

# Općina Punat

7.

Na temelju odredbe članka 28. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94 i 68/98) i članka 33. Statuta Općine Punat (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 12/94, 6/95 i 13/96), Općinsko vijeće, na sjednici održanoj 16. listopada 2000. godine donosi

## ODLUKU o Detalnjem planu uređenja građevne čestice turističke građevine »Ploner« na Buki

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja građevne čestice turističke građevine »Ploner« na Buki (u daljem tekstu: Plan).

#### Članak 2.

Granica obuhvata Plana ucrtrana je u kartografskim prikazima od 1. do 4.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 0,092 ha.

#### Članak 3.

Plan iz članka 1. ove Odluke sastoji se od Elaborata koji sadrži tekstualne i grafičke dijelove Plana, kako slijedi:

#### I. Obrazloženje

#### 1. POLAZIŠTA

##### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

##### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

##### 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

##### 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

##### 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

#### 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

##### 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

##### 2.2. Detaljna namjena površina

##### 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

##### 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

##### 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

##### 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

##### 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

##### 2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

#### II. Odredbe za provođenje

##### 1. Uvjeti određivanja namjene površina

##### 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

##### 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskoristeno i gustoća izgrađenosti)

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje građevnih čestica

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (element trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)

3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)

3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)

3.1.6. Biciklističke staze

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

6. Uvjeti i način gradnje

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

8. Mjere provedbe plana

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

9. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Detaljni plan uređenja u grafičkom dijelu sadrži kartografske prikaze i to:

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	1:1000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
4. UVJETI GRADNJE	1:1000

#### Članak 4.

#### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE SU:

##### 1. Uvjeti određivanja namjene površina

(1-1) Namjene površina se određuju temeljem odredbi plana i kartografskim prikazom broj 1.

Namjena površina na području obuhvata Plana određuje sa kako slijedi:

1. Građevna čestica: Nova izgradnja-sobe za iznajmljivanje: Turistička namjena - T3
  - 1.1. Površina za parking - P
  2. Kontaktne prostore
- 2.1. Postojeće kolne prometnice: Starobaščanska cesta i Krčka ulica: Površine infrastrukturnih sustava - IS

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

(2-1) Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina određeni su kartografskim prikazima broj 3. i 4.

#### 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

(2-2) Postojećim građevinama na području obuhvata Plana smatraju se građevine ucrtane u katastarskim planovima Ureda za katastar i geodetske poslove Primorsko-goranske županije.

(2-3) Veličina i oblik građevnih čestica određeni su kartografskim prikazom broj 4.

Površina grad.  
čestica (ha)

#### 1. Građevna čestica: Nova izgradnja

- sobe za iznajmljivanje

Površina Turističke izgradnje-T3

0,092 ha

#### 1.1. Parking-P

#### 2. Kontaktne prostore: Postojeće prometnice- Površine infrastrukturnih sustava-IS

(2-4) Izgrađenosti iskorištenost građevnih čestica, katnosi i gustoća izgrađenosti su određeni u UPU naselja Punat na grafičkom prilogu 4. kao zona 15 kvantificiranim pokazateljima plana i to, da je postotak izgrađenosti 25%, koeficijent brutto izgrađenosti 0,75 i broj etaže građevina 3 (S)+P+1(M).

(2-5) Dozvoljava se usklađenje planiranog oblika i veličine građevne čestice, sukladno zemljišno-knjižnom stanju pojedine nekretnine, kada to ne remeti provedbu Plana.

(2-6) Neovisno o obliku i veličini građevne čestice određene Planom, dozvoljava se rekonstrukcija građevina u postojećim gabaritima.

#### 2.2. Veličina i površina građevina.

(2-7) Visina građevine može iznositi max. 8,0 m mjereno od kote okolnog terena do krovnog vijenca i 10,5 m do visine sljemena - dozvoljena su odstupanja do 10%, a može imati max. 3 etaže (S)+P+1(M). Nivelacijska kota poda prizemlja može biti max. 1,00 m iznad kote okolnog terena mjereno uz obod građevine.

Ispod dijela prizemne etaže dozvoljava se izgradnja podruma potpuno ukopanog ili visine do 1,00 m od stropa do najniže točke terena neposredno uz građevinu.

Maksimalni postotak izgrađenosti može iznositi 25%, dok maksimalna brutto izgrađenost (K) može iznositi 0,75% od novoformirane građevinske parcele.

(2-8) Ispod razine nivelacijske kote nove građevine može se izgraditi neograničen broj suterenskih etaža do maksimalno 1,0 m iznad kote konačno zaravnjene pristupne prometnice ili pješačkog trga mjereno u poprečnom presjeku građevine kroz os ulaza sa poluukopane strane građevine.

#### 2.3. Namjena građevina

(2-9) Nova izgradnja, predstavlja građevinu turističke namjene - sobe za iznajmljivanje.

#### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

(2-10) Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se isključivo gradnja osnovne građevine sukladno namjeni određenoj Planom.

(2-11) Građevina će biti udaljena min.5,0 m od javno prometne površine, a od susjednih meda min.3,0 m-H/2 visine građevine, mjereno od krovnog vijenca neposredno uz građevinu (grafički prilog 4. ovog Plana).

(2-12) Unutar građevnih čestica gradivog dijela parcele dozvoljava se gradnja sustava označavanja, postava skulptura, konzolnih istaka pročelja iznad prve etaže, nadstrešnica i natkrivenih ulaznih prepostora.

(2-13) Unutar gradivog dijela građevne čestice za ostale građevine, dozvoljava se gradnja vanjskog parkirališta za '6 vozila u funkciji osnovne građevine, ili u funkciji uređenja građevne čestice.

(2-14) Obvezni građevni pravac određen je kartografskim prikazom broj 4.

(2-15) Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se:

- gradnja potpornog zida, stepenica i vanjske terase
- postava elemenata za pergolu, sjenicu i slične građevine čija najveća dozvoljena visina ne prelazi 3,0 m
- postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture i
- postava instalacija građevina ukopanih ili izgrađenih u razini terena
- postava privremenih objekata u funkciji zabave i animacije gostiju

#### 2.5. Oblikovanje građevina

(2-16) Oblikovanje građevine temeljiti na kontekstualnoj korespondenciji relevantnih parametara i aspekata uz moguću primjenu svih autohtonih te suvremenih materijala pri građnji.

(2-17) Vrsta krova kosi, dvostrešni ili višestrešni sa najvećim dozvoljenim nagibom do 23 stupnja.

(2-18) Za pokrov kosog krova dozvoljava se uporaba kupe kanalica, mediteran crijeva ili drugog suvremenog pokrova, u skladu s oblikovanjem građevine.

Na krovu građevine dozvoljava se ugradba sunčanog kolektora pod uvjetom da se uklopi u nagib krovnih ploha.

Predviđena izvedba krovne terase na zapadnom i istočnom dijelu krova.

#### 2.6. Uređenje i korištenje građevnih čestica

(2-19) Značajne izmjene topografije postojećeg terena potrebno je sanirati i hortikultumo urediti autohtonim parkovnim raslinjem.

3/ Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže

(3-1) Uvjeti građenja i rekonstrukcije cestovne i ulične mreže nisu predmet ovog Plana.

(3-2) Kolni pristup parceli predviđen je sa postojeće javne prometnice sa istočne strane - Starobaščanske ceste. Kartografski prikaz 4. ovog Plana.

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)

(3-3) Na području obuhvata Plana ne postoje evidentirane ulice i ceste nadmjesnog značaja.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)

(3-4) Na području obuhvata Plana ne postoje evidentirane gradske stambene ulice.

### 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)

(3-5) Na području obuhvata Plana nisu predviđene površine za javni prijevoz.

### 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mesta)

(3-6) Ovim planom nisu predviđena. Parkiranje osigurati u sklopu parcela, a broj parkirališnih mesta određuje se prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (»Narodne novine« broj 57/1995), pri čemu se predmetna građevina vodi kao sobe za iznajmljivanje i prema prilogu VIII. istog pravilnika potreban broj parkirnih mesta je 1 vozilo na 3 sobe (planirano 10 soba). Planom je predviđeno 6 parkirnih mesta što je više od traženog standarda.

### 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mesta)

(3-7) Javne garaže nisu predviđene ovim planom

### 3.1.6. Biciklističke staze

(3-8) Na području obuhvata Plana biciklističke staze nisu predviđene kao izdvojeni sustav prometnih komunikacija.

### 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

(3-9) Na području obuhvata Plana trgovi i veće pješačke površine nisu predviđeni.

## 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

(3-10) Unutar granica zahvata detaljnog urbanističkog plana nisu obuhvaćene prometnice.

(3-11) Mjesto i način priključenja građevne čestice na komunalne objekte i javni put biti će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

(3-12) Uvjeti uređenja prostora za Turističku izgradnju te za objekte javne namjene kao i za javne pješačke površine, moraju sadržavati uvjete kojima se sprječava stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera pri upotrebi invalidskih kolica.

## 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

(3-13) - TK mreža u sklopu obuhvata postoji i priključak će se izvesti iz postojeće prometnice sa istočne strane - Starobačanske ceste.

## 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

(3-14) - Nova građevine u zoni obuhvata će se spojiti na sustav vodoopskrbe naselja Punat.

(3-15) - Odvodnju rješiti upuštanjem u nepropusnu sepičku taložnicu na sjevero - zapadnoj strani građevne parcele do izgradnje kanalizacionog kolektora.

(3-16) - Napajanje građevina unutar obuhvata plana električnom energijom vrši se iz postojećih trafostanica koja je smještena izvan granica ovog plana. Postojeći kapaciteti trafostanica su dostatni za planiranu strukturu, te za potrebe planom obuhvaćenog zahvata neće biti nužno građenje novih kapaciteta.

## 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

(4-1) - Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti primorskim zelenilom.

(4-2) Teren oko građevine, potporni zidovi, ograde i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cijelina, te da se sprječi nekontrolirano otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Ogradni zid može biti kameni zid ili zimzelena živica.

## 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cijelina i građevina

(5-1) U prostoru obuhvata plana nisu evidentirane posebno vrijedne i/ili osjetljive cijeline i građevine te se ne propisuju posebni uvjeti za njihovu zaštitu.

## 6. Uvjeti i način gradnje

(6-1) Uvjeti uređenja i korištenja površina koji su sastavni dio Plana određuju se temeljem grafičkih priloga, te tekstuálnih odredbi.

## 7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cijelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

(7-1) Na prostoru obuhvata potrebno je osigurati zaštitu ambijentalnih vrijednosti i postojećeg zelenila.

## 8. Mjere provedbe plana

(8-1) Prioritet u realizaciji Plana treba biti:

- uvjeti za građevine u obuhvatu plana moraju biti u slaganju sa UPU naselja Punat.

## 9. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš

(9-1) Na području obuhvata Plana najviša dozvoljena razina ekvivalentne buke na vanjskim prostorima za dan iznosi 65 dB, a za noć 50 dB.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi slobodno odredbama Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90 i 26/93) i Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi borave i rade (»Narodne novine« broj 37/90),

(9-2) Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 48/95) uz obavezno provođenje mjera za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja zraka koje vrijedi za područje II. kategorije kakvoće zraka.

Nije dozvoljeno prekoračenje preporučene vrijednosti kakvoće zraka propisane Uredbom o preporučenim i građičnim vrijednostima kakvoće zraka (»Narodne novine« broj 101/96 i 2/97- ispr.).

(9-3) Temeljem Odluke o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 6/94 i 12/95), područje obuhvata Plana nalazi se unutar zone djelomičnog ograničenja zaštite izvora II. reda.

(9-4) Obveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potječu iz poslovnih prostora, koji u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, tekuće gorivo, otpad i druge tvari specifične težine manje od vode, pogona koji stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima restorana i kuhinja /masnoća i ulje/, te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

## 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

(9-5) U provedbi ovoga plana se primjenjuju provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u

granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Krk, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Detaljnog plana.

### III. POSEBNE ODREDBE

#### Članak 5.

Područje obuhvata Plana nalazi se: u zoni seizmičnosti 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorije I)

#### Članak 6.

Kod gradnje novih građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti u suglasju s odredbama Pravilnika o prostonim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za spriječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (»Narodne novine« broj 47/82).

### IV. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 7.

Plan je izrađen u tri izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Punat i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Punat.

#### Članak 8.

Izvornici Planova se čuvaju u pismohrani Općine Punat, Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljишtem Općine Punat i Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

#### Članak 9.

Tekstualni i grafički dijelovi Plana iz članke 3. ove Odluke, koji čine njezin sastavni dio, nisu predmet objave,

#### Članak 10.

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

Klasa: 021-05/00-01/3

Ur. broj: 2142-02-00-00-3

Punat, 16. listopada 2000.

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PUNAT

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
**Nikica Linardić, prof., v. r.**