vanjskih sportskih terena;
  - traži se rekonstrukcija mjesne/lokalne ceste (istočna strana građevinske čestice), na koju se vezuje pristup ustanove socijalne skrbi, između dva kolna raskrižja, a vezano na članak 93. IDPPUO Punit;
  - rekonstrukciji uvjetovanog dijela mjesne/lokalne ceste mora se pristupiti prije započinjanja dozvoljenih intervencija unutar građevne čestice;
  - gradnji pripadajućih građevina i uređaja komunalne infrastrukture te uređenja javnih površina pristupa se istovremeno kao i gradnji građevina osnovne namjene.

## Multimedijski centar (D6)

### Članak 41.

- (1) Na površini planiranoj za kulturnu namjenu-multimedijski centar nalazi se postojeća građevina, ex kino, koju je moguće rekonstruirati neposrednom provedbom ovog Plana:
  - tlocrtna površina građevine do 300 m<sup>2</sup>
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,6
  - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6
  - najveći broj etaža iznosi dvije nadzemne i podrumski prostor,
  - ukupna visina građevine iznosi 7,60 m
- (2) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina prilagođavaju se postojećem ambijentu i tipologiji krajolika. Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni, ozelenjeni ili kosi. Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°.
- (3) Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da ne budu uočljivi, sunčani kolektori se mogu ugrađivati na krovne površine građevine,
- (4) Udaljenost građevina od građevne čestice javne prometne površine definirana je člankom 62. ovih Odredbi,
- (5) Neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen pripadajućom urbanom opremom (popločenje, klupe, javna rasvjeta, kante za smeće i drugo), te min. 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
- (6) Smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi,
- (7) Način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.

## Vjerske građevine (D7)

### Članak 42.

- (1) Površine vjerske namjene (D7) obuhvaćaju građevne čestice postojećih vjerskih građevina:
  - Župna Crkva Sv. Trojice (4),
  - Crkva Sv. Nikole (5)
  - Crkvica Sv. Roka na Placi (12)
- (2) Uvjeti i način gradnje za postojeće vjerske građevine prikazani su u kartografskom prikazu br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i br. 4 Način i uvjeti gradnje te u poglavlju 7.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti ovih Odredbi.
- (3) Neposrednom provedbom IDPPUO Punat (članak 87.), utvrđeni su uvjeti za rekonstrukciju vjerske građevine Samostan sestara karmelićanki „Božanskog srca Isusova“, na građevnoj čestici katastarskih brojeva 8423/1, 8423/2 i 8445 temeljem slijedećih odredbi:
  - dozvoljavaju se rekonstrukcijski zahvati: dogradnje i nadogradnje u sklopu građevne čestice postojećeg samostanskog kompleksa.
  - u sklopu navedene građevine dozvoljava se organizacija predškolskog programa (jaslice i dječji vrtić) i programa socijalne skrbi (doma za stare i nemoćne osobe).
  - najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,50;
  - najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,20;
  - visina građevine je 8,5m;
  - najveći broj etaža: 4 etaže / Po+P+2;
  - najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže / P+2;
  - najveći broj podzemnih etaža: 1 etaže / Po;
  - najmanja dozvoljena udaljenost građevine od granice građevne čestice, prema susjednim građevnim česticama, iznosi 4m;
  - od lokalne ceste do ulaza u sve sadržane segmente (dom sestara, dječji vrtić, dom za starije i nemoćne osobe) potrebno je izvesti kolno-pješačku komunikaciju minimalne širine 4,5 m
  - sukladno urbanom kontekstu lokacije moguće je graditi građevine na regulacijskoj liniji;
  - najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno te uređeno kao parkovna, pejzažna ili zaštitna zelena površina;
  - minimalni broj parkirnih mjesta definiran je člankom 92. IDPPUO Punat.

#### 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH, STAMBENO-POSLOVNIH I POSLOVNO STAMBENIH GRAĐEVINA

##### 4.1. POSREDNO PROVOĐENJE

###### Članak 43.

- (1) Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina moguća je na površinama postojeće i planirane stambene i mješovite namjene.
- (2) Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina izvodi se neposrednom provedbom ovog Plana.
- (3) Unutar postojeće zone stambene i mješovite izgradnje moguća je interpolacija novih i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina prema odredbama ovog Plana
- (4) Uvjeti za izgradnju stambenih građevina unutar zona povijesne jezgre (M1c) definirani su poglavljem 7. ovih Odredbi

###### Članak 44.

- (1) Prema vrsti (namjeni) građevine se dijele na:

- stambene građevine,
- stambeno - poslovne i
- poslovno – stambene građevine

**Stambena građevina** smatra se građevinom kojoj je osnovna namjena stambena.

**Stambeno-poslovna** građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć smještaj sadržaja gospodarske namjene koji ne ometa stanovanje. Poslovna djelatnost ne smije biti veći od 40% (bruto) površine tlocrtna površine osnovne građevine. Stambeno-poslovna građevine može imati najviše 4 stana (kombinacija stambenih i poslovnih prostora).

**Poslovno-stambena građevina** smatra se građevinom koja pored osnovne poslovne namjene sadrži i stambenu namjenu. Stambena namjena ne smije biti veći od 40% (bruto) tlocrtna površine osnovne građevine. Poslovno-stambena građevina može imati najviše 4 stana (kombinacija stambenih i poslovnih prostora).

- (2) Prema tipu građevine se dijele na:

- obiteljske kuće: jednoobiteljske (jedan stan) i višeobiteljske građevine (do tri stana)
- višestambene građevine (od četiri do devet stanova).

- (3) Prema načinu gradnje stambene građevine dijele se na:

- slobodnostojeće, dvojne ili u nizu

Jednoobiteljske kuće mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu.

Višeobiteljske i višestambene građevine mogu biti slobodnostojeće.

- (4) Gradnja građevina stambene namjene moguća je na postojećim i planiranim površinama stambene i mješovite namjene i to:

- jednoobiteljske stambene građevine u zonama S-P, i S4
- višeobiteljske stambene građevine u zonama S1-P,
- višestambene stambene građevine (do 4 stana) u zonama S2-P,
- višestambene stambene građevine (do 9 stanova) u zoni S3

- (5) Gradnja građevina stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene moguća je na postojećim i planiranim površinama mješovite–pretežito stambene i mješovite- pretežito poslovne namjene i to:

- stambeno-poslovne građevine (slobodnostojeće, višeobiteljske) u zonama M1-1, M1-2, M1-1P i M1c.
- poslovno-stambene građevine (slobodnostojeće, višestambene) u zoni M2a, M2b, M2c i M2c i M2e.

- (6) Način i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJAI ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4 NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

##### Opće odredbe za izgradnju stambenih, stambeno - poslovnih i poslovno-stambenih građevina

###### Članak 45.

- (1) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina prilagođavaju se postojećem ambijentu i tipologiji krajolika.
- (2) Najveći broj etaža u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja su četiri nadzemne etaže. Četvrta nadzemna etaža je potkrovnna etaža sa maksimalnom visinom nadozida od 1,2 m. Ispod prizemlja moguće je izgraditi podrumskog prostora na način definiran člankom 3. ovih Odredbi.

- (3) Najveći broj etaža u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja su tri nadzemne etaže. Ispod nadzemne etaže moguće je izgraditi podrum ili podrumski prostor na način definiran članku 3. ovih Odredbi.
- (4) Visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi maksimalno 9,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi 7,0 m.
- (5) Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni, ozelenjeni ili kosi. Nagib krovišta definira se prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja, ali ne veći od 23°. Kosi krov mora biti boje kupe kanalice.
- (6) Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama.
- (7) Sa svih strana, a kod dvojnih građevina i građevina u nizu neprislonjenih strana, osim one koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu, građevina mora biti udaljena pola vlastite visine, ali ne manje od 3 m, a najmanje 6 m od susjednih građevina, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.
- (8) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu definirana je poglavljem 5. i člankom 62. ovih Odredbi.
- (9) Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni materijali moraju biti u skladu s okolnim građevinama i krajolikom u koji se građevina smješta.
- (10) Uređenje okućnice, podzida, terase i drugo treba riješiti tako da ne narušavaju izgled naselja, uz rješenje oborinske odvodnje na vlastitoj čestici.
- (11) Ograda se podiže unutar građevne čestice predviđene za izgradnju građevine sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskoj liniji max. visine ograde od kote terena 1,5 m.
- (12) Osnovni materijal za izgradnju ograda je kamen i zelenilo.
- (13) Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton obložen kamenom oblogom.
- (14) Neizgrađeni dio građevne čestice stambene građevine mora biti uređen:
  - najmanje 40% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice slobodnostojeće obiteljske kuće,
  - najmanje 30% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice jedinice dvojnog objekta i završne jedinice niza odnosno višestambene i stambeno-poslovne građevine mora biti površina zelenila,
  - najmanje 20% ukupne površine neizgrađenog dijela građevne čestice jedinice niza.
- (15) Smještaj osobnih vozila riješiti unutar građevne čestice na način: minimalno dva parking mjesta po jednom stanu.
- (16) Broj parking mjesta za poslovno-stambene građevine određuje se namjenom sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi.
- (17) Način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno poglavlju 5.1. ovih Odredbi.

#### **Jednoobiteljske stambene građevine (S-P i S4)**

##### **Članak 46.**

- (1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju jednoobiteljske stambene građevine:
  - Broj stanova:
    - slobodnostojeća građevina ima jedan (1) stan
    - svaka jedinica dvojne građevine i niza ima jedan stan
    - svaka jedinica niza ima jedan stan, planirani niz može imati najviše (5) jedinica, dok su postojeći nizovi definirani postojećom izgradnjom
  - Najmanja dopuštene površina građevne čestice iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine 450 m<sup>2</sup>
    - za jedinicu dvojne građevine 225 m<sup>2</sup>
    - za jednu jedinicu niza 150 m<sup>2</sup>
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine iznosi 0,25
    - za jedinicu dvojne građevine i završnu jedinicu niza iznosi 0,30
    - za jednu jedinicu niza iznosi 0,40
  - U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine 0,6
    - za jedinicu dvojne građevine i završnu jedinicu niza 0,75
    - za jednu jedinicu niza 1,0

- U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja najveći dopušteni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine 0,25
    - za jedinicu dvojne građevine i završnu jedinicu niza 0,3
    - za jednu jedinicu niza 0,4
  - U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja najveći dopušteni ukupni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi
    - za slobodnostojeće građevine 0,85
    - za jedinicu dvojne građevine i završnu jedinicu niza 1,05
    - za jednu jedinicu niza 1,4
  - U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine 0,75
    - za jedinicu dvojne građevine i završnu jedinicu niza 1,0
    - za jednu jedinicu niza 1,4
  - U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja najveći dopušteni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine 0,25
    - za jedinicu dvojne građevine i završnu jedinicu niza 0,3
    - za jednu jedinicu niza 0,4
  - U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja najveći dopušteni ukupni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi:
    - za slobodnostojeće građevine 1,0
    - za jedinicu dvojne građevine i završnu jedinicu niza 1,3
    - za jednu jedinicu niza 1,8
- (2) U neizgrađenom dijelu naselja, na određenoj površini ovim Planom, moguća je izgradnja u nizu od pet (5) jedinica, jedna jedinica niza / jedan stan, ostali uvjeti su sukladne ostalim uvjetima za niz u neizgrađenom području iz ovog članka.
  - (3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja niz ima broj jedinica određen ranijom izgradnjom. Dopuštena je interpolacija građevina na slobodnim parcelama, između dva niza ili niza i dvojne građevine, ukoliko su građevine uz koje se naslanja pripremljene za gradnju niza (nalaze se na granici građevne parcele).
  - (4) Najveća tlocrtna površina građevine iznosi  $150 \text{ m}^2$  za građevine slobodnostojećeg načina gradnje, odnosno  $75 \text{ m}^2$  za građevine dvojnog načina gradnje.
  - (5) Dvojne građevine moraju se jednom bočnom stranom prislanjati na granice građevinskih čestica.
  - (6) U slučaju da se druga jedinica dvojnog objekta gradi uz već postojeću jedinicu dvojnog objekta koja ne zadovoljava propisane uvjete, nova jedinica dvojnog objekta imat će utvrđene uvjete ovim Odredbama.
  - (7) U sklopu građevne parcele jednoobiteljske građevine dopuštena je izgradnja otvorenih sportskih igrališta bez tribina, otvorenih bazena za individualne potrebe i sl.
  - (8) Način i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

### **Višeobiteljske građevine (S1-P)**

#### **Članak 47.**

- (1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju višeobiteljske stambene građevine:
  - Višeobiteljske građevina ima najviše tri (3) stana:
    - najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi  $450 \text{ m}^2$
    - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,25
  - U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja:
    - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi za slobodnostojeće građevine 0,6
    - najveći dopušteni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,25
    - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti iznosi 0,85

- U izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja:
    - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi za slobodnostojeće građevine 0,75
    - najveći dopušteni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,25
    - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti iznosi 1,0
- (2) U sklopu građevne parcele višeebiteljske građevine dopuštena je izgradnja otvorenih sportskih igrališta bez tribina, otvorenih bazena za individualne potrebe i sl.

#### **Članak 48.**

- (1) Neposrednom provedbom IDPPUO Puntat, članak 28. st.5., utvrđeni su uvjeta gradnje na građevnim česticama:
1. za česticu katastarske oznake 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2835/3 kao cjelina i 1441/2, 1440/2, 1439/2, 1438/2, 1437/3, 1437/4, dio 1436 i 1435/2 kao cjelina, sve na predjelu Vela Draga u Puntu, određuje se:
    - maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3
    - visina građevine iznosi 9,6 m,
    - najveći broj etaža su tri nadzemne etaže.
  2. za čestice katastarske oznake 4747/4, 4747/5, 4747/6, 4747/7 u Puntu, na predjelu Buka (Creska ulica), određuje se:
    - maksimalan koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,3
    - najveći broj etaža su tri nadzemne etaže,
    - visina građevine iznosi 8,6 m
  3. za čestice katastarske oznake 8850/2, 8850/3 u Puntu (ul. R. Boškovića) određuje se:
    - navedene katastarske čestice formiraju jednu građevnu česticu osnovne stambene namjene,
    - najmanja površina građevne čestice iznosi 340 m<sup>2</sup> za slobodno stojeću građevinu,
    - maksimalni koeficijent izgrađenosti je ( $k_{ig}$ ) 0,37
    - najveći broj etaža su tri nadzemne etaže,
    - visina građevine iznosi 7,6 m
  4. za česticu katastarske oznake 3313 u Puntu, na predjelu Prgon (ul. Prgon) određuje se:
    - dozvoljava se rekonstrukcija građevine u vidu nadogradnje etaže u funkciji proširenja stambenog prostora postojeće stambene građevine,
    - rekonstrukcija je moguća unutar gabarita prizemnog dijela građevine, a komunikacija između etaža moguća je vanjskim jednokrakim stubištem,
  5. za izgradnju unutar zone «Švarča» (ex.»Jugoturbina») određuje se:
    - dozvoljava se rekonstrukcija građevina unutar postojećih gabarita,
    - iznimno od prethodne alineje, dozvoljava se natkrivanje prostora atriya u površini do 30m<sup>2</sup>, odnosno dogradnja postojećih građevina sukladno stavkama od (1) – (4) ove točke.
- (2) Neposrednom provedbom, a prema smjernicama iz članka 45. IDPPUO Puntat za izradu ovog Plana, dopuštena su odstupanja od primjene definiranih uvjeta (članak 43. do članka 48.) te su utvrđeni uvjeti gradnje na građevnim česticama:
6. dopušta se rekonstrukcija postojeće građevine na k.č.4633/1 k.o. Puntat na način da se unutar postojećih gabarita izgradi devet stambenih jedinica pod uvjetom da se na građevnoj čestici osigura parking prema odredbama ovog Plana.
  7. dopušta se rekonstrukcija postojeće građevine na k.č.295/1, 296/1 i 296/2 k.o. Puntat na način da se unutar postojećih gabarita izgradi sedam stambenih jedinica pod uvjetom da se na građevnoj čestici osigura parking prema odredbama ovog Plana.
  8. dopušta se rekonstrukcija građevine na k.č. br.7208 k.o.Puntat u funkciji proširenja stambenog prostora postojeće stambeno-poslovne građevine unutar slijedećih uvjeta:
    - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,95,
    - najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 2,85,
    - najveća dopuštena visina građevine iznosi 8,80 m,
    - najveći broj etaža su tri nadzemne etaže.
  9. dopušta se rekonstrukcija postojeće građevine na k.č. 4647/7 k.o. Puntat na način da se unutar postojećih gabarita izgradi osam stambenih jedinica pod uvjetom da se na građevnoj čestici osigura parking prema odredbama ovog Plana.
  10. dopušta se rekonstrukcija unutar gabarita postojeće građevine na k.č. br.4870/9 k.o. Puntat na način da se izgradi maksimalno dvanaest stambenih jedinica uz uvjet da na građevnoj čestici imaju osiguran parking prema odredbama ovog Plana.

11. dopušta se rekonstrukcija stambene građevine na k.č.8677/1, 8674/2 i 8673/1 k.o. Punat u višestambenu građevinu pod slijedećim uvjetima:
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,20,
  - najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,67,
  - najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,4 m,
  - najveći broj etaža su četiri etaže (S+P+K+Po),
  - najviše četiri stambene jedinice,
  - na građevnoj čestici osigurati parking prema odredbama ovog Plana.
- (3) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

### **Višestambene građevine (S2-P)**

#### **Članak 49.**

- (1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju višestambene građevine:
- višestambena građevina ima najviše četiri (4) stana:
  - najmanja dopuštene površina građevne čestice iznosi 650 m<sup>2</sup>
  - najveća dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 250 m<sup>2</sup>
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,25
  - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,75
  - najveći dopušteni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,50
  - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti 1,25
  - najveći dopušteni broj etaža su tri nadzemne etaže i podrumski prostor,
  - visina građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 9,0 m, u izgrađenom dijelu građevinskog područja oznake „3b“ 8,0 m, a u neizgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 7,0 m.
  - kod višestambene građevine svi pomoćni i poslovni sadržaji moraju biti u sklopu osnovne građevine.

### **Višestambene građevine unutar zone (S3)**

#### **Članak 50.**

- (1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju višestambene građevine za zonu S3:
- višestambena građevina ima najviše devet (9) stanova:
  - najmanja dopuštene površina građevne čestice iznosi 650 m<sup>2</sup>:
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,25
  - najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,75
  - najveći dopušteni podzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,50
  - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti iznosi 1,25
  - najveći dopušteni broj etaža su tri nadzemne etaže i podrumski prostor,
  - visina građevine u neizgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 7,0 m.
  - kod višestambene građevine svi pomoćni sadržaji moraju biti u sklopu osnovne građevine.
- (2) U sklopu građevne parcele višestambene građevine dopuštena je izgradnja otvorenih sportskih igrališta bez tribina, otvorenih bazena za individualne potrebe, dječjih igrališta i sl.
- (3) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

### **Uvjeti i način gradnje stambeno-poslovnih građevina u zonama mješovite pretežito stambene namjene (M1-1, M1-2, M1-P)**

#### **Članak 51.**

- (1) Stambeno - poslovna građevina je građevina stambene namjene, unutar koje je moguć smještaj sadržaja gospodarske namjene, koji ne smije biti veći od 40% (bruto) površine građevine te čiji sadržaj ne ometa stanovanje i bez štetnog je utjecaja na okoliš,

- (2) U zonama gradnje stambeno-poslovnih građevina (M1-1, M1-2, M1-P) moguća je izgradnja slobodnostojeće višeo biteljske građevine do 3 stana i višestambene građevine do 4 stana, prema uvjetima za stambeno-poslovne građevine (članak 19.) ove Odluke.
- (2) Gradnja višeo biteljske stambeno-poslovne građevine izvodi se prema članku 47. a sukladno stavku 1. ovog članka.
- (3) Kod višeo biteljske građevine poslovni i pomoćni dio mogu biti u sklopu osnovne građevine ili izdvojenog volumena koji s osnovnom građevinom čini oblikovnu cjelinu.
- (4) Kod višestambene građevine poslovni i pomoćni dio moraju biti u sklopu osnovne građevine.
- (5) Namjena poslovnog dijela stambeno-poslovne građevine može biti turistička, ugostiteljska, trgovačka, administrativna, uslužna, zanatska i sl.
- (6) Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati, za sve vrste gradnje.
- (7) U zoni gradnje stambeno-poslovnih građevina moguća je gradnja jednonamjenski stambenih i gospodarskih građevina prema uvjetima za gradnju iz članka 19. ove Odluke.
- (8) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

### **Uvjeti i način gradnje poslovno-stambenih građevina (M2)**

#### **Članak 52.**

- (1) Poslovno-stambena građevina je građevina gospodarske namjene unutar koje udio stambene namjene ne smije biti veći od 40% (bruto) površini građevine.
- (2) U zoni gradnje poslovno-stambenih građevina (M2) moguća je izgradnja slobodnostojeće višeo biteljske građevine do 3 stana i višestambene građevine do 4 stana prema uvjetima iz članka 47. i članka 49. ove odluke.
- (3) U zoni gradnje poslovno-stambenih građevina moguća je gradnja jednonamjenski gospodarskih građevina prema uvjetima za gradnju iz članka 20. ove Odluke

### **Poslovno-stambene građevine u zoni M2a**

#### **Članak 53.**

- (1) Unutar postojeće površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2a) planira se rekonstrukcija odnosno nova izgradnja poslovno - stambene građevine na jednoj ili više građevnih čestica, prema slijedećim uvjetima:
  - poslovno stambena građevina ima tri nadzemne etaže; prizemlje i prva etaža namjenjuju se trgovačkoj, uslužnoj (uredi i sl) i ugostiteljskoj namjeni i sl., dok se treća etaža koristi kao stambena etaža. Etaže podrumskog prostora koriste se za smještaj pomoćnih i parking prostora,
  - najmanja površina građevne čestice poslovno-stambene građevine je 1000 m<sup>2</sup>
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4.
  - najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is+}$ ) iznosi 1,1
  - najveći podzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6, a moguće ga je realizirati kao podrumski prostor,
  - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti iznosi 1,7
  - visina građevine je 10 m.
  - kod rekonstrukcije postojeće građevine postojeća udaljenost ne smanji se smanjiti od granice građevne čestice,
  - udaljenost nove građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno članku 62. ovih Odredbi,
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice određuje se sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
2. Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Poslovno-stambene građevine u zoni M2b

### Članak 54.

- (1) Unutar postojeće površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2b) planira se prenamjena prostora i smještaj poslovno stambene građevine - pretežito trgovačke namjene s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj namjeni (ugostiteljski, administrativno-upravni uslužni i sl.) na jednoj ili više građevnih čestica:
- površina građevne čestice iznosi min. 1000 m<sup>2</sup>
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4
  - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,90
  - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže,
  - ukupna visina građevine iznosi 9,0 m
  - poslovno-stambena građevina ima tri nadzemne etaže; prizemlje i prva etaža namjenjuju se trgovačkoj, uslužnoj (uredi i sl) i ugostiteljskoj namjeni i sl., dok se treća etaža koristi kao stambena etaža,
  - regulacijski pravac, odnosno udaljenost građevine od građevne čestice javne prometne površine (ul. Obala) iznosi 21 m
  - udaljenost građevina od granice građevne čestice prema ostalim javnim prometnim površinama određuje se sukladno članku 62. ovih Odredbi,
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice sukladno članku 67. st. 4. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mreže javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
- (2) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Poslovno-stambene građevine u zoni M2d

### Članak 54a.

- (1) Unutar postojeće površine mješovite - pretežito stambene namjene (M2d) planira se izgradnja i smještaj poslovno stambene građevine - pretežito trgovačke namjene s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj:
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35
  - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,90
  - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
  - ukupna visina građevine iznosi 9,0 m
  - udaljenost građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno članku 62. ovih Odredbi,
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice određuje se sukladno članku 67. st.4. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
- (3) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

## Poslovno/poslovno-stambene građevine u zoni M2e

### Članak 54b.

- (1) Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2e), planira se izgradnja poslovno stambene građevine s pratećim sadržajima sukladno osnovnoj namjeni (trgovački, ugostiteljski, turistički, uslužni...):
- površina građevne čestice iznosi min. 800 m<sup>2</sup>
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35
  - najveći koeficijent iskorištenja građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 0,90

- najveći broj etaža iznosi tri nadzemne etaže
  - ukupna visina građevine iznosi 9,0 m
  - udaljenost nove građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu određuje se sukladno članku 62. ovih Odredbi,
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen te min. 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno,
  - smještaj vozila korisnika prostora omogućiti unutar građevne čestice određuje se sukladno članku 67. st.4. ovih Odredbi,
  - način priključenja građevina na mrežu javne infrastrukture moguć je sukladno ovim Odredbama.
- (4) Oblik i veličina građevne čestice te način gradnje i uvjeti gradnje određen je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE mj. 1:2000.

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

### **Članak 55.**

- (1) Planom su osigurane površine i predviđeni osnovni pravci infrastrukturnih sustava i to za:
- prometni sustav (kopneni prometni sustav i pomorski promet),
  - elektroničku komunikacijsku infrastrukturu,
  - vodnogospodarski sustav i
  - energetske sustav.
- (2) Na kartografskom prikazu br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE grafički su određeni uvjeti priključenja građevnih čestica na infrastrukturnu mrežu. Prikazan je mogući smjer priključenja na infrastrukturnu mrežu položen na javnim površinama. Građevna čestica koja se formira unutar zone, odnosno zona ako je istovjetna građevnoj čestici mogu se priključiti na infrastrukturnu mrežu u bilo kojoj točki duž javnih površina koje su naznačene simbolom.
- (3) Površine za smještaj komunalnih građevina (plaže, parkovi, zaštitno zelenilo, dječja igrališta i sl.) određene su u točkama 1. Uvjeti određivanja i razgraničenja površina javnih i drugih namjena i 6. Uvjeti uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina ovih Odredbi.
- (4) Izgradnja, odnosno rekonstrukcija i opremanje prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže moguća je neposrednom provedbom sukladno ovim Odredbama.

## **5.1 UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE**

### **Članak 56.**

- (1) Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumjeva rekonstrukciju postojećih ulica ili dijelova postojećih ulica, izgradnju novih ulica i križanja, kao i uređenje pješačkih površina, na način da se osigura usklađeno odvijanje kolnog i pješačkog prometa.
- (2) Na kartografskom prikazu 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA MREŽA-PROMET određen je sustav prometnica razvrstanih prema njihovoj važnosti, odnosno funkcionalnosti za naselje.

### **5.1.1. Ulična mreža**

### **Članak 57.**

- (1) Organizacija prometa unutar naselja postavljena je na način da se omogući kolni pristup svim dijelovima planskog područja osim na dijelovima povijesne jezgre gdje se zbog postojeće izgrađene strukture nije moglo svima omogućiti kolni pristup.
- (2) Cestovnu mrežu u naselju Punat čine:
- glavne mjesne ulice (GMU 1, GMU 2, GMU3)
  - sabirne ulice (SU)
  - ostale ulice (OU)
  - kolno-pješački prilazi (KPP)

- (3) Kategorizacija prometnica izvršena je s obzirom na njihovu funkciju u prometnom sustavu naselja, a prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET.

#### **Članak 58.**

- (1) Glavne mjesne ulice (GMU) važnije su ulice u prometnom sustavu naselja koje omogućavaju ulaz/izlaz iz naselja i predstavljaju primarnu prometnu mrežu.
- (2) Sabirne ulice (SU) su prometnice koje objedinjuju veći broj prometnica i na sebe generiraju srednje prometno opterećenje.
- (3) Sve ostale prometnice, s relativno malom količinom prometa, u funkciji pristupnih putova prema stambenim objektima te turističkim, radnim i drugim zonama koje ne objedinjavaju veći broj ulica označene su kao Ostale ulice (OU).
- (4) Kolno pješački prilaz (KPP) podrazumijeva sve ostale prometnice koje kao krajnje ishodište imaju samo stambene građevine.

#### **Članak 59.**

- (1) Prilaz planskom području vrši se postojećom glavnom mjesnom ulicom GMU 1.
- (2) Ulica iz stavka (1) jednim svojim dijelom je obilaznica naselja Punat i u toj funkciji realizirana je do ulaza u naselje.
- (3) Uz izgrađeni dio prometnice GMU1 te uz GMU2 planirana je izgradnja autobusnih stajališta.
- (4) Ulaz u naselje, osim glavnog, ulicom GMU1, moguće je ostvariti i glavnom mjesnom ulicom GMU3.
- (5) Planom se predviđa rekonstrukcija postojećih raskrižja ulica GMU1 i GMU3 te GMU1 i GMU2 i SU2 u kružno raskrižje.

#### **Članak 60.**

- (1) Minimalni tehnički elementi za izgradnju cesta unutar naselja:
  - minimalna širina jednosmjerne ulice iznosi 4,5m
  - minimalna širina dvosmjerne ulice iznosi 5,5m
  - minimalna širina prometnog traka glavne mjesne ulice: 3,0m
  - minimalna širina prometnog traka sabirne i ostalih ulica: 2,75m
  - najmanja širina kolno-pješačkog prilaza: 3,0m
  - površine kolnika i traka za parkiranje su na istoj visini
  - minimalna širina nogostupa iznosi 1,5m
- (2) Postojeće javne ulice koje ne zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete potrebno je rekonstruirati.
- (3) Izgradnja prometnica predviđa se unutar površina prometnica danih u grafičkom dijelu plana na kartografskom prikazu br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET.
- (4) Osim kolno-pješačkih prilaza prikazanih u kartografskom prikazu br. 2.1. ovog plana, izvedba novih kolno-pješačkih prilaza moguća je neposrednom provedbom ovog plana.
- (5) Uz novoplanirane ulice obavezna je izgradnja minimalno jednostranog nogostupa čija je širina minimalno 1.5 m.
- (6) Uz kolno-pješački prilaz nije potrebna izgradnja nogostupa.
- (7) Tamo gdje je to moguće uz postojeće ulice potrebno je realizirati minimalno jednostran pješački hodnik širine minimalno 1,0 m.
- (8) Pješački hodnik nadvisuje kolnik za 0,15 m.
- (9) Kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica.

#### **Članak 61.**

- (1) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na javnu ulicu potrebno je ishoditi suglasnost i posebne tehničke uvjete Županijske uprave za ceste, ako se radi o županijskoj i lokalnoj cesti.
- (2) Prilikom utvrđivanja uvjeta uređenja prostora za građevine koje imaju neposredan pristup na neku od javnih prometnih površina potrebno je ishoditi posebne prometne uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat.

#### **Članak 62.**

- (1) Udaljenost građevine od građevne čestice glavne mjesne ulice iznosi minimalno 6,0 m.
- (2) Udaljenost građevine od građevne čestice sabirnih i ostalih ulica te kolno-pješačkih prilaza iznosi minimalno 5,0 m.

- (3) Iznimno od prethodnog stavka za građevine gospodarskog i javnog karaktera udaljenost od sabirnih i ostalih ulica te kolno-pješačkih prilaza iznosi 6,0 m.
- (4) Iznimno od stavaka (2) i (3) ove točke, udaljenosti građevina, u povijesnoj jezgri, od ostalih ulica uvjetovani su postojećom regulacijom.
- (5) Ako je postojeća ulica širine manje od 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjernan promet, udaljenost najistaknutijeg dijela građevine od ruba građevne čestice ceste mora biti takva da osigura prostor za proširenje ceste na navedene profile, uvećana za udaljenosti iz prethodnih stavaka ove točke.
- (6) Ako građevina nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu pristup se ostvaruje kolno-pješačkim prilazom, odnosno pješačkim prilazom unutar povijesne jezgre naselja Punat.
- (7) Maksimalna dužina novo-planiranog kolno-pješačkog prilaza iznosi 45 m.
- (8) Uvjete priključenja kolno-pješačkog prilaza na javne ulice izdaje nadležna služba Općine Punat.

#### **Članak 63.**

- (1) Uvjeti iz prethodnog članka 62., osim stavka 6., ne primjenjuju se u području obuhvata »povijesne jezgre naselja Punat«, jer je prometna mreža definirana postojećom izgradnjom.

#### **Članak 64.**

- (1) Kod rekonstrukcije postojećih cesta širina ceste može iznositi i manje od 4.5 m odnosno 5.5 m ako položaj postojećih građevina onemogućava postizanje navedene širine.

### **5.1.2. Autobusni kolodvor**

#### **Članak 65.**

- (1) Unutar površine mješovite - pretežito poslovne namjene (M2c) planirana je izgradnja poslovno stambene građevine s autobusnim kolodvorom (AK) u prizemlju građevine.
- (2) Površina namjenjena za smještaj poslovne građevine s autobusnim kolodvorom (AK) nalazi se neposredo uz kružno raskrižje, odnosno graniči se s GMU1 i SU2. Unutar površine za autobusni kolodvor prediđen je prostor za stajalište min. 4 autobusa, okretište za autobus, prostor za uslužne djelatnosti (info punkt, ugostiteljski sadržaj, prodaja tiska i sl.). Poslovno-stambena građevina uz autobusni kolodvor u koji je smješten u prizemlju, može imati prateće sadržaje (administrativno-upravne, trgovačke, uslužne, zanatske, ugostiteljske i sl.) na prvoj etaži i stanove na drugoj etaži te podrumski prostor za pomoćne i garažne sadržaje.
- (3) Uvjeti za izgradnju autobusnog kolodvora (AK):
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,30
  - najveći broj etaža iznosi tri nadzemne i podrumski prostor,
  - najveća visina građevine iznosi 10,0 m
  - najveći nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is+}$ ) iznosi 0,9
  - najveći podzemni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is-}$ ) iznosi 0,6
  - najveći ukupni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,5
  - udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice iznosi min. 6,0 m
  - neizgrađeni dio građevne čestice mora biti uređen, a najmanje 30% građevne čestice mora biti ozelenjeno
  - preporuča se uređenje graničnog dijela uz zone stambene i drugih namjena tamponom zelenila
  - smještaj vozila korisnika prostora potrebno je predvidjeti unutar građevne čestice sukladno poglavlju 5.1. ovih Odredbi.

### **5.1.3. Javna parkirališta i garaže**

#### **Članak 66.**

- (1) Javna parkirališta postojeća i planirana smještena su unutar površina P prikazane na kartografskim prikazima br.1 Korištenje i namjena površina i br. 4. Način i uvjeti gradnje
- (2) Izgradnja predviđenih parkirališnih prostora moguća je neposrednom provedbom ovog Plana.

## Parkirališne površine

### Članak 67.

- (1) Parkirališne površine ili garažiranje vozila u pravilu se osiguravaju unutar građevne čestice osnovne namjene.
- (2) Iznimno od stavka (1), u zonama stambene i mješovite namjene moguća je izgradnja parkirališnog prostora na zasebnoj građevinskoj čestici uz slijedeće uvjete:
  - parkirališta koja se grade kao osnovna građevina na izdvojenoj građevinskoj čestici mogu se graditi samo kao parkirališta s najmanje dva parkirna mjesta
  - za priključenje građevine na prometne i javne površine potrebno je ishoditi uvjete priključenja nadležne službe Općine Punat
  - parkirališna površina može biti natkrita nadstrešnicom
  - oblikovanje nadstrešnice utvrđuje se općinskom Odlukom
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice za uređenje parkirališta je 1,0.
- (3) Parkirališni prostori gospodarskih i javnih sadržaja moraju biti ozelenjeni minimalno jednim stablom na dva parkirna mjesta ili natkriti nadstrešnicom.
- (4) Potreban broj parkirnih mjesta (PM) ovisno o vrsti i namjeni prostora iznosi:
  - za jednu stambenu jedinicu – 2 PM
  - za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) – 1 PM/20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/na 2 zaposlena
  - za trgovački odnosno uslužni prostor – 1 PM/20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/na 2 zaposlena
  - za ugostiteljski prostor – 1 PM/ 5 sjedala i 1 PM/na 2 zaposlena
  - za turističke sadržaje – parkirališni prostor za najmanje 20% smještajnih jedinica, te garažni prostor za najmanje 10% smještajnih jedinica,
  - za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) – 1 PM/50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i 1 PM/ na 5 zaposlenih,
  - za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje – 1 PM/na 10 sjedala, jednu učionicu, desetoro djece i 1 PM/na 3 zaposlena
  - za sportske građevine i površine – 1 PM/na 10 posjetitelja.
- (5) Utvrđuju se granične vrijednosti za izgradnju garaža u sklopu drugih namjena, u funkciji osiguranja potrebnih parkirališno-garažnih mjesta:
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,50
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 1,0
  - najveća visina iznosi 3,0 m,
  - najmanja udaljenost od regulacijskog pravca 6,0 m nadzemno i 0,0 m podzemno a od ostalih međa 3,0 m, a za manju udaljenost uz suglasnost susjeda,
  - prometni pristup u garažu sa javne prometne površine treba izvesti na način da isti ne ometa odvijanje i sigurnost prometa.

## Javne garaže

### Članak 68.

- (1) Javne garaže (G) su predviđene u sklopu autobusnog kolodvora (AK) i u sklopu „Sportskog parka“ (R1a).
- (2) Izgradnja građevina iz st. (1) provodi se neposrednom provedbom ovog Plana

## 5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

### Članak 69.

- (1) Postojeće pješačke površine i trgovi definirani su planom kao osnovna mreža pješačkih površina.
- (2) Pješačke površine grafički su prikazane na kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.
- (3) Pješačke površine i trgove potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kombinacijom kamenih ploča, oblutaka, granitnih kocka i sl. Način uređenja javne površine, elementi urbane opreme i hortikulturno rješenje, određuju se stručnom podlogom za područje obuhvata ili stručnom podlogom za određenu parcelu.
- (4) Sve pješačke površine i trgove unutar povijesne jezgre potrebno je urediti na tradicionalan način i po jedinstvenom konceptu za cijelu jezgru. Predviđena je upotreba kamenih ploča kao osnova, te

njihova kombinacija s oblucima, granitnom kockom i polaganje u pijesak. Specifične karakteristike i namjena svake pojedine ulice, odnosno trga potrebno je istaknuti adekvatnom kombinacijom osnovnih materijala.

- (5) Prilikom uređenja javnih površina potrebno je sačuvati postojeće zelenilo u što većoj mjeri. Pješačke staze i šetnice uz more mogu se proširivati i nadograđivati na postojeću mrežu putova, valorizirajući prirodne vrijednosti i uz obavezno uvažavanje izvedbe – zemljani put, obrada u kamenu (podzidi, potporni zidovi i sl.), kombinacija kamena i betona.
- (6) Prilikom rekonstrukcije i proširenja postojećih pješačkih putova koji su ograđeni suhozidom, obavezno je, u slučaju da se postojeći suhozid uklanja, presložiti (sagraditi) novi autentični suhozid na odgovarajućoj udaljenosti kako bi se sačuvala primorska autentičnost naselja.

## **5.2. POMORSKI PROMET**

### **5.2.1. Luka Punat**

#### **Članak 70.**

- (1) U građevinskom području naselja Punat smještena je luka Punat otvorena za javni promet lokalnog značaja i pripadajuća površina mora. Površine uključuju manipulativne obalne površine, lukobrane i gatove s pripadajućom opremom, te ostale građevine i infrastruktura u funkciji luke, građena prema pozitivnim zakonima i propisima, te pravilima struke.
- (2) Izgradnja i rekonstrukcija unutar površina manipulativnog obalnog dijela luke Punat i pripadajuće površine mora dozvoljena je neposrednom provedbom ovog Plana i uz suglasnost nadležne Uprave na način prikazan u navedenim kartografskim prikazima.
- (3) Izgradnja i rekonstrukcija manipulativnog obalnog dijela luke u pripadajućem morskom pojasu obuhvaća:
  - sanaciju dijela manipulativne obale „Punčale“ te rekonstrukciju odnosno formiranje obalnog zida luke Punat ispred hotela „Park“ do Punčala u maksimalnoj dužini od 166 m.
  - za potrebe lokalnog stanovništva odnosno mjesnih plovila predviđena je dogradnja postojećih gatova „Vele vode“ (4) do maksimalne dužine završetka susjednih gatova u brodogradilištu,
  - izgradnja gata za prihvat ribarskih plovila ( max. dužina gata 95 m, širina 6 m, a završetak gata - glava gata dužine 30 / širine 10 m).
  - izgradnja gata za prihvat plovila za potrebe izletničkog turizma (dužina gata 95 m širina 6 m a završetak gata - glava gata dužine 14/ širine 10 m) ,
  - rekonstrukcija gatova za potrebe povremenih korisnika,
  - kolni prilaz pojedinim sadržajima
- (4) Do izgradnje gatova iz stavka (3) dozvoljava se organizacija sidrišta na istoj lokaciji.
- (5) U trajanju ljetne sezone, neposrednom provedbom omogućava se postava pontonskih gatova i pontonskih valobrana uz, na dokumentaciju za lokacijsku dozvolu, pribavljene suglasnosti lučke kapetanije
- (6) Površina luke i manipulativne obale s gatovima prikazani su na kartografskim prikazima br.1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET, i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, sve u mj. 1:2000.

## **5.3. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE**

#### **Članak 71.**

- (1) Gradnja infrastrukturnog sustava za elektroničke komunikacije utvrđenog ovim Planom provodit će se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih područja, u skladu s razvojnim planovima i nadležnih društava.
- (2) Elementi komunikacijskog sustava za elektroničke komunikacije i povezanu opremu utvrđeni Planom, smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikro lokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg područja odnosno lokacijskom dozvolom.
- (3) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i važećih Pravilnika propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja, te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

- (4) Sve magistralne i korisničke komunikacijske veze (korisnički vodovi, žični i svjetlosni) trebaju se polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica u pravilu izvan kolnika.
- (5) U sklopu transmisijskog sustava koncentracije elektroničke komunikacijske mreže (komutacija) treba biti u prostoru Plana predviđenom za smještaj komunikacijske opreme a isti mora biti veći od 9 m<sup>2</sup>, kao samostojeći objekt ili u prizemlju objekta, sa posebnim ulazom i neograničenim pristupom.
- (6) Infrastrukturu za elektroničke komunikacije treba graditi isključivo kao kabelsku kanalizaciju duž cijelog zahvata Plana u koju će se po potrebi uvlačiti žični odnosno svjetlosni komunikacijski vodovi i sagledati mjesta supstitucije postojeće komunikacijske mreže.
- (7) Prigodom gradnje poslovne ili stambene zgrade, investitor zgrade mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu, primjerenu namjeni te zgrade, i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu za potrebe te zgrade.
- (8) Od kabelskog ormara do ugrađenog kabelskog zdenca na granici parcele treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera  $\varnothing$  40mm što će omogućiti podzemni priključak svake građevine na javnu komunikacijsku mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen na temeljni uzemljivač građevine.
- (9) Gradnja građevina ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne komunikacijske mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik građevine i samostojećih priključnih ormarića komunikacijske mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.
- (10) U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi nove građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.
- (11) Zaštitni koridor postojeće i nove infrastrukture za elektroničke komunikacije te kabelskih sustava iznosi 1m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih objekata. U slučaju potrebe gradnje drugih objekata, te ekonomske opravdanosti, postojeću infrastrukturu moguće je premješati.
- (12) Za buduće trase nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.  
Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je, o vlastitom trošku, osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, te riješiti vlasničke odnose.
- (13) Antenski sustavi baznih postaja pokretne komunikacijske infrastrukture (antenski stupovi i prostor za opremu) se grade van građevinskih područja naselja na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom.
- (14) Izuzetno, antenski sustavi baznih postaja mogu se graditi i unutar građevinskih područja naselja. Isti se mogu postavljati u rubnim, neizgrađenim dijelovima, visine koja nije veća od najviše građevine u naselju, odnosno u dijelu naselja u kojem se postavlja. Udaljenost GSM bazne stanice od najbližih postojećih ili planiranih građevina ne smije biti manja od visine antenskog stupa.
- (15) Kod detaljnog utvrđivanja lokacija za nove antenske stupove utvrđuje se princip da se na jedan antenski stup koji se utvrđuje planom postavlja više korisnika-koncesionara GSM komunikacija. Taj princip se utvrđuje zbog smanjivanja potencijalnih vizualnih zagađenja većim brojem antenskih stupova u zaštićenom krajobrazu.
- (16) Antenski prijemnici iz stavka 1. ovog članka, neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara, odnosno zonama zaštite krajolika, ekspozicije kulturnih dobara i ostalih zona zaštite prirodnih i kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom.
- (17) Osnovni sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture prikazan je u kartografskom prikazu br. 2.5 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET

#### **5.4. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

##### **Članak 72.**

- (1) Izgradnja mreže komunalne infrastrukture obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica unutar obuhvata.
- (2) Priključenja građevina na javne komunalne mreže moguće je uz suglasnost nadležnih službi.

#### 5.4.1. Vodnogospodarski sustav

##### Članak 73.

- (1) Osnovni sustav vodoopskrbe i odvodnje na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – VODOOPSKRBA I ODVODNJA u mjerilu 1:2.000.
- (2) Izgradnja sustava vodoopskrbe, hidrantske vode i odvodnje provodi se neposrednim provođenjem Plana.
- (3) Sustavom se smatraju: cjevovodi, građevine na trasama, podzemne građevine, uređaji i oprema neophodni za funkcioniranje infrastrukturnog sustava.

#### Vodoopskrba

##### Članak 74.

- (1) Trase vodovodne mreže treba gdje god je to moguće polagati u trupu pješačkih i kolno-prometnih površina, kako bi se što manje ograničila slobodna izgradnja i osiguralo nesmetano održavanje;
- (2) Izbor materijala i profila određuje se projektnom dokumentacijom;
- (3) Unutar zona za koje je predviđena izrada detaljnog plana uređenja vodoopskrbna mreža definirat će se tim planovima;
- (4) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalno potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora;
- (5) U slučajevima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, što se utvrđuje projektom;
- (6) Vertikalni razmak od ostalih instalacija mora biti min. 50 cm. Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom (potrebne granulacije ovisno o nivou podzemne vode/mora), a tek iznad pijeskom zaštićene cijevi, rov se zatrpava ostalim materijalom iz iskopa. Za osiguranje potrebne toplinske i mehaničke zaštite cjevovoda debljina nadsloja određuje se prema lokalnim uvjetima;
- (7) Za protupožarnu zaštitu planiraju se nadzemni požarni hidranti na propisanom međusobnom razmaku.

#### Odvodnja

##### Članak 75.

- (1) Izgradnja sustava odvodnje provodi neposrednim provođenjem Plana.
- (2) Odvodnja unutar obuhvata Plana rješava se razdjelnim sustavom kanalizacije, što znači da se sanitarne otpadne vode rješavaju putem javnog sustava odvodnje, a oborinske vode zbrinjavanjem na građevnoj čestici ili odvodnjom u javni sustav oborinske odvodnje (ukoliko postoji mogućnost spajanja).
- (3) Unutar zona za koje je predviđena izrada detaljnog plana uređenja priključenje na sustav odvodnje definirat će se tim planovima
- (4) Sve tehnološke otpadne vode moraju se prije priključenja na javnu odvodnu mrežu, pročititi odgovarajućim predtretmanom i svesti na standard prosječnih komunalnih otpadnih voda.
- (5) Odvodnja oborinskih voda sa parkirališnih površina do 10 parking mjesta moguća je upuštanjem u teren, dok je za parkirališne površine od 11 i više parking mjesta potrebno pročititi preko separatora te ili upustiti u teren ili odvesti u javni sustav oborinske odvodnje.
- (6) Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava javne odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta, preporuča se vođenje cjevovoda u javnom cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).
- (7) Izbor materijala i profila određuje se projektnom dokumentacijom.

#### 5.4.2. Elektroopskrba

##### Članak 76.

- (1) Postojeće trafostanice moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili u neposrednoj blizini) novom trafostanicom 20/0.4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.
- (2) Buduće trafostanice 20/0,4 kV gradit će se na lokacijama načelno nacrtanim u grafičkom dijelu plana. Mikro lokacije trafostanica 20/0,4 kV odredit će se nakon rješavanja imovinsko - pravnih odnosa kroz dokumentaciju za ishodovanje lokacijske dozvole. Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugradbene u građevini.

- (3) Za trafostanicu 20/0,4 kV, koja se radi kao samostojeća u vlasništvu HEP-a, potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanice bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 3 m od prometnice.
- (4) Za one nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 20/0,4 kV iz ovog plana, treba osigurati novu lokaciju trafostanice 20/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar njegove građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.
- (5) Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikro lokacija trafostanica.
- (6) Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponsku mrežu izvoditi će se kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kablskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima.
- (7) Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvjetljenosti.
- (8) Osnovni sustav elektroopskrbne mreže i javne rasvjete prikazan je u kartografskom prikazu br. 2.4 PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA.

## **6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA**

### **Članak 77.**

- (1) Javne zelene površine su parkovne površine (Z1) i zaštitno zelenilo (Z).
- (2) Javne i zaštitne zelene površine prikazane su na kartografskim prikazima br.1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE
- (3) Zelene površine unutar Plana uređuju se sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila, u pravilu autohtonim vrstama.
- (4) Na tim se površinama, uz prethodno vrednovanje prostora, omogućuje gradnja i uređenje:
  - pješačkih putova i biciklističkih staza,
  - dječjih igrališta,
  - građevina za sklanjanje od nevremena (nadstrešnice, pergole i sl.)
  - paviljona sjenica namijenjenih odmoru (max. 20 m<sup>2</sup> )
  - manjih komunalnih građevina (trafostanica, uređaja pokretne mreže i sl.)
- (5) Ukupna površina građevina iz prethodnog stavka može iznositi najviše 10 % javnih i zaštitnih zelenih površina na području obuhvata Plana.

### **Parkovne površine (Z1)**

#### **Članak 78.**

- (1) Javne zelene (parkovne) površine definirane unutar zone Z1 su postojeće parkovne površine za koje je potrebno stalno održavanje.
- (2) Uređenje javnih parkovnih površina moguć je i u svim dijelovima i zonama naselja Punat neposrednom provedbom ovog Plana uz obaveznu izradu hortikulturnog elaborata sa prikazom valorizacije postojećeg stanja zatečenog bilja i prijedlogom daljnjih intervencija.

### **Zaštitno zelenilo (Z)**

#### **Članak 79.**

- (1) Uređenje površine zaštitnog zelenila je prvenstveno zadržavanje postojećeg zdravog zelenila.
- (2) Kod sadnje novog raslinja koristiti autohtone vrste visokog zelenila.
- (3) Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materija u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.
- (4) Potrebno je osigurati prohodnost površine.
- (5) Na površinama zaštitnog zelenila dozvoljeno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini, treba saditi vrste čiji korijeni ne prelaze dubinu 50 cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2 m od podzemne infrastrukture, odnosno 1 m od ruba tvrde površine.

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

### **7.1. Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti**

#### **Članak 80.**

- (1) Unutar obuhvata Plana nema, Zakonom o zaštiti prirode, zaštićenih prirodnih vrijednosti a nije evidentirano ni jedno područje značajnih prirodnih vrijednosti.
- (2) Ovim Planom se utvrđuje potreba zadržavanja postojećeg raslinja i kvalitetno ga dopuniti novim autohtonim zelenilom.

#### **Članak 81.**

- (1) Radi zaštite autohtonog živog svijeta i bogate lokalne mediteranske flore i faune potrebno je štiti i čuvati fragmente autohtone ruderalne vegetacije, vegetacije travnjaka te šumske vegetacije i šikara unutar urbaniziranog područja, na svim mjestima gdje je to moguće.

#### **Članak 82.**

- (1) Sačuvati postojeće prirodno zelenilo kao i postojeću strukturu krajobraza. Interpolacija dendroflora moguća je radi zaštite od nepovoljnih utjecaja i to prvenstveno korištenjem autohtonih vrsta drveća i grmlja.
- (2) Zelene površine planirati i uređivati na način da se što više sačuvaju autohtone vrste bilja.

### **7.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti**

#### **7.2.1. Nepokretna kulturna dobra upisana u Registar RH**

#### **Članak 83.**

- (1) U Registar nepokretnih kulturna dobra unutar građevinskog područja naselja Punat upisani su:
  - Ruralna graditeljska cjelina
    - povijesna ruralna cjelina naselja Punat upisana pod br. 202, rješenjem br. 405/1968. (1)
  - Povijesna građevina-etnološka baština
    - toš, Punat, k.br.703, zaštićeno 1966. (2)
  - Povijesna građevina-memorijalna baština
    - rodna kuća revolucionara Petra Franolića, Punat, zaštićeno 1970. (3)
- (2) Zaštićena nepokretna kulturna dobra prikazana su na kartografskom prikazu br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA u mj.1:2000.
- (3) Unutar granice zaštite povijesne ruralne cjeline naselja Punat i na navedenim pojedinačnim kulturnim dobrima za sve je intervencije propisana obveza ishođenja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra i prethodnog odobrenja od strane nadležnog konzervatorskog odjela u Rijeci (sukladno člancima 60. I 62. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara).

#### **7.2.2. Evidentirana nepokretna kulturna dobra**

#### **Članak 84.**

- (1) Evidentirana nepokretna kulturna dobra:
  - Arheološke zone i lokaliteti:
    - Punat – granice ruralne graditeljske cjeline naselja Punat
    - Pavula – ulomci prapovijesne (željeznodobne) i ranorimske keramike,(4)
    - Batovo – ostaci (5)
    - Poduniž – ostaci crkve sv. Dioniza(6)
    - Va selu – ostaci kasnoantičke i srednjovjekovne kupole (7)
    - zona postojećeg hotela „Park“-ostaci crkve sv. Andrije (8)
    - kuća Paladin - kasnoantičko groblje (9)
    - uz Starobašćansku cestu (kod skladišta) - tragovi porušenog antičkog objekta (10)

- Pojedinačne građevine i kompleksi:
    - Župna Crkva Sv. Trojice (11),
    - Crkva Sv. Nikole (12)
    - Crkvice Sv. Roka na Placi (13)
  - Etnološke građevine
    - stara gušterna u ulici Pod topol (14)
    - krušija u parku na području Vele vode (15).
- (2) Evidentirana nepokretna kulturna dobra prikazana su na kartografskom prikazu br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA u mj.1:2000.
- 3) Uz navedene građevine iz st. (1) ovog članka unutar obuhvata Plana nalaze se i nizovi suhozida, brojni objekti s očuvanim arhitektonskim ambijentalnim karakteristikama i detaljima (dimnjaci, zatvorene okućnice sa gospodarskim prostorima, nizovi kamenih volti sa skodovima, nadvratnici, kameni lučni portali, profilirani međukatni i potkrovnij vijenci, vodospreme „šterne“, kamene erte, dekorativni detalji na pročeljima) koje treba zaštititi.
- (3) Zaštita građevina i područja iz stavka (1) i (4) ovog članka odnosi se na građevinske zahvate (rekonstrukcije, sanacije kao i nove gradnje) koju treba izvesti na način da se u navedenim područjima adekvatnim urbanim uređenjem naglasi njihovo postojanje i lokalna vrijednost kako bi se sačuvala tradicionalna obilježja naselja.
- (4) Prilikom bilo kakvog zahvata u zoni povijesne jezgre ili na građevini koja je evidentirana nepokretni spomenik kulture, za sve je intervencije propisana obveza ishođenja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra i prethodnog odobrenja od strane nadležnog konzervatorskog odjela u Rijeci (sukladno člancima 60. i 62. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara).

### 7.2.3. Rekonstrukcija, sanacija i interpolacija unutar povijesne jezgre

#### Članak 85.

- (1) Površina obuhvata ruralne graditeljske cjeline naselja Punat (M1c) označena je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mj.1:2000.
- (2) Rekonstrukcija i interpolacija unutar povijesne jezgre, odnosno ruralne cjeline naselja Punat, moguća je neposrednom provedbom ovog Plana uz primjenu slijedećih uvjeta gradnje:
- unutar ruralne graditeljske cjeline naselja Punat dozvoljava se rekonstrukcija i i sanacija postojećih građevina te interpolacija novih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, društvenih i sportsko-rekreacijskih građevina,
  - prema načinu gradnje građevine se dijele na jedoobiteljske koje mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu i višeoobiteljske koje mogu biti samostojeće,
  - unutar povijesne jezgre ne dozvoljava se gradnja – interpolacija višestambenih građevina,
  - rekonstrukcija postojećih građevina koja se nalazi na manjim udaljenostima od utvrđenih mogu se vršiti na način da se takvim udaljenostima ne smanjuje postojeća udaljenost od granice parcele,
  - interpolirati se mogu samo poslovne građevine «tihih i čistih» djelatnosti: obrti, ugostiteljstvo, turizam, trgovina (maloprodaja) i uredski prostori,
  - oblikovanje građevina i odabir materijala mora biti sukladan postojećoj tradicionalnoj gradnji.
- (3) Za rekonstrukciju postojećih građevina određuju se slijedeći osnovni uvjeti:
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,5
  - iznimno od prethodnog stavka, dozvoljava se rekonstrukcija i građevina koje u svom postojećem gabaritu imaju koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 0,75
  - koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1,8
  - iznimno od prethodnog stavka, za građevine koje već imaju 100% izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 2,25
  - visina građevine određena je regulacijom postojeće gradnje, ali ne viša od 9,0m,
  - maksimalni broj etaža iznosi četiri nadzemne etaže.
- (4) Za interpolaciju građevina iz stavka (2) određuje se primjena uvjeta koja ovisi o vrsti i tipologiji građevine a definirani su člancima 46. i 47. u poglavlju 4. ovih Odredbi:
- visina građevine određena je regulacijom postojeće gradnje ali ne višu od 7,0m
  - maksimalni broj etaža su tri nadzemne etaže i jedna podzemna

- udaljenost građevine od javne prometne površine i susjedne građevne čestice uvjetovana je postojećom regulacijom

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **Članak 86.**

- (1) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.
- (2) Otpad treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.
- (3) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20m.
- (4) Komunalni otpad i neopasni tehnološki otpad s područja naselja Punat zbrinjavat će se na postojećem odlagalištu otpada Treskavac u Općini Vrbnik, a do realizacije buduće centralne zone za gospodarenje otpadom Primorsko-goranske županije.
- (5) Proizvođač tehnološkog otpada (neopasnog i opasnog) dužan je, sukladno zakonskoj regulativi, osigurati način obrade i skladištenje tehnološkog otpada koji nastaje obavljanjem djelatnosti.
- (6) Otpad iz taložnika potrebno je sakupljati u posebni kontejner kojeg odvozi za to registrirano poduzeće.

## **9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

### **Zaštita tla**

#### **Članak 87.**

- (1) Unutar planskog obuhvata nema evidentiranih vrijednih poljoprivrednih i šumskih površina, planski obuhvat je u potpunosti urbaniziran.
- (2) Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih propisa, zakona, mjera zaštite, normativa i uvriježenih postupaka iz područja arhitekture i graditeljstva, geotehnike i protupotresnog inženjerstva, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koji se moraju primijeniti prilikom projektiranja i izgradnje građevina na određenom zemljištu.

### **Zaštita zraka**

#### **Članak 88.**

- (1) Područje naselja Punat pripada prvoj kategoriji kakvoće zraka – čist ili neznatno onečišćen zrak. Postojeće stanje kakvoće zraka potrebno je zadržati sukladno zakonskoj regulativi.

### **Zaštita voda**

#### **Članak 89.**

- (1) Planski obuhvat je izvan zone zaštite izvorišta vode za piće.

#### **Članak 90.**

- (1) Potrebno je razvijati mrežu sanitarnih otpadnih voda iz domaćinstava, te iste preko uređaja za pročišćavanje, potrebnog učinka pročišćavanja, upuštati u more.
- (2) Do izvedbe kanalizacije svi septički taložnici moraju biti nepropusne izvedbe ili se otpadna voda mora dovesti (lokalni manji uređaji) na kategoriju vode vodotoka u koji se upuštaju.
- (3) Otpadne vode pogona, ukoliko su produkt tehnološkog procesa, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju naselja dovesti preko uređaja za pročišćavanje na "nivo", sanitarnih otpadnih voda iz domaćinstava.

### **Zaštita mora**

#### **Članak 91.**

- (1) Površina mora podijeljena je na:
  - površina mora za odvijanje lučke djelatnosti (morska luka za javni promet lokalnog značaja Punat),
  - površina sportsko-rekreacijske namjene mora
  - plovni put.

- (2) Organizacija i korištenje površine mora za potrebe odvijanja lučkih djelatnosti izvesti sukladno ovim Odredbama, zakonskoj regulativi, te pravilima struke.

### **Površina sportsko-rekreacijske namjene mora**

#### **Članak 92.**

- (1) Površina sportsko-rekreacijske namjene mora namijenjena je sportskim i rekreacijskim aktivnostima na moru (kupanje, veslanje, rekreacijski ribolov, ronjenje, vaterpolo i sl.).
- (2) Površina mora na mjestima definiranim za organizaciju kupališta (R3), u širini od 30 m od obalne linije je sigurnosno područje unutar kojeg nije moguće kretanje bilo kakvih plovila.
- (3) Sigurnosno područje iz stavka (2) ove točke moguće je ograditi sigurnosnim plutačama.
- (4) Sigurnosno područje grafički je prikazano na kartografskim prikazima br. 1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, br. 2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET, br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA u mj.1:2000.

#### **Članak 93.**

- (1) Potencijalni izvori zagađenja mora su:
  - umjetna gnojiva i pesticidi
  - plovila na vezu i sidrištu
  - ribarska, prijevozna i ostala plovila u vožnji
  - ispušni plinovi brodskih motora
  - ispusti i podzemni tokovi.
- (2) Radi zaštite mora od onečišćenja potrebno je poduzeti slijedeće mjere:
  - nastaviti izgradnju kanalizacijskih sustava (fekalne kanalizacije)
  - izraditi sustav oborinske kanalizacije sa dispozicijom
  - spriječiti izravno izlivanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u priobalno more
  - u istezalištu brodica treba riješiti prikupljanje otpadne tvari (talog i voda) od obrade brodova (boje, abraziv) sukladno zakonskoj regulativi
  - pojačati sustavnu kontrolu onečišćenja s plovila i omogućiti razvoj službe za tu svrhu
  - vršiti kontinuirano čišćenje morskog dna i priobalja.

### **Zaštita od buke**

#### **Članak 94.**

- (1) Potencijalni izvori buke na području naselja Punat su:
  - djelatnost brodogradilišta
  - djelatnost manjih proizvodnih pogona planiranih u zoni 9
  - interni promet naseljem.
- (2) Zaštita od buke provodi se sukladno zakonskoj regulativi.
- (3) Ako se utvrdi prekoračenje dopuštene buke prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave, kod postojeće izgradnje, potrebno je osigurati smanjenje buke izmještanjem ili ukidanjem određene djelatnosti, ili, ako to nije moguće, postavljanjem zvučnih barijera (prirodnih ili izgrađenih).

### **9.1. POSEBNE MJERE ZAŠTITE**

#### **Članak 95.**

- (1) Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.
- (2) Posebne mjere zaštite i spašavanja od prirodnih i drugih nesreća planirane za prostor u obuhvatu plana uključuju:
  - mjere zaštite od potresa i
  - mjere zaštite od požara.
- (3) Temeljem zakonske regulative, na području Općine Punat nije obvezna gradnja skloništa osnovne zaštite, osim u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

- (4) Sklanjanje ljudi se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama što se utvrđuje planom djelovanja zaštite i spašavanja za Općinu Punat, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, te prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.
- (5) Planovi iz prethodnog stavka su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru i stoga ne mogu imati utjecaj na prostorno planiranje.
- (6) Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

#### **Članak 96.**

- (1) Prilikom planiranja prostora potrebno je primijeniti propise zakonske regulative o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora. Ovi propisi odnose se na međusobnu udaljenost građevina, udaljenost građevina od prometnice, formiranje naselja i dr.
- (2) Kod rekonstrukcije i obnove postojećih građevina a naročito građevina u povijesnoj jezgri, naselja koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima gradnje, mora se analizirati otpornost tih jezgri na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

#### **Članak 97.**

- (1) Planiranje posebnih mjera zaštite ljudi i materijalnih dobara od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja su:
  - Međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta većeg objekta, ali ne manji od  $H1/2 + H2/2 + 5,0$  gdje su H1 i H2 visine vijenca dvaju susjednih objekata, međusobni razmak može biti i manji pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:
  - da je konstrukcija građevina otporna na rušenje od elementarnih nepogoda,
  - da u slučaju ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama,
  - do svih građevnih čestica i građevina omogućiti prilaz interventnim i vatrogasnim vozilima,
  - na prostoru zone su na propisanim udaljenostima predviđeni protupožarni hidranti,
  - unutar građevina treba predvidjeti potrebnu protupožarnu zaštitu u skladu sa postojećim propisima i predvidjeti za to potrebnu opremu,
  - na građevinama treba predvidjeti potrebnu gromobransku zaštitu.
  - sve planirane prometnice na području obuhvata plana predstavljaju pravce za evakuaciju ljudi,
  - sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje čine sirene i interni sustav razglasa.

### **Zaštita od potresa**

#### **Članak 98.**

- (1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem sukladno Zakonu
- (2) Sve građevine moraju biti statički proračunate i dimenzionirane prema pravilima struke i na bazi geotehničkih podataka, te moraju zadovoljavati tehničke propise za građenje u seizmičkim područjima.
- (3) Stupanj potresne ugroženosti područja se do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije utvrđuje prema postojećim seizmičkim kartama.
- (4) Protupotresno projektiranje građevina se utvrđuje prema stupnju potresne ugroženosti područja a za značajnije građevine vrše se dodatna istraživanja radi točnijeg određivanja seizmičkih parametara.

### **Zaštita od požara**

#### **Članak 99.**

- (1) Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Punat.
- (2) Kod projektiranja planiranih građevina na građevinskom području naselja Punat, radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu:

- TRVB 100 za građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
  - DIN ili HRN EN (europske norme koje se primjenjuju na teritoriju Republike Hrvatske) za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.
- (3) Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, kod određivanja međusobne udaljenosti objekata potrebno je voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.
  - (4) Kod projektiranja novih prometnica sa dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5.5m, odnosno obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse kao i sve pristupne ceste koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom moraju se projektirati sa okretištem za vatrogasna i druga interventna vozila na njihovom kraju a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94 i 142/03).
  - (5) Kod projektiranja i gradnje vodovodne mreže, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (8/06) i planiranoj hidrantskoj mreži prikazanoj na kartografskom prikazu plana br. 2.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODOOPSKRBA I ODVODNJA u mjerilu 1: 2000.
  - (6) Potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Punat, te mjera zaštite od požara predviđenih u provedbenim odlukama Prostornog plana uređenja Općine Punat.
  - (7) Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za gradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od mjerodavnih državnih upravnih tijela.
  - (8) Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno čl. 11. Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN108/95) te propisa donesenih temeljem tog Zakona.
  - (9) Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
  - (10) Temeljem čl. 15a. Zakona o zaštiti od požara (NN br. 58/93, 33/05, 107/07 i 38/09), potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **10.1 OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA**

#### **Članak 100.**

- (1) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja:
  - DPU 1 dijela građevinskog područja naselja Punat (N1) za područje ugostiteljsko – turističke namjene (T2) - vile i hotel. Površina obuhvata iznosi cca 4,80 ha.
- (2) Granica obuhvata detaljnog plana prikazana je na kartografskim prikazima br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

## **III. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 101.**

- (1) Urbanistički plan uređenja 3 građevinskog područja naselja N1 – centralno naselje Punat - izrađen je u 4 izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Punat i potpisan od predsjednika Općinskog vijeća Općine Punat.
- (2) Izvornici Plana čuvaju se u pismohrani Jedinostvenog upravnog odjela Općine Punat, u pismohrani Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Krk, u Javnoj ustanovi - Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije i Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

**Članak 102.**

- (1) Grafički dijelovi Plana i obvezni prilozi iz članka 2. ove Odluke, koji čine njezin sastavni dio, nisu predmetom objave.

**Članak 103.**

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenim novinama» Primorsko-goranske županije.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PUNAT

PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA

Marijan Kereži