

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Miholašćica (NA12₁) (u daljnjem tekstu: Plan), kojeg je izradila tvrtka Planium, d.o.o. iz Rijeke.
- (2) Granica obuhvata Plana ucrtana je u kartografskim prikazima od 1 do 4.

I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

Članak 2.

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

Plan iz članka 1. ove Odluke sastoji se od elaborata Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Miholašćica (NA12₁), a sadrži tekstualne i grafičke dijelove:

A. TEKSTUALNI DIO – ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
 - 2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti poslovne namjene i poljoprivrednih gospodarskih građevina
 - 2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti ugostiteljsko turističke namjene
 - 2.3. Montažne građevine - kiosci, štandovi
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje građevina stambene i stambeno-poslovne namjene
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Cestovna mreža
 - 5.1.2. Parkirališta i garaže
 - 5.1.3. Trgovi i druge pješačke površine
 - 5.1.4. Privezište
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže i mreže javne rasvjete
 - 5.3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže i mreže za odvodnju otpadnih i oborinskih voda
 - 5.3.3. Plinoopskrba i obnovljivi izvori energije
6. Uvjeti uređenja zaštitnih i javnih zelenih površina i kupališta
7. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Uređenje građevinskog zemljišta
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
11. Prijelazne i završne odredbe

B. GRAFIČKI DIO:

- | | | |
|------|--|---------|
| 1. | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | 1: 2000 |
| 2. | PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA | |
| 2.1. | PROMETNA INFRASTRUKTURA | 1: 2000 |
| 2.2. | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - VODOOPSKRBA | 1: 2000 |
| 2.3. | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - ODVODNJA | 1: 2000 |
| 2.4. | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - ELEKTROOPSKRBA | 1: 2000 |
| 2.5. | KOMUNALNA INFRASTRUKTURA - TT MREŽA | 1: 2000 |
| 3. | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | 1: 2000 |
| 4. | NAČIN I UVJETI GRADNJE | 1: 2000 |

C. OBAVEZNI PRILOZI

- Obrazloženje
- Zahtjevi, mišljenja, suglasnosti i drugi akti nadležnih tijela i ustanova sukladno člancima 90. i 101. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Izvešće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja Plan
- Sažetak za javnost

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 3.

Namjena površina u obuhvatu plana određena je u kartografskom prikazu br.1 "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:2000.

Prostor u obuhvatu plana uključuje građevinsko područje naselja Miholašćica oznake N12₁, prostor između naselja i mora i prostor obalnog mora.

U obuhvaćenom prostoru određene su slijedeće namjene:

- **unutar građevinskog područja naselja:**
 - stambena namjena,
 - mješovita namjena,
 - javna i društvena namjena,
 - gospodarska namjena - poslovna,
 - javne zelene površine,
 - zaštitne zelene površine,
 - komunalna infrastruktura,
- **izvan građevinskog područja naselja:**
 - komunalna infrastruktura,
 - sportsko rekreacijska namjena – uređena plaža/kupalište,
 - sportsko rekreacijska namjena u moru,
 - prateća građevina uređene plaže,
 - poljoprivredne površine - postojeći maslinici, vinogradi, vrtovi i ostalo poljoprivredno tlo
- **prometne površine za kolni i pješački promet,**
- **prometne površine za pomorski promet.**

Članak 4.

Unutar građevinskog područja naselja se planiraju slijedeće namjene površina :

Stambena namjena (S)

Površine stambene namjene se namjenjuju uređenju i izgradnji obiteljskih kuća i stambenih građevina.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevne čestice stambene namjene se mogu organizirati i poslovni sadržaji primjereni uvjetima stanovanja. Najmanje 60 % ukupne bruto izgrađene površine građevine treba imati stambenu namjenu. Isključene su samostalne poslovne ili pomoćne građevine na izdvojenoj građevnoj čestici izuzev pojedinačnih građevina za smještaj kapaciteta do 20 kreveta ugostiteljsko-turističke namjene (mali hotel, pansion, prenočište, smještaj u seoskom domaćinstvu) i građevina socijalne namjene (doma za starije, doma za djecu i sl.)

U sklopu površina stambene namjene se mogu uređivati i graditi ceste, parkirališta, pješački putovi i površine, trafostanice i druge građevine infrastrukturne namjene, zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta, kao i sadržaji društvenih djelatnosti kompatibilni stanovanju (dječji vrtić i sl.) veličine i uvjeta gradnje do propisanih za građevine stambene namjene.

Mješovita namjena (M)

Površine mješovite namjene se planiraju u sklopu dijelova naselja s postojećim i planiranim građevinama različite namjene, a koje međusobno nisu u suprotnosti i primjerene su stanovanju i radu u naselju. Površine mješovite namjene se planiraju za pretežito stambenu namjenu (M1). Na ovim površinama je, pored građevina stambeno-poslovne (mješovite) namjene, na izdvojenoj građevnoj čestici dozvoljeno graditi građevine isključivo stambene namjene i građevine isključivo poslovne namjene. Poslovni sadržaji koji se planiraju u sklopu građevnih čestica mješovite-pretežito stambene namjene su primjereni stanovanju i u pretežnoj mjeri se organiziraju u prizemljima građevina, kao što su; trgovina, uslužni obrt, ugostiteljstvo i turizam, javne službe (ljekarna, agencije i drugo), uredi, društvene djelatnosti i sl.

Javna i društvena namjena (D)

Površine javne i društvene namjene se namjenjuju rekonstrukciji:

- građevine vjerske namjene (D3).

Vjerska namjena (D3) obuhvaća građevnu česticu postojeće vjerske građevine; crkve Sv. Mihovila. Uz građevinu javne i društvene namjene se planiraju uređivati javne zelene i pješačke površine.

Gospodarska namjena - poslovna, pretežito uslužna (K1)

Površine gospodarske namjene se u naselju Miholašćica planiraju kao površine poslovne, pretežito uslužne namjene (K1). Na površinama gospodarske namjene se planira rekonstrukcija postojećih građevina osnovne namjene i njima pratećih građevina, prometna i komunalna infrastruktura i hortikulturno uređenje.

Gospodarska namjena - poslovna, pretežito uslužna (K1) obuhvaća površine za organizaciju poslovnih i kompatibilnih djelatnosti što uključuje; uslužne, servisne i manje proizvodno-obrtničke sadržaje, uz uvjet da radnim procesom ne zagađuju okoliš.

Zaštitne zelene površine (Z1 i Z2)

Zaštitne zelene površine se u naselju Miholašćica planiraju kao površine autohtonog raslinja, makije i kamenjara (Z1) i površine postojećih maslinika, vinograda i vrtova (Z2).

Zaštitne zelene površine (Z1) uključuju površine postojećeg autohtonog raslinja; makije i kamenjara na kojima se čuva postojeći pejzaž, raslinje i suhozidi. Gospodarsko korištenje tih površina se podređuje zaštitnoj, rekreacijskoj i oblikovnoj funkciji. Površine u koridoru ceste se planiraju za hortikulturno uređenje dopunom postojećeg raslinja autohtonim stablašicama gdje pojasevi visokog zelenila predstavljaju zaštitni tampon prema površinama stanovanja.

Zaštitne zelene površine (Z2) uključuju vrlo vrijedne površine postojećih maslinika, vinograda i vrtova u tkivu naselja koje se planiraju i koriste za poljoprivrednu djelatnost i na kojima se čuva postojeći pejzaž, kulture i suhozidi. Planira se kultiviranje, sanacija, unaprjeđenje te na zapuštenim površinama podizanje tradicionalnih poljoprivrednih kultura (maslinici, vrtovi, vinogradi, voćnjaci) te mogućnost korištenja u edukativno-rekreacijske namjene. U sklopu zaštitnih zelenih površina se mogu urediti dječja igrališta, odmorišta i sl. sadržaji. Postojeće pomoćne građevine se mogu zadržati i održavati u postojećim gabaritima.

U okviru zaštitnih zelenih površina nije dozvoljeno uređivanje i gradnja otvorenih prostora pohrane ili prodaje građevnog materijala, suhih marina, staklenika ili plastenika i sličnih sadržaja i građevina. Nisu dopušteni zemljani radovi preoblikovanje terena kao ni nekontrolirana sječa visokog raslinja. Svi radovi moraju biti u funkciji poboljšanja osnovne namjene prostora.

U sklopu zaštitnih zelenih površina se mogu uređivati i graditi parkirališta, pješački putovi i površine, trafostanice i druge građevine infrastrukturne namjene, zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta i sl.

Javne zelene površine (Z3)

Javne zelene površine (Z3) uključuju površinu javnog parka oko crkvice Sv. Nedjelje. U sklopu javnih zelenih površina se mogu urediti odmorišta i sl. sadržaji.

Izvan građevinskog područja naselja se planiraju slijedeće namjene površina :

Sportsko rekreacijska namjena - uređena plaža - kupalište (R1)

Površine sportsko rekreacijske namjene se planiraju kao površine uređene plaže - kupališta (R1). Sportsko rekreacijska namjena - uređena plaža (R1) se planira duž obale, u pojasu od ruba obalne gromače do linije utvrđene u moru, kao prostor koji je nadziran i pristupačan svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju, dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno uređen (tuševi, kabine i sanitarni uređaji), neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Na ovim se površinama planira očuvanje i dopuna postojećeg šljunčanog žala, uređenje sunčališta, izgradnja obale s ulazima u more i rekonstrukcija postojećeg mulića i izgradnja rekreacijskih sadržaja i sl., hortikulturno uređenje i uređenje obalnog puta, pješačkih i drugih nužnih prometnih površina.

Sportsko rekreacijsko područje u moru (RM)

Površine mora izvan akvatorija privezišta se planiraju kao akvatorij uređene plaže - kupališta. Sportsko rekreacijsko područje u moru - akvatorij uređene plaže (RM) se namjenjuje kupanju i takvoj rekreaciji koja ne remeti osnovnu namjenu kupanja. Na ovoj površini mora je dozvoljena izgradnja i postavljanje rekreacijskih sadržaja i opreme (pontoni, oznake, zaštita s morske strane i drugo slično). Na ovom dijelu mora nije dozvoljeno korištenje motornog pogona za plovila.

Prateća građevina uređene plaže (PG)

Prateća građevina se planira rekonstrukcijom postojeće građevine smještene neposredno uz plažu a namjenjuje se za smještaj sadržaja pratećih usluga i poslovnih djelatnosti vezanih uz uređenu plažu kao što su; sanitarni čvor, tuševi, kabine, spremišta i prostori za iznajmljivanje rekvizita za plažu i rekreaciju, ugostiteljski sadržaj s terasom i sl.).

Postojeće poljoprivredne površine (PPZ) - maslinici, vinogradi, vrtovi i ostalo poljoprivredno tlo se planiraju i koriste za poljoprivrednu djelatnost, na njima se čuva postojeći pejzaž; kulture i suhozidi. Planira se kultiviranje, sanacija, unaprjeđenje te na zapuštenim površinama podizanje tradicionalnih poljoprivrednih kultura: maslinika, vrtova, vinograda, voćnjaka i drugih. Uz osnovnu poljoprivrednu namjenu se planira mogućnost korištenja prostora u edukativno-rekreacijske namjene za što se mogu urediti pojedinačna dječja i rekreacijska igrališta, odmorišta i sl. sadržaji, pješački putovi i površine, te infrastruktura; parkirališta, trafostanice i druge građevine infrastrukturne namjene i sl. Postojeće pomoćne građevine se mogu održavati u postojećim gabaritima.

Na dijelu postojećih poljoprivrednih površina (PPZ) koje uključuju površine u zaleđu obale se u slučaju nalaza planira prezentacija arheoloških nalaza "in situ" i prateći zahvati uređenja prostora u svrhu realizacije arheološkog parka s pratećim sadržajima a u skladu s uvjetima iz **članka 110.** ovih odredbi.

U okviru postojećih poljoprivrednih površina nije dozvoljeno uređivanje i gradnja otvorenih prostora pohrane ili prodaje građevnog materijala, suhih marina, staklenika ili plastenika i sličnih sadržaja i građevina. Nisu dopušteni zemljani radovi kojima se bitno preoblikuje teren kao ni nekontrolirana sječa visokog raslinja. Svi radovi moraju biti u funkciji poboljšanja osnovne namjene prostora.

Površine infrastrukturnih sustava

Izgradnja infrastrukturnih sustava uključuje izgradnju infrastrukturnih, prometnih i telekomunikacijskih građevina, mreže i uređaja komunalnog sustava unutar i izvan građevinskog područja naselja, prometnih i drugih infrastrukturnih ustava, a dozvoljena je u okviru površina infrastrukturne namjene kao i u okviru površina drugih namjena.

Infrastrukturna namjena (IS)

Površine infrastrukturne namjene (IS) se planiraju za površine građevnih čestica postojećih i planiranih trafostanica i drugih građevina i uređaja komunalnog sustava naselja i drugih infrastrukturnih ustava te za uređenje kopnenog dijela privezišta s pomoćnom građevinom privezišta i kupališta.

Prometne površine

Planiraju se prometne površine namijenjene za kolni i pješački promet i prometne površine namijenjene za pomorski promet.

Prometne površine za kolni i pješački promet

Prometne površine namijenjene za kolni i pješački promet se grade i uređuju kao mreža ulica, kolno-pješački putovi i prilazi, pješačke površine i putovi, parkiralište i stajalište.

Za odvijanje kolnog prometa se planira uređenje postojećih i izgradnja novih javnih i nerazvrstanih cesta, ulica, pristupa i površina, za što se definiraju slijedeće prometne površine:

- lokalna cesta i u sklopu koridora; kolnik, pločnik, sve pripadajuće građevine ceste, moguća biciklistička staza, stajalište, zelenilo i komunalna infrastruktura,
- glavna mjesna cesta/ulica i u sklopu koridora: kolnik, obostrani pločnik, parkiralište, moguće stajalište, drvodred, pripadajuće građevine ceste i komunalna infrastruktura,
- opskrbne/stambene ulice u naselju i u sklopu koridora; kolnik, pločnik, moguće parkiralište, okretište, pripadajuće građevine ulice i komunalna infrastruktura,
- kolno pješački putovi i prilazi; što uključuje prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

Pješacima se namjenjuju postojeće i planirane površine koje se uređuju i grade; kao pločnici u sklopu ulične mreže naselja, kolno pješački putovi i prilazi, trgovi i druge pješačke površine koji se uređuju u sklopu prometne i druge javne namjene u naselju i u sklopu javnih i zaštitnih zelenih površina kao i putovi i staze izvan naselja. U sklopu prometne namjene su uključene postojeće i planirane površine:

- pješačke površine i putovi; što uključuje prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu.

Prometne površine za pomorski promet

Za odvijanje pomorskog prometa se namjenjuje :

- privezište koje se planira u okviru pripadajuće površine na kopnu i na moru.

Površina kopnenog dijela privezišta se planira za uređenje kolnih i pješačkih površina i izgradnju pomoćne građevine. U sklopu pomoćne građevine privezišta se planiraju prateći sadržaji privezišta i kupališta: spremišta, javne sanitarije, ugostiteljstvo, usluge - prostori za iznajmljivanje rekreacijskih plovila i rekvizita i sl., natkrivena terasa i sl.

Morski dio - akvatorij privezišta se namjenjuje za privez i plovidbu u funkciji pomorskih djelatnosti planiranih u sklopu privezišta gdje se određuje područje za; komunalni vez, sezonska privezišta i plovni put.

Članak 5.

Razgraničenje između površina pojedine namjene međusobno i javnih površina se utvrđuje katastrom i uvjetima rekonstrukcije i gradnje prometnih površina i komunalne infrastrukture iz točke 5. "Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama".

Oblik i veličina građevne čestice se utvrđuje prema postojećem obliku katastarske čestice, cijepanjem katastarske čestice ili spajanjem više čestica, a mora omogućiti smještaj građevine i udaljenosti građevina do granica čestice.

Za zahvate uređenja planirane na prostoru uz prometnicu prije njene rekonstrukcije ili izgradnje, regulacijski se pravac određuje rubom utvrđenog koridora te ceste.

Regulacijska linija za zahvate uređenja planirane na prostoru uz glavnu mjesnu cestu, do okončanja njenog uređenja, određuje rubom utvrđenog koridora. Ispred regulacijskog pravca se dozvoljava urediti kolni i pješački priključak građevne čestice na javnu prometnicu, a nakon njene rekonstrukcije se ispred regulacijskog pravca uređuje javna površina, javno ili rezervirano parkiralište ili zeleni pojas.

Ako je postojeća cesta/ulica u naselju širine manje od 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, regulacijski će se pravac u slučaju zahvata na tom istom zemljištu utvrditi na način da se osigura prostor za širenje ceste na 4,5 ili 5,5 m.

Članak 6.

Način i uvjeti gradnje se određuju sukladno planiranoj namjeni i prema kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje" na slijedeći način:

Unutar građevinskog područja naselja:

1. područja na kojima se planira izgradnja obiteljskih kuća, koje mogu biti stambene i stambeno poslovne namjene te građevina druge namjene prema odredbama iz točke 2. točke 3. i točke 4., za sve se građevine određuje isključivo slobodnostojeći način gradnje i najviše 2 nadzemne etaže i tavan,
2. područja na kojima se planira izgradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina koje mogu biti stambene i stambeno poslovne namjene te građevina druge namjene prema odredbama iz točke 2. točke 3. i točke 4., gdje se dozvoljava izgradnja slobodnostojećih i dvojnih građevina s najviše 3 nadzemne etaže i tavanom,
3. područja mješovite gradnje na kojima se planira izgradnja slobodnostojećih, dvojnih građevina, te građevina u nizu ili u sklopu, gdje najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 2 ili 3 etaže i tavan, a određuje se prema kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje",
4. područja na kojima se planira izgradnja pojedinačnih slobodnostojećih građevina s najviše jednom nadzemnom etažom i tavanom.

Izvan građevinskog područja naselja:

5. rekonstrukcija postojećih građevina kao pratećih građevina uređene plaže, s najviše jednom nadzemnom etažom i tavanom.

Unutar i izvan građevinskog područja naselja:

6. izgradnja i rekonstrukcija infrastrukturnih građevina prema točki 5. ovih odredbi.
7. rekonstrukcija postojećih građevina u postojećim gabaritima.

Članak 7.

Postojeća građevina je građevina koja je izgrađena na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15. veljače 1968. godine. Kad se nalazi izvan građevinskog područja naselja tretira se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja i može se rekonstruirati u postojećim gabaritima i kao prateća građevina uređene plaže. U okviru postojećih građevina izvan građevinskog područja naselja nije dozvoljeno stanovanje.

Članak 8.

Sukladno utvrđenoj namjeni se na području u obuhvatu plana planira smještaj slijedećih građevina;

unutar građevinskog područja naselja se planira smještaj:

- građevina gospodarskih djelatnosti - poslovnih,
- građevina gospodarskih djelatnosti - ugostiteljsko-turističkih,
- građevina društvenih djelatnosti,
- stambenih i stambeno poslovnih građevina,
- građevina infrastrukturne i komunalne namjene,
- montažnih građevina - štandova i kioska.

izvan građevinskog područja naselja se planira smještaj:

- građevina infrastrukturne i komunalne namjene,
- pratećih građevina uređene plaže (rekonstrukcije postojećih građevina ili montažnih građevina).

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti poslovne namjene i poljoprivrednih gospodarskih građevina

Članak 9.

U sklopu naselja Miholašćica se smještaj građevina gospodarskih djelatnosti poslovne namjene -pretežito uslužne planira u sklopu slijedećih površina :

- površine poslovne - pretežito uslužne namjene (K1),
- površine mješovite -pretežito stambene namjene (M1).

Pojedinačni sadržaji gospodarskih djelatnosti i poljoprivredne gospodarske građevine se dozvoljavaju unutar slijedećih površina:

- površine poslovne - pretežito uslužne namjene (K1),
- površine mješovite namjene-pretežito stambene (M1) i
- površina stambene namjene (S).

Montažne građevine, kiosci i štandovi se dozvoljavaju na slijedećim površinama:

- na javnom parkiralištu,
- na pješačkim površinama i
- na javnim zelenim površinama.

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazani su u kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje" u mjerilu 1:2000.

Članak 10.

Građevine gospodarske namjene se grade na način da površinom građevne čestice, veličinom građevine, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. na način da ne narušavaju uvjete života i stanovanja u naselju.

Prilikom projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, svjetlosnog zagađenja, zagađivanja voda i mora i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja.

Građevine i pojedinačni sadržaji gospodarskih djelatnosti koje se smještaju u sklopu zona mješovite i stambene namjene ne smiju predstavljati smetnju za stanovanje što uz primjereno radno vrijeme isključuje djelatnosti s učestalim i teškim prometom, djelatnosti koje su izvor prekomjerne buke, izvor zagađenja zraka i neugodnih mirisa, djelatnosti koje ispuštaju agresivne otpadne i sl.

Postojeće građevine gospodarske namjene se zadržavaju uz uvjet osiguravanja propisanih mjera zaštite okoliša. Rekonstrukcija se planira u cilju održavanja građevina ili privođenja primjerenom namjeni, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete za izgradnju nove građevine propisane ovim Planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine.

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 11.

Oblik i veličina građevne čestice za smještaj građevine gospodarske poslovne namjene treba omogućiti organizaciju svih sadržaja tehnološkog procesa (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 300 m².

Najveća dopuštena veličina građevne čestice iznosi 3.000 m².

Najmanja dopuštena širina građevne čestice za novu građevinu, mjereno uz građevni pravac iznosi 1/3 njene dužine.

Namjena građevina

Članak 12.

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina", br. 4 "Način i uvjeti gradnje" i **člankom 9.** odredbi. Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine se mogu organizirati pomoćni - prateći sadržaji.

Članak 13.

Na području obuhvaćenom planom se planiraju građevine gospodarskih djelatnosti poslovne namjene; pretežito uslužne, pretežito trgovačke, komunalno servisne i manje obrtničke kao i poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja.

Poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja su staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl.

Gospodarski sadržaji vezani uz poljoprivrednu proizvodnju kao što su uljara, destilerija, vinarija, sirana i sl. djelatnosti se smatraju gospodarskim poslovnim sadržajem.

U pojasu do 70 m od obalne crte se ne može planirati proizvodna djelatnost koja nije funkcionalno povezana s morem i morskom obalom.

Članak 14.

Sadržaji gospodarskih - poslovnih djelatnosti koji se mogu graditi unutar površina stambene namjene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1), se grade na način da su smješteni u dijelu građevine, u pravilu u sklopu prizemlja ili kao manja izdvojena građevina u sklopu građevne čestice, prema uvjetima iz točke 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina.

Poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja se na dijelu građevne čestice od regulacijskog do građevnog pravca ne mogu graditi u centralnom i obalnom dijelu naselja.

Članak 15.

Uz osnovne građevine u sklopu građevne čestice mogu se graditi i ostale građevine:

- nadstrešnice i trjemovi,
- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,
- komunalni objekti i uređaji,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Veličina i površina građevina

Članak 16.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,3 dok za poljoprivredne gospodarske građevine najveća izgrađenost iznosi 120 m². Građevine trebaju biti jednostavnog pravokutnog tlocrta.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je od 0,3 za građevine kod kojih je dozvoljena 1 etaža odnosno do 0,6 za građevine kod kojih je dozvoljeno izgraditi do 2 etaže.

Postojeći koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od 0,3 može se zadržati, ali se ne smije povećavati.

Članak 17.

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je od 1 do 2, za poljoprivredne gospodarske građevine 1 etaža, a najveća dopuštena visina građevina mjerena od nivelacijske kote do visine vijenca je za:

- 1 etažu do 4,5 m, za poljoprivredne gospodarske građevine 3,0 m,
- 2 etaže do 6,5 m.

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina građevine je najniža kota uređenog platoa oko građevine.

Članak 18.

Ispod građevine se može se graditi podrum (garaža i pomoćni prostori), ukopan sa svih strana i najviše 1,0m iznad kote konačno zaravnatog platoa. Podrum se ne uključuje u izračun najveće dozvoljene iskoristivosti građevne čestice iskazane ovim Planom.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 19.

Gradivi dio građevne čestice utvrdit će se idejnim rješenjem, prema uvjetima ovih Odredbi za provođenje.

Unutar gradivog dijela građevne čestice poslovne namjene veće od 1.000 m² mogu se graditi dvije građevine osnovne namjene na međusobnom razmaku min 6 m ili kao sklop.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:

- prometne i manipulativne površine i parkirališta
- potporni zidovi,

- komunalni objekti i uređaji.

Članak 20.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca najmanje 6,0m.

Granica gradivog dijela čestice prema ostalim granicama građevne čestice je udaljena najmanje $\frac{1}{2}$ visine građevine ($h/2$), ali ne manje od 5,0m od granice građevne čestice.

Oblikovanje građevina

Članak 21.

Građevine gospodarske - poslovne namjene se oblikuju uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja, u slogu suvremene arhitekture poslovnih građevina, uključujući montažnu gradnju u betonu uz primjenu tradicijskih materijala i reduciranu kolorističku obradu.

Krovište građevine može biti koso, nagiba 17°- 22°, uz mogućnost izvedbe krovnog nadsvjetla u razini krovne plohe i kolektora sunčane energije.

Pročelja se skladno oblikuju ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora treba unificirati. Završna obrada pročelja betonom, glatkom žbukom u pastelnim tonovima ili kamenom, uz mogućnost izvedbe ostakljenih ploha.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Uređenje građevnih čestica

Članak 22.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju prometnih, parkirnih i manipulativnih prostora i zelenih površina.

Građevne čestice uređuju se kao platoi, s najvećim visinama usjeka, odnosno potpornih zidova do 2,0 m u odnosu na prirodni teren, a veće visinske razlike savladavaju se oblikovanjem terena (pokosima) u sklopu zelenih površina unutar građevne čestice ili izvedbom platoa u više razina.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.

Ograde se grade kao metalne (ne žičane) u kombinaciji sa kamenom ili betonom visine do 1,5 m, iznimno, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, visine do 2,0 m kada zidani dio ograde može biti visine do 1,0 m.

Članak 23.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološki proces, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i protupožarni pristupi građevini.

Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkirnih / garažnih mjesta prema točki 5.1.2. Parkirališta i garaže ovih odredbi ili prema potrebama tehnološkog procesa.

Površine parkirališta se uređuju sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala.

Članak 24.

Najmanje 30% površine građevne čestice se uređuje se kao zelena površina i to kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo

Građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri očuvati i uključiti u uređene zelene površine na građenoj čestici.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 25.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 5,5 m.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i kanalizaciju.

2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti ugostiteljsko turističke namjene

Članak 26.

U građevinskom području naselja Miholašćica se građevine gospodarskih ugostiteljsko-turističkih djelatnosti namijenjene smještaju i prehrani s kategorijom 3 zvjezdice i više mogu graditi u sklopu:

- pojedinačne građevine gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene; mali hotel, pansion, prenoćište, smještaj u seoskom domaćinstvu i sl. ukupne bruto površine građevine do 800 m², se mogu graditi u sklopu:
 - površina mješovite - pretežito stambene namjene (M1) i
 - površina stambene namjene (S).

Unutar površine određene za mješovitu - pretežito stambenu namjenu (M1) se može planirati pojedinačna građevina za smještaj kapaciteta do najviše 40 kreveta.

Unutar površine određene stambenu namjenu (S) se može planirati pojedinačna građevina za smještaj kapaciteta do najviše 20 kreveta.

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 27.

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja za obavljanje ugostiteljsko-turističkih djelatnosti (građevina, terase, parkiranje, zelenilo, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1.600 m² a najveća dopuštena veličina građevne čestice iznosi 3.000 m².

Najmanja dopuštena širina građevne čestice (mjereno uz građevni pravac) iznosi 25 m.

Iznimno, unutar površine dovršenog ili djelomično izgrađenog dijela naselja izgradnja je moguća i na česticama manje površine, ako se predmetna građevina interpolira u postojeću izgrađenu strukturu.

Namjena građevina

Članak 28.

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 "Korištenje i namjena površina", br. 4 "Način i uvjeti gradnje" i **člankom 26.** odredbi. Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevine se mogu organizirati pomoćni - prateći sadržaji.

Članak 29.

Uz osnovne građevine u sklopu građevne čestice se mogu graditi i ostale građevine:

- terase, nadstrešnice i trjemovi,
- rekreacijske građevine,
- prometne površine i parkirališta,
- druge građevine prema potrebama djelatnosti.

Članak 30.

Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine ugostiteljsko-turističke namjene moguća je pod istim uvjetima kao i za izgradnju nove građevine. Postojeći hoteli, pansioni, i druge građevine namijenjene ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti ne mogu se prenamijeniti u građevine stambene namjene.

Postojeće građevine se zadržavaju i mogu se rekonstruirati. Rekonstrukcija postojećih građevina je moguća u cilju održavanja ili podizanja kategorije građevine. Kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete za izgradnju nove građevine propisane ovim Planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u jezgri naselja i dovršenim dijelovima naselja su moguća odstupanja od uvjeta za novu gradnju, osim uvjeta kojima se određuje najveći broj etaža i najveća visina građevine, uz slijedeća ograničenja:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,5,
- najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije osnovne građevine iznosi do 250 m², odnosno uključujući ostale (isključivo prizemne) građevine iznosi do 300 m²,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi do 1,3 a ukupna bruto razvijena površina nadzemnih etaža može iznositi najviše 800 m²,
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice od neprislomljenog pročelja iznosi 3,0 m, a pomoćne se građevine mogu graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koje se nalazi na manjoj udaljenosti od 3,0 m od granice čestice ne dopušta izgradnja otvora.

Veličina i površina građevina

Članak 31.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,2. Građevine trebaju biti jednostavnog pravokutnog tlocrta.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 0,4 za građevine s najviše dozvoljene 2 etaže odnosno 0,6 za građevine s najviše dozvoljene 3 etaže.

Članak 32.

Najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 2 ili 3 etaže a određuje se prema kartografskom prikazu br. br. 4 "Način i uvjeti gradnje".

Najveća dopuštena visina građevine je 7,0 m za građevine s najviše dozvoljene 2 etaže odnosno 8,5 m za građevine s najviše dozvoljene 3 etaže, a određuje se od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca.

Ispod građevine se može se graditi podrum (garaža i pomoćni prostori), ukopan sa svih strana i najviše 1,0 m iznad kote konačno zaravnatog terena. Podrum se ne uključuje u izračun najveće dozvoljene iskoristivosti građevne čestice iskazane ovim Planom.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 33.

Najmanja udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice izračunava se umnoškom broja etaža x 3 m, a pomoćne građevine mogu se graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koja se nalazi na manjoj udaljenosti od 5,0m od granice čestice ne dopušta izgradnja otvora.

Građevni pravac je udaljen od regulacijskog pravca najmanje 6,0m.

Oblikovanje građevina

Članak 34.

Za arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko-turističke namjene vrijede odredbe **članka 52.** ovih odredbi.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Uređenje građevnih čestica

Članak 35.

Za uređenje građevne čestice građevine ugostiteljsko-turističke namjene obavezno je idejno rješenje okoliša sa svim potrebnim odrednicama - tip hortikulturnog rješenja, obrada partera i sl.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica namjenjuju se uređenju rekreacijskih, prometnih, parkirnih prostora i zelenih površina.

U sklopu građevne čestice se mogu urediti sportski tereni, bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji ne ulaze u najveću dozvoljenu izgrađenost građevne čestice iskazanu ovim Planom ako su na terenu (+/- 0,5 m od kote

uređenog terena).

Članak 36.

Najmanje 50% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno zelenilo, u što je uračunata površina bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina i prirodno zelenilo iznosi najmanje 40% površine građevne čestice.

Građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri očuvati i uključiti u uređene zelene površine na građenoj čestici.

Oblikovanjem terena ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica, bez obzira na namjenu.

Ograde se grade kao metalne (ne žičane) u kombinaciji sa kamenom ili betonom visine do 1,5 m, iznimno, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, visine do 2,0 m kada zidani dio ograde može biti visine do 1,0 m.

Članak 37.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i protupožarni pristupi građevini.

Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema točki 5.1.2. Parkirališta i garaže, ovih odredbi.

Površine parkirališta se uređuju sadnjom visokog zelenila ili nadstrešnicama od laganih materijala i penjačicama.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 38.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 5,5 m.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i kanalizaciju.

2.3. Montažne građevine - kiosci, štandovi

Članak 39.

Na pogodnim i posebno određenim lokacijama, na javnim površinama naselja ili na površinama u vlasništvu Grada, dozvoljeno je postavljati montažne građevine - kioske, štandove i sl. namijenjene prodaji novina, duhana, galanterije, voća i povrća i dr., kao i za pružanju ugostiteljskih ili drugih usluga.

Lokacije za postavu kioska na području naselja Miholašćica se utvrđuju planom lokacija kioska na području Grada Cresa kojeg donosi Poglavarstvo, a kojim će se definirati urbanističko tehnički i ostali uvjeti za svaku lokaciju pojedinačno, s utvrđenim vremenom korištenja i načinom uklanjanja.

Kiosci se mogu postavljati na neuređenim ili na djelomično uređenim površinama i to na javnom dobru ili površinama u vlasništvu Grada Cresa, kao samostalne građevine ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu.

Članak 40.

Postavom montažnih građevina je dozvoljeno na određeno vrijeme rješavati nužne sadržaje za obavljanje javnih, prometnih i komunalnih funkcija u naselju. Takve se montažne građevine postavljaju u sklopu površina koje se uređuju te se ovisno o namjeni priključuju na prometnu i komunalnu infrastrukturu prema uvjetima za ostale građevine. Na ovaj je način moguće riješiti nužne sadržaje u sklopu uređene plaže, privezišta, autobusne stanice, nužne sadržaje komunalne infrastrukture i sl.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 41.

Površine smještaja društvenih djelatnosti: zdravstvene i socijalne ustanove, građevine kulture i rekreacije, vjerske građevine te ostalih građevina javnog interesa, određene su u kartografskom prikazu br. 1. "Namjena i korištenje površina"

Građevine društvenih djelatnosti se mogu se graditi i rekonstruirati:

- na površinama javne i društvene - vjerske namjene (D3),
- na površinama stambene namjene (S) i
- na površinama mješovite namjene (M).

Kod rekonstrukcije postojećih građevina u jezgri naselja i u dovršenim dijelovima naselja u građevine javne i društvene namjene su moguća odstupanja od uvjeta za novu gradnju, uz slijedeća ograničenja:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,8
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi do 2,4
- najveći dozvoljeni broj etaža građevine prema kartografskom prikazu br. 4 "Način i uvjeti gradnje".
- ne postoji obveza hortikulturnog uređenja određenog dijela površine građevne čestice.

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 42.

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja u građevini i na vanjskom prostoru te parkiranje, zelenilo, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.

Građevine javne kulturne namjene se grade na građevnoj čestici površine do 700 m² a najmanje 30% građevne čestice mora biti hortikulturno uređen temeljem krajobraznog projekta,

Građevine zdravstva se grade na građevnoj čestici površine najmanje 400 m² a najmanje 30% građevne čestice mora biti hortikulturno uređen temeljem krajobraznog projekta,

Građevine socijalne djelatnosti / domovi se grade prema uvjetima za stambene građevine, s najmanjom površinom građevne čestice od 600 m², odnosno najmanje 40 m² po korisniku, a najmanje 40% građevne čestice mora biti hortikulturno uređen temeljem krajobraznog projekta,

Vjerske građevine se grade na građevnoj čestici površine do 500 m², a najmanje 40% građevne čestice mora biti hortikulturno uređen temeljem krajobraznog projekta,

Unutar površine dovršenog ili djelomično izgrađenog dijela naselja izgradnja je moguća i na česticama manje površine, ako se predmetna građevina interpolira u postojeću izgrađenu strukturu.

Građevna čestica građevine društvene namjene treba biti ozelenjena, a najmanje 20% njene površine treba hortikulturno urediti.

Namjena građevina

Članak 43.

Osnovna namjena građevine se planira u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazom br. 1 "Korištenje i namjena površina".

Pored osnovne namjene građevina može sadržavati i druge srodne i kompatibilne javne namjene te prateće sadržaje.

Veličina i površina građevina

Članak 44.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina za društvene djelatnosti:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5,
- najveća izgrađenost javne zelene površine u slučaju korištenja za rekreacijske i kulturne namjene može iznositi do 5 % ukupne površine i do 100 m²,
- najveći dozvoljeni broj etaža nove građevine društvene namjene iznosi najviše 2 etaže, osim crkve i prateće građevine na javnoj zelenoj površini koja se planira kao prizemna građevina,

- kota poda najniže nadzemne etaže može biti najviše 1,0 m iznad najniže točke dijela građevne čestice koju pokriva građevina.

Građevine trebaju biti jednostavnog u pravilu pravokutnog tlocrta.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 45.

Građevni pravac treba biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 6,0 m,

Granica gradivog dijela građevne čestice je prema susjednim česticama udaljena najmanje pola visine građevine ($h/2$) od ruba građevne čestice, ali ne manje od 4,0 m odnosno 6,0 m za građevine predškolske i školske ustanove te socijalne ustanove/doma.

Izvan gradivog dijela čestice se mogu graditi i uređivati potporni zidovi, parkirališta, komunalni objekti i uređaji.

Na jednoj građevnoj čestici može biti smještena jedna ili više građevina osnovne namjene. Građevine na jednoj građevnoj čestici mogu biti međusobno povezane toplom vezom.

Za izgradnju građevina društvene ili javne namjene, kao i kod rekonstrukcija postojećih u već izgrađenim odnosno djelomično izgrađenim dijelovima naselja te povijesnim graditeljskim cjelinama, granične vrijednosti se utvrđuju u skladu s lokalnim uvjetima.

Oblikovanje građevina

Članak 46.

Građevine društvenih djelatnosti moraju biti građene kvalitetno i racionalno, prema arhitektonskom rješenju s hortikulturnim uređenjem čestice.

Građevine javne i društvene namjene se oblikuju u suvremenom arhitektonskom izrazu javnih građevina, uz visoku kakvoću izvedbe. Pri tome pored funkcionalnih karakteristika pojedine namjene treba u najvećoj mjeri uvažavati osobitosti prostora u kojem se grade, kao i arhitektonski izraz postojećih vrijednih javnih građevina u naselju.

Krovišta građevina moraju biti kosa, izvedena kao dvovodna ili jednovodna, raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 22° . Na kosom terenu sljeme krova, u pravilu treba biti paralelno sa slojnicama. Pokrov krova mora biti kupa kanalice ili mediteran crijep terakota boje. Izvan jezgre naselja je na krovnište, na najviše $1/5$ površine, moguće ugraditi krovne prozore i kolektore sunčeve energije.

Pročelja građevina treba u pravilu izvoditi glatkom žbukom i kamenom ali se kvalitetni suvremeni materijali ne isključuju. Otvori na pročeljima trebaju u pravilu biti visine veće od širine, a glavne ulaze u zgradu treba naglasiti.

Rekonstrukciju građevine evidentirane kao kulturno dobro je potrebno provesti prema članku 109., 110. i 111. ovih odredbi.

Uređenje građevnih čestica

Članak 47.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica uređuju se kao prometne površine – parkirališta, pješačke površine i zelene površine.

Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini se ne ograđuje. Ostale granice građevne čestice mogu imati ogradu od kamena, zelenila i metala, visine do 1,2 m.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u uređene zelene površine.

Kod građenja građevina za društvene namjene je potrebno na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini, na

javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih-garažnih mjesta, koja je potrebno graditi istovremeno s građevinom, prema točki 5.1.2. Parkirališta i garaže ovih odredbi.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 48.

Građevna čestica mora imati osiguran izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu. Do građevne čestice za izgradnju građevina za društvene djelatnosti treba biti izgrađena prometnica najmanje s jednostranim pločnikom širine najmanje 1,5 m i kolnikom širine minimalno 3,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet.

Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i kanalizaciju.

4. Uvjeti i način gradnje građevina stambene i stambeno-poslovne namjene

Opći uvjeti i način gradnje građevina stambene i stambeno-poslovne namjene

Članak 49.

U obuhvatu plana se građevine stambene i stambeno-poslovne namjene mogu graditi u okviru površina stambene i mješovite namjene, gdje se mogu graditi slijedeće vrste stambenih i stambeno-poslovnih građevina:

- obiteljske kuće koje sadrže najviše 3 stana ili 2 stana i 1 poslovni prostor,
- stambene građevine koje sadrže najviše 4 samostalne uporabne cjeline od kojih najmanje 2 stana.

Gradenje stambenih i stambeno-poslovnih građevina je određeno na kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje".

Najmanja dopuštena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac je 15 m.

Ukoliko površina katastarske čestice od koje se formira građevna čestica za izgradnju građevine stambene namjene ne udovoljava kriterijima minimalne površine građevne čestice utvrđene ovim planom, u tu se površinu dozvoljava pribrojiti površina dijela iste čestice na kojoj je utvrđen pojas zaštitnog zelenila uz prometnicu, dok svi ostali kriteriji za građenje ostaju prema ovim odredbama.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 50.

Gradivi dio građevne čestice se određuje građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od granica građevne čestice.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijskog pravca najmanje 6 m.

Postojeće građevine kojima je građevni pravac udaljen od regulacijskog manje od 6,0 m pri rekonstrukciji zadržavaju postojeći građevni pravac, ali ako je ta udaljenost manja od $h/2$ ne mogu pri rekonstrukciji povećavati visinu.

Iznimno od prethodnog, pri interpolaciji i rekonstrukciji u jezgri naselja je dozvoljena izgradnja na građevnom pravcu postojećeg niza.

Odrednice za minimalne udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuju se na izgradnju ostalih građevina, garaža, spremišta i septičkih taložnica.

Članak 51.

Građevine stambene i stambeno-poslovne namjene koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje pola visine ($h/2$) od susjedne građevine i ne manje od 4,0 metra od granice građevne čestice, osim unutar jezgre naselja.

Građevine stambene i stambeno-poslovne namjene koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljene od granice susjedne građevine najmanje $h/2$, ali ne manje od 5 m od granice

građevne čestice.

Obiteljske kuće koje će se graditi u jezgri naselja u sklopu s postojećim građevinama, bočnim će stranama biti prislonjene na granice susjednih građevnih čestica, a od stražnje će granice čestice biti udaljene najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra.

Oblikovanje građevina

Članak 52.

Građevine stambene namjene se u oblikovno usklađuju s elementima mikrolokacije uz uvažavanje definiranih oblikovno-morfoloških parametara stambenih dijelova naselja. Uvjeti oblikovanja se odnose na građenje novih i rekonstrukciju postojećih građevina. Osnovne i ostale građevine se oblikuju primjenjujući jednako vrijedna načela oblikovanja.

Oblikovanje fasada i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj gradnji.

Pročelja građevina trebaju biti žbukana glatkom žbukom pastelnih boja uz mogućnost uporabe kamena na detaljima (kamene erte, vijenci i istaci na pročelju, kameni sokl).

Na balkonima i terasama se izvode pune zidane ograde.

Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja.

Otvori na građevinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za arhitekturu creskog podneblja, te moraju biti zaštićeni drvenim dvokrilnim griljama (škurama).

Krovništa građevina moraju biti kosa, izvedena kao dvovodna ili jednovodna, raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 22° . Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu treba biti paralelno sa slojnicama.

Pokrov krova mora biti kupa kanalice ili mediteran crijep terakota boje, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja. Izvan jezgre naselja je na krovnište moguće ugraditi krovne prozore i kolektore sunčeve energije, na $1/5$ površine krova, a isti dio krovnih ploha se može graditi i koristiti kao prohodna terasa u funkciji stanovanja.

Članak 53.

Pri rekonstrukcijama postojećih građevina i interpolacijama u jezgri naselja se mora uvažavati morfološke osobitosti i arhitektonski izraz autohtonih stambenih kuća. Pri rekonstrukciji treba primijeniti tradicionalne obrasce i način građenja te karakteristične arhitektonske elemente; tip, pokrov i nagib krova, obradu pročelja, dimnjake, vanjska stubišta, krovne vijence, zaštitu na otvorima i drugo.

Krov građevina mora biti jednostavan, kosi, pokriven kupom kanalicom. Otvori trebaju biti pravokutni, visine veće od širine uokvireni kamenim gredama (erte) ili naglašeni žbukom, simetrično raspoređeni na pročeljima. Kao zaštitu otvora predvidjeti grilje ili škure. Ne dozvoljava se postava sunčanih kolektora ni drugih uređaja na krovnim površinama ni na pročeljima.

Veličina građevine

Članak 54.

Nivelacijska kota, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1,0 m iznad najniže točke dijela građevne čestice koju pokriva građevina.

Članak 55.

Ispod građevina se dopušta izgradnja podruma, potpuno ili djelomično ukopanog sa svih strana u teren, s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m od najniže točke konačno zaravnatog terena uz građevinu. Površina podruma se ne uračunava u koeficijent iskoristivosti građevne čestice iskazan ovim Planom.

Članak 56.

Najmanja svjetla visina nadzemne etaže stambene ili poslovne namjene iznosi 2,6 m za nove građevine.

Namjena građevina

Članak 57.

Rekonstrukcija postojećih građevina stambene namjene se određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine.

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih ostataka građevina i ruševina, prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela. Stanje građevine i ruševine se utvrđuje izvatkom iz katastra zemljišta, zemljišno-knjižnim izvatkom i po potrebi, arhivskom građom.

Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od 300 m² se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice veći od propisanih, oni se pri rekonstrukciji ne smiju povećavati.

Članak 58.

Osim stambene, u sklopu građevine stambene namjene omogućava se i poslovna namjena za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, caffe-i, buffet-i, kao i bučnih djelatnosti: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, ugostiteljske građevine, pečenjarnice i slično.

Članak 59.

Na građevnoj čestici se pored osnovne građevine stambene i stambeno poslovne namjene mogu graditi ostale jednoetažne građevine koje mogu biti:

- pomoćna građevina; garaža, drvarnica, spremište, kotlovnica, plinska stanica, vrtna sjenica, ljetna kuhinja, roštilj do 2,5 m² i sl.;
- manja građevina gospodarske - obrtničke namjene,
- poljoprivredna gospodarska građevina bez izvora zagađenja.

Ostale građevine se računavaju u izgrađenost i iskoristivost građevne čestice.

Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 3 metra, otvorom se ne smatra ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.

Pomoćne i manje građevine gospodarske - obrtničke namjene se grade prema slijedećim graničnim uvjetima:

- visina građevine od kote konačno zaravnatog terena do vijenca građevine može iznositi do 3,0 metra,
- tlocrtna zauzetost pomoćnih građevina može iznositi do 60 m²,
- najmanja udaljenost od susjednih građevnih čestica se određuje kao za osnovnu građevinu,
- najmanja dopuštena udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5 m, iznimno se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahvat predstavlja jedini način pristupa na cestu, odnosno uvjetuje ga položaj ostalih građevina,
- kod građenja građevina gospodarske namjene, odgovarajući prostor za parkiranje osigurati će se u okviru građevne čestice.

Manje poljoprivredne gospodarske građevine se grade prema slijedećim graničnim uvjetima:

- visina od kote konačno zaravnatog terena do vijenca građevine može iznositi do 2,5 metra,
- građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene,
- građevine moraju biti udaljene najmanje 8 m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno 15 m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici;
- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3 metra.

Uređenje građevnih čestica**Članak 60.**

Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen. Najmanja veličina uređene zelene površine u sklopu građevne čestice iznosi 30 % površine građevne čestice.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila ili metala visine do 1,5 m.

Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m.

Obveza je svakog investitora da osigura unutar građevne čestice određeni broj parkiranih-garažnih mjesta prema točki 5.1.2. Parkirališta i garaže, ovih odredbi.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**Članak 61.**

Građevna čestica mora imati izravni ili posredni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu.

Posredan kolni priključak građevne čestice građevina stambene namjene na javnu ili nerazvrstanu cestu osigurava se pristupnim putem najmanje širine 3,0 m i najveće dužine do 100,0 m te pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,50 m.

Za građevine s poslovnom namjenom pristup mora biti širine 5,5 m, odnosno 4,5 m za jednosmjernu cestu. Građevna čestica mora biti priključena na elektroopskrbu, vodoopskrbu i kanalizaciju.

Uvjeti i način gradnje obiteljske kuće**Članak 62.**

Obiteljske kuće se mogu graditi kao slobodnostojeće građevine dok se kao dvojne građevine mogu graditi na prostorima naselja na kojima je dozvoljena gradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina i na prostorima na kojima je dozvoljena mješovita gradnja.

Uvjeti i način gradnje obiteljske kuće kao građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene se određuje prema slijedećem graničnim vrijednostima:

	uvjet za gradnju	slobodno stojeće obiteljske kuće	dvojne obiteljske kuće	rekonstrukcija i interpolacija u jezgri naselja - svi tipovi gradnje
1.	najmanja dopuštena površina građevne čestice	500 m ²	400 m ²	250 m ² ili prema lokalnim uvjetima
2.	najveća dopuštena površina građevne čestice	1000 m ²	1000 m ²	1000 m ²
3.	najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine	80 m ²	60 m ²	50 m ²
4.	najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine	150 m ²	150 m ²	150 m ²
5.	najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K _{ig})	0,3	0,3	iznimno prema lokalnim uvjetima * 0,5 ili 1,00 s izgradnjom na regulacijskom pravcu kada u građevini moraju biti planirani pomoćni prostori i garaža
6.	najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (K _{is})	0,6	0,6	do 1,0 ili 2,0

	uvjet za gradnju	slobodno stojeće obiteljske kuće	dvojne obiteljske kuće	rekonstrukcija i interpolacija u jezgri naselja - svi tipovi gradnje
7.	najveći dopušteni broj etaža	2 nadzemne etaže i mogućnost podruma		
8.	najveća dopuštena visina građevine od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca	6,50 m		

* Lokalni uvjeti jesu posebnosti mikrolokacije, urbanističko-arhitektonske, klimatske, komunalne, prometne, tipologija i morfologija gradnje u krugu cca 100 m i sl.

Postojeće obiteljske kuće se mogu rekonstruirati prema uvjetima za nove građevine, a kada ih prelaze, rekonstruiraju se unutar postojećih gabarita i kada su sagrađene na građevnim česticama manjim od propisanih. Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od 400 m², izvan jezgre naselja, se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Namjena obiteljske kuće je stambena ili stambeno-poslovna a uključuje stambene i pomoćne prostore. Obiteljske kuće mogu imati i poslovnu namjenu tihih i čistih djelatnosti kompatibilnu stambenoj namjeni. Te djelatnosti ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima. Postojeće obrtničke-zanatske djelatnosti moraju se uskladiti s odredbama sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

Na jednoj građevnoj čestici obiteljske kuće može biti smještena jedna građevina osnovne namjene i dvije ostale građevine; jedna pomoćna ili manja poslovna kao samostalna građevina, a koje moraju biti smještene unutar granica građivog dijela čestice.

Uvjeti i način gradnje stambene građevine

Članak 63.

Stambene građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće i kao dvojne građevine na prostorima naselja na kojima je dozvoljena gradnja stambenih građevina kao građevina s najviše tri nadzemne etaže (na površinama oznake *os*). i na prostorima na kojima je dozvoljena mješovita gradnja s najviše dvije (na površinama oznake *m-2*) ili tri nadzemne etaže (na površinama oznake *m-3*).

Uvjeti i način gradnje stambene građevine kao građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene se određuje prema slijedećem graničnim vrijednostima:

	uvjet za gradnju	slobodno stojeće stambene građevine	dvojne stambene građevine
1.	najmanja dopuštena površina građevne čestice	600 m ²	500 m ²
2.	najveća dopuštena površina građevne čestice	2000 m ²	2000 m ²
3.	najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine	100 m ²	100 m ²
4.	najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine	180 m ²	150 m ²
5.	najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig})	0,3	0,3
6.	najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (K_{is})	0,6 - 0,9	0,6 - 0,9
7.	najveći dopušteni broj etaža	2 - 3 nadzemne etaže i mogućnost podruma - kod građevine s 3 nadzemne etaže prva nadzemna etaža treba biti suteran (poluukopana etaža) osim kod terena nagiba manjeg od 15 %.	

8.	najveća dopuštena visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca	7,5 m
----	--	-------

Postojeće stambene građevine se mogu rekonstruirati prema uvjetima za nove građevine, a kada ih prelaze, rekonstruiraju se unutar postojećih gabarita i kada su sagrađene na građevnim česticama manjim od propisanih. Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od 400 m², izvan jezgre naselja, se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

Namjena stambene građevine je stambena ili stambeno-poslovna a uključuje stambene, poslovne i pomoćne prostore koje se sve planiraju unutar gabarita osnovne građevine. Iznimno se kad to traži konfiguracija terena i mogućnost kolnog prilaza dozvoljava izgradnja garaža u izdvojenoj građevini koje se uračunavaju u izgrađenost i iskoristivost građevne čestice.

U sklopu stambene građevine se može planirati poslovne namjene tihih i čistih djelatnosti kompatibilnu stambenoj namjeni. Te djelatnosti ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima. Postojeće obrtničke-zanatske djelatnosti moraju se uskladiti s odredbama sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 64.

Prometnu mrežu područja obuhvata ovog plana čine lokalna cesta, ceste u naselju i izvan naselja i privezište.

Na kartografskom prikazu broj 2.1. Prometna infrastruktura u mjerilu 1:2000, prikazana je planirana prometna mreža i pripadajući koridori.

Članak 65.

Projekt izgradnje ili rekonstrukcije prometnica treba u pravilu sadržavati projekte komunalne infrastrukture i distribucijske telekomunikacijske kanalizacije.

Članak 66.

Kolni i pješački pristup građevinama i površinama javne i gospodarske namjene potrebno je izvesti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

Članak 67.

Na svim nerazvrstanim cestama je zabranjena motokros vožnja i 'off road' utrke.

5.1.1. Cestovna mreža

Članak 68.

Cestovnu mrežu na području obuhvata ovog plana čine lokalna cesta, glavna mjesna cesta (ulica), opskrbne (stambene) ulice, kolno pješački putovi i prilazi.

Članak 69.

Javni prijevoz organizira se lokalnom cestom i glavnom mjesnom ulicom. Tehnički elementi trasa i raskrižja trebaju biti u skladu sa zahtjevima za tu vrstu prometa.

Ukoliko autobusno stajalište ne bude izvedeno u blizini naselja, izvan obuhvata ovog plana, do rekonstrukcije glavne mjesne ulice, odnosno u krajnosti do izgradnje obilaznice, potrebno je na prostoru obuhvata ovog plana, izvesti par uređenih autobusnih stajališta s peronima i prostorom za čekaonicu. Stajalište se planira za potrebe zaustavljanja linijskog i turističkog autobusa, te za kratko stajanje većeg teretnog vozila.

Članak 70.

lokalna cesta

Koridor lokalne ceste (obilaznice) se određuje sukladno planu višeg reda, u širini od ukupno 20 m (odnosno po 10,0 m obostrano od osi ceste).

U koridoru je potrebno položiti trasu lokalne ceste s elementima za min $V_r=40$ km/h.

Dio postojeće trase lokalne ceste se planira rekonstruirati na način da se uskladi s novim dijelom ceste (obilaznicu) i s križanjem za priključivanje prometnice iz naselja.

Priključak glavne mjesne ceste na trasu lokalne ceste se planira kao „T“ priključak tip 1 s rubnim radijusima $R_{min} = 8,0$ m. Priključak opskrbne ulice na lokalnu cestu se planira kao „T“ priključak tip 2 s trakom za lijevo skretanje na trasi lokalne ceste. Rubni radijusi privoza ne smiju biti manji od $R=12,0$ m.

U slučaju izgradnje obilazne ceste naselja eventualnom drugom trasom, dio ove ceste koji se nalazi u obuhvatu plana postaje cesta naselja.

Članak 71. glavna mjesna cesta

U kategoriji glavne mjesne (sabrne) ulice se određuje ulica koja po trasi postojeće ceste prolazi kroz centar naselja i novim se priključkom povezuje na lokanu cestu.

Za rekonstrukciju glavne mjesne ceste se na cijelom potezu u obuhvatu plana utvrđuje koridor ukupne širine 14,5m, koji se određuje obostrano od ruba kolnika postojeće ceste najmanje u širini od 4,5m.

Unutar koridora se planira uređenje kolnika za dvosmjerni promet, nogostupa, parkirališta kao i mogućnost uređenja stajališta i drugih prometnih i infrastrukturnih sadržaja za potrebe naselja.

Najmanja širina kolnika iznosi $2 \times 2,75$ m a najmanja širina ukupnog profila glavne mjesne ceste iznosi 7,5m.

Pješački nogostupi se planiraju dvostrano, iznimno jednostrano, s najmanjom širinom pločnika 1,5m.

Preporuča se, gdje je to god moguće uz ulicu urediti parkiralište, planira se ukupno oko 50 parkirnih mjesta, a obveza je urediti najmanje 20 parkirališnih mjesta za javno korištenje. Ostala parkirališta koja se planiraju u koridoru glavne mjesne ceste mogu biti javna ili namijenjena za određeni javni ili poslovni sadržaj.

Članak 72. opskrbne (stambene) ulice

Za izgradnju opskrbne (stambene) ulice se određuje koridor širine 12,0m. Unutar koridora se planira izgradnja kolnika i nogostupa te drugih prometnih površina i mreže i objekata komunalne infrastrukture naselja.

Stambene ulice je potrebno graditi s kolnikom minimalne širine 5,5m za dvosmjerni i 4,5m za jednosmjerni promet. Ulica treba imati minimalno jednostrani pločnik najmanje širine 1,5m. Minimalna širina berme/bankine iznosi 0,75m.

Minimalni radijus horizontalnog vođenja trase je $R=25,0$ m, iznimno do najmanje $R=15,0$ m. Maksimalni uzdužni nagib trase iznosi 15%.

Na slijepim privozima potrebno je osigurati okretište minimalno za gabarite komunalnih odnosno vatrogasnih vozila.

Članak 73. kolno-pješački prilazi

Širinu postojećih kolno-pješačkih prilaza je dozvoljeno smanjivati isključivo pri zahvatu rekonstrukcije kojim se prilaz uređuje u cijeloj dužini.

Postojeći kolno pješački prilazi koji se nalaze u koridoru planirane prometnice ostaju u funkciji kao javne prometnice. Projektom iste prometnice treba riješiti priključivanje na prometnu mrežu postojećeg kolno pješačkog prilaza i građevina koje su na njega priključene.

Za rekonstrukciju kolno-pješačkog prilaza se određuje koridor minimalne širine 5,5 m kad se planira

dvosmjerni, odnosno 4,5 m kad se planira jednosmjerni promet.

Kod rekonstrukcije, po mogućnosti planirati pješački nogostup širine 1,5 m kad se može dozvoliti manja širina kolnika od određene u prethodnom stavku, ali ne manja od 4,5 m kad se planira dvosmjerni, odnosno 3,0 m kad se planira jednosmjerni promet. Maksimalni uzdužni nagib iznosi 15 %.

Članak 74.

Posebni uvjeti za priključenje na javne ceste, gradnju i rekonstrukciju građevina i uređenje prostora u njenom zaštitnom pojasu određenom u Zakonu o javnim cestama moraju se ishoditi od nadležne uprave za ceste, a za nerazvrstane ceste od nadležne gradske službe.

Kolni pristup građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.

Posredni pristup građevne čestice na postojeću javnu i nerazvrstanu cestu osigurava se pristupnim putem najmanje širine 3 m i najveće dužine 100 m.

5.1.2. Parkirališta i garaže

Članak 75.

Potreban broj parkirališnih mjesta se uređuje na površini građevne čestice pojedine građevine. Iznimno, ako investitor građevine javne i društvene namjene nije u mogućnosti osigurati parkiranje vozila na vlastitoj građevnoj čestici, parkirališta i garaže mogu se uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m), isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, na 1000 m² bruto izgrađene površine određuje se kako slijedi:

namjena prostora u građevinama	prosječna vrijednost	lokalni uvjeti
stanovanje	11	8-14
trgovine	30	20-40
drugi poslovni sadržaji	15	10-20
restorani i kavane	40	30-60

U bruto izgrađenu površinu građevina ne računaju se površine za garaže i jednonamjenska skloništa.

Kada se, obzirom na posebnosti djelatnosti, potreban broj parkirališno-garažnih mjesta ne može odrediti na navedeni način, odredit će se po jedno parkirališno-garažno mjesto za:

- stan površine do 70 m² i 0,5 parkirališnih mjesta na svakih slijedećih 30 m²,
- gospodarsku namjenu (skladišta i sl.), na 3 do 8 zaposlenih;
- hotele, pansionere, motele i sl. na 3 - 6 osoba, u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine;
- ugostiteljske građevine – na 4 -12 sjedećih mjesta;
- škole, predškolske ustanove – na 1 učionicu, odnosno za predškolske ustanove za jednu grupu djece;
- prateće sadržaje u naseljima – na tri zaposlena u smjeni.

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

Parkirališta koja se planiraju u koridoru glavne mjesne ceste se mogu koristiti kao javna ili kao privatna rezervirana za određeni sadržaj, planira se ukupno oko 50 parkirnih mjesta.

Za parkiranje osobnih vozila se može koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.

Garaže, garažno – parkirna i parkirna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirno - garažno mjesto na istoj građevnoj čestici.

Članak 76.

Parkirališta, garaže ili kombinacija parkirališta i garaža u jednoj ili više razina, a radi zadovoljenja normativa u broju parkirališnih mjesta, mogu se graditi i u kontaktnoj zoni osnovne građevine (u daljem tekstu: "izdvojeno parkiralište ili garaža").

Minimalna veličina građevne čestice izdvojenog parkirališta ili garaže određuje se prema normativu 35 m² prometne površine po svakom vozilu za osobne automobile, a 120 m² prometne površine za autobuse.

Koeficijent izgrađenosti izdvojenog parkirališta ili garaže iznosi najviše:

- za uređenje u jednoj razini: 0,8
- za uređenje u dvije razine: 0,6.

Katnost izdvojenog parkirališta ili garaže regulira se lokacijskom dozvolom i mogućnošću racionalnog korištenja građevinskog zemljišta. Svijetla visina za smještaj osobnih vozila je 2,25 metara.

Izdvojena parkirališta ili garaže koji se grade u dvije razine mogu se graditi kao galerijski otvoreni prostori, dijelom ukopani ili zatvoreni prostori do visine prizemlja.

Prilazne rampe za osobna vozila mogu biti najviše 15% nagiba, a nagib se mora uskladiti s tehničkim uvjetima prilazne ceste, prometnom signalizacijom i ograničenjima brzina.

Na javnim parkiralištima treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta za automobile invalida, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

Članak 77.

Parkiralište planirano uz glavnu mjesnu ulicu se određuje na slijedeći način:

- okvirni kapacitet parkirališta iznosi 50 parkirališnih mjesta, a najmanje 20 mjesta se uređuje za javno korištenje,
- izgrađene površine parkirališta mogu zauzeti najviše 80% površine građevne čestice, a preostali dio se uređuje kao zelena površina gdje na svaka 4 parkirna mjesta treba zasaditi najmanje 1 stablo, iznimno se zelene površine ne planiraju ako se parkiralište planira uzdužno, neposredno uz površinu javnog ili zaštitnog zelenila, kada izgrađena površina parkirališta može zauzeti 100% površine građevne čestice.

5.1.3. Trgovi i druge pješačke površine

Članak 78.

Trg i druge pješačke površine se uređuju odgovarajućom obradom partera u osnovi uporabom kamena, oblutaka, betona te drugog primjerenog materijala, sadnjom autohtonih stablašica; pojedinačnih stabala, grupa i drvoreda te postavom unificirane i kvalitetno oblikovane urbane i likovne opreme i javne rasvjete.

Članak 79.

Pješačka površina za više namjena se uređenje uz crkvicu Sv. Mihovila. Površinu se planira urediti kao manji trg pod stablima, s parterom u više razina koje terasasto prate postojeći teren. U sklopu ove površine ili uz nju se planira mogućnost uređenja dječjeg igrališta, pojedinačnog rekreacijskog sadržaja i sl.

Članak 80.

Obalna šetnica - put se uređuje u jednoj razini, bez stepenica, širine 1,2-1,5 m cijelom dužinom obale u obuhvatu plana. Na dijelu gdje prolazi rubom plaže se predlaže izvedba drvene montažne staze ili završna obrada oblutkom manje granulacije, u betonu. Radi očuvanja plaže se dozvoljava izvedba obalnog puta sa istočne strane gromače koja omeđuje plažu.

Članak 81.

Izdvojeni pješački putovi koji imaju funkciju povezivanja pojedinih javnih i drugih sadržaja sa zonama stanovanja. Uređuju se i u sklopu površina javnog i zaštitnog zelenila, primarno koristeći postojeće putove.

Izdvojeni pješački putovi se uređuju minimalne širine 2,0 m, iznimno min. 1,2 m.

Članak 82.

Pješačke staze kroz površine zaštitnog zelenila se mogu proširivati i kvalitetno nadograđivati na temelju prirodnih vrijednosti i uz obvezno uvažavanje tradicionalnog načine izvedbe – zemljani put, obrada u kamenu (podzidi, potporni zidovi i sl.), kombinacija betona i kamena i sl.

Sve pješačke staze – postojeće ili planirane – moraju biti obilježene putokazima i drugim odgovarajućim oznakama, a mogu sadržavati i manje prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje – drvene klupe, nadstrešnice i sl. ("pocivalići").

Način korištenja pješačkih staza ovisit će o budućim rekreacijskim i edukacijskim programima kao i o gospodarskom korištenju, prvenstveno u funkciji stočarstva i maslinarstva.

Na pješačkim stazama se mogu koristiti prijevozna sredstva samo ako su u funkciji gospodarske djelatnosti, dok se za rekreacijsko i edukativno korištenje mogu koristiti samo kao pješačko-biciklističke staze.

Na pješačkim stazama (osim na dijelovima gdje prate trasu nerazvrstane ceste) nije dopuštena vožnja motociklima pa na ishodišne točke tih staza treba postaviti odgovarajuće oznake. Također, na svim pješačkim stazama zabranjene su moto-kros vožnja i 'off road' utrke.

5.1.4. Privezište

Članak 83.

Privezište se namjenjuje za odvijanje pomorskog prometa za potrebe naselja Miholašćica a planira se urediti i izgraditi rekonstrukcijom postojećeg privezišta, u okviru pripadajuće površine na kopnu i na moru. Rekonstrukcijom će se omogućiti zaštita akvatorija, općenito povećanje standarda kao i povećanje kapaciteta priveza.

Razgraničenje pripadajućeg morskog dijela privezišta od njegovog kopnenog dijela se planira sukladno planiranom načinu korištenja i uređenja, korigiranom obalnom crtom dok se razgraničenje kopnenog dijela priveza od ostalih površina naselja određuje rubom kolnopješačkog puta koji je u funkciji postojećih građevina, kupališta i privezišta.

Površina kopnenog dijela privezišta se planira za uređenje prometnih i pješačkih površina koje su integralni dio javnih prometnih površina te pratećih i infrastrukturnih građevina i uređaja.

Morski dio - akvatorij privezišta se namjenjuje za privez i plovidbu u funkciji pomorskih djelatnosti planiranih u sklopu privezišta gdje se određuje područje za;

- 1 - komunalni vez- 20 priveza,
- 2 - privezište za brodice - 10 priveza (sezonske potrebe) i
- 3 - plovni put,

koji su u grafičkom dijelu Plana prikazani shematski, te se u okviru površine akvatorija privezišta isti sadržaji mogu drugačije organizirati.

U sklopu kopnenog i morskog dijela privezišta se planiraju zahvati izgradnje, rekonstrukcije i uređenja obalnih građevina te produbljenje dna na dijelovima privezišta i opremanje lučkom i urbanom opremom. Za zaštitu akvatorija privezišta (posebno od zapadnog vjetrova) i organizaciju priveza planira se izgradnja lukobrana ili nasutog valobrana (školjere).

Uvjeti i način gradnje građevina na prostoru privezišta prikazani su u kartografskom prikazu br. 4. "Način i uvjeti gradnje" u mjerilu 1:2000.

Članak 84.

Privezište se planira rekonstruirati izvedbom obale na tradicionalan način, korištenjem klesanaca za izvedbu obalnih zidova, obalnog ruba i hodne plohe. Parter nove obale se završno jednoobrazno uređuje kamenim pločama. Temeljem jedinstvenog idejnog projekta se može dozvoliti izvedba i u betonu s obveznom kamenom poklopnicom ruba min. širine 0,6 m i debljine min. 0,3 m.

Obala privezišta se pri zahvatima rekonstrukcije dozvoljava podignuti za oko 0,5m gdje se spajanje na javne prometne površine planira u jednoj razini (nagib ploha do 5%) ili blagim rampama.

Duž obale privezišta se planirana kontinuirana obalna šetnica koja se nastavlja duž kupališta kao isključivo pješačka komunikacija u jednoj razini, najmanje širine 1,2 m.

Članak 85.

Osnovni prateći sadržaji privezišta se planiraju u sklopu prateće pomoćne građevine privezišta koja objedinjuje i nužne sadržaje kupališta, a planira se kao prizemna ili suterenska, polu ukopana građevina na apsolutnoj koti oko 2,0 m, visine do 3,0 m, uklopljena u pokos obale. Građevina može biti građena u više segmenata, naizmjenice sa zatvorenim i natkrivenim prostorima, ukupne bruto površine zatvorenog prostora do 100 m² i dubine do 7,0 m. Može imati ravan prohodan krov koji se koristi kao terasa, vidikovac ili kosi krov pokriven kupom kanalicom. Plašt pročelja prema moru treba biti jednostavno oblikovan s naglaskom na uklapanje u osjetljiv prostor obale te završno obrađen grubo klesanim kamenim blokovima. Planirani sadržaji u građevini su: spremišta, javne sanitarije i kabine, ugostiteljstvo, uslužni sadržaji; prostori za iznajmljivanje rekreacijskih rekvizita i sl., terase natkrivene pergolama s penjačicama i drugi sadržaji u funkciji privezišta i kupališta.

Do konačnog rješenja se na kopnenom dijelu dozvoljava postaviti montažna građevina s najnužnijim sadržajima (sanitarni čvor, spremište i kontrola plaže i privezišta).

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 86.

Na kartografskom prikazu br. 2.5. "Komunalna infrastruktura - tt mreža" prikazana je postojeća TK mreža i planirana TK kanalizacija područja, a koja predstavlja infrastrukturnu podlogu buduće TK mreže.

Rekonstrukcija postojeće pristupne TK mreže izvodit će se postupno, najprije na mjestima gdje postoji nedostatak kapaciteta u kabelskoj mreži, a potom prema starosti mreže. Izgradnja nove pristupne podzemne mreže utvrđuje se temeljem broja potencijalnih korisnika, po načelu 1 stan = 1,5 parica.

Članak 87.

Unutar obuhvata Plana, u okviru kartografskim prikazom određenih postojećih i novo planiranih koridora prometnica (nogostupi), ugraditi će se TK kabel odgovarajućeg tipa i kapaciteta. Koridor lokalne tk vodova iznosi 1,2 za postojeći vod i 1- 2 m za planirani vod.

Za izgradnju TK mreže treba u okviru planiranih prometnih pravaca osigurati koridor širine 40-45 cm.

Prilikom paralelnog vođenja i križanja DTK sa ostalim instalacijama treba se pridržavati propisanih minimalnih udaljenosti.

Članak 88.

Prigodom gradnje poslovne ili stambene građevine obaveza je investitora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za tu građevinu. To podrazumijeva polaganje adekvatnog broja cijevi od točke prihvata na granici parcele do mjesta koncentracije telekomunikacijske instalacije unutar objekta.

Članak 89.

Obaveza investitora je izgradnja potpune telekomunikacijske instalacije primjerene namjeni građevine, uključujući i vodove za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav.

Članak 90.

Na planom obuhvaćenom području je dozvoljena gradnja građevina za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže (GSM).

Prilikom izgradnje baznih stanica obavezno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju. Zbog zaštite krajobraza potrebno je isključiti vizualno istaknute lokacije i vidikovce u djelu prema otvorenoj vizuri.

Broj odašiljača mobilne telefonije treba smanjiti korištenjem jednog mjesta za smještaj odašiljača za više operatera, a lokaciju odašiljača odrediti usklađivanjem njihovih uvjeta. Visinu i profil stupa je potrebno reducirati a stup oblikovati kao jednostavan nosač "iglu".

Bazne stanice pokretnih telekomunikacija sa antenskim stupom ne mogu se graditi u zonama ili na građevinama koje su označene kao zaštićena graditeljska baština.

Lokacija i smještaj instalacija za napajanje, te pripadajućih priključnih instalacija reguliraju se ishođenjem potrebnih dozvola.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 91.

Komunalnu mrežu čine infrastrukturne mreže, uređaji i građevine; vodnogospodarskog sustava: vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda i sustav uređenja vodotoka i zaštite od poplava vodotoka-bujica, elektroopskrbna mreža i mreža javne rasvjete te objekti i uređaji lokalne plinoopskrbe i obnovljivih izvora energije, a grade se temeljem uvjeta nadležnih tijela za obavljanje komunalnih djelatnosti.

5.3.1. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže i mreže javne rasvjete

Članak 92.

Sustav elektroopskrbe je prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.4. komunalna infrastruktura - elektroopskrba u mjerilu 1 : 2.000.

Članak 93.

Trafostanice se grade kao slobodnostojeće građevine, na građevnoj čestici koja treba imati osiguran stalni pristup za interventna vozila i kamion s dizalicom.

Postojeću trafostanicu 10(20)/0,4 kV Miholašćica potrebno je zamijeniti na istoj lokaciji novom trafostanicom 10(20)/0,4 kV gradskog tipa i većeg kapaciteta.

Planirana trafostanica 10(20)/0,4 kV će se graditi na području obuhvata plana kao samostojeca građevina.

Za buduće sadržaje koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojeće i planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV, treba osigurati novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (kao samostojecu građevinu ili kao ugradbenu u građevini) unutar iste građevinske čestice, odnosno zahvata u prostoru.

Članak 94.

Vodovi 10(20) kV naponskog nivoa izvoditi će se isključivo podzemnim kabelima prema planiranim trasama i povezivanjem trafostanica.

Članak 95.

Postojeći 10(20) kV nadzemni vod TS 35/10(20) kV Hrasta - TS 10(20)/0.4 Miholašćica, koji manjim dijelom prolazi kroz područje plana, zadržava se u funkciji koju ima i danas. Izgradnja objekata ispod njega ili u njegovoj blizini, ograničena je posebnim propisima i za takve slučajeve neophodna je prethodna suglasnost vlasnika voda (HEP-ODS d.o.o. Zagreb, Elektroprimorje Rijeka). Širina koridora dalekovoda iznosi 10 m (2 x 5 m). Postojeći nadzemni vod (dalekovod) je dozvoljeno zamijeniti s planiranim kabelom 10(20) kV.

Članak 96.

Niskonaponska mreža i mreža javne rasvjete će se izvoditi kao podzemna, iznimno, kad način izvedbe postojeće mreže to određuje, kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima prema zasebnim projektima, u pravilu u koridoru prometnica i u sklopu pješačkih i drugih javnih površina.

Prije izrade projekta električnih instalacija novih građevina, investitor je dužan zatražiti uvjete priključenja na distributivnu mrežu od nadležne distribucije.

Članak 97.

Javna rasvjeta ulica, trgova i drugih pješačkih površina, u pravilu kao ekološka, izvodit će se prema posebnim projektima, koji će definirati napajanje i upravljanje, traženi nivo osvjetljenosti te tip rasvjetnih tijela i njihov razmještaj u prostoru.

5.3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže i mreže za odvodnju otpadnih i oborinskih voda

Članak 98.

Gradnju vodoopskrbnih cjevovoda i odvodnih kanala treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima navedenim u tekstualnom dijelu Plana i kartografskim prikazima br. 2.2. "Vodoopskrba" i 2.3. "Odvodnja otpadnih voda". Trase vodovodne i kanalskih mreža treba gdje god je moguće voditi javnim površinama.

Naselje Miholašćica ima izgrađen sustav vodoopskrbe koji se na neadekvatnim dijelovima planira rekonstruirati a za nove zone naselja i za površine izvan naselja dograditi.

Način odvodnje otpadnih voda je definiran kao razdjelni, te se planira javni sustav sanitarne kanalizacije i posebno sustav oborinske kanalizacije.

Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje vršit će se u skladu s odredbama Zakona o vodama (~~NN-107/95 i-150/05~~), Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa te sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda za Grad Cres kao jedinicu lokalne samouprave. U izgradnji je sustav javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda naselja Martinšćica s pripadajućim građevinama i instalacijama (kolektori, crpke, uređaji za pročišćavanje, ispusti) na koji se planira priključenje naselja Miholašćica, Vidovići i Stivan te građevinska područja za izdvojene gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene (T16, T23 i T32).

U skladu s odredbama članka 2. i 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu, za odvodnju oborinskih voda s javnih površina nadležni su; upravitelj sustava za odvodnju oborinskih voda s nerazvrstanih i lokalnih prometnica odnosno jedinica lokalne samouprave ili komunalno društvo.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno članku 122. Zakona o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 5. Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata (~~NN-28/96~~).

Članak 99.

Koridor za vođenje i prelaganje lokalnog vodoopskrbnog cjevovoda je određen u širini od 4,0 m za minimalno potreban prostor za intervenciju na cjevovodu, odnosno za zaštitu od mehaničkog oštećenja. Horizontalni razmak od ostalih instalacija mora biti minimalno 50 cm. Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu, kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog (ili drugog) pokrova određuje se prema lokalnim uvjetima iznad tjemena cijevi. U okolnostima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.

~~Pri izvedbi vodovodne mreže se preferira "Duktile" nodularni liv, tipa prema očekivanim najvećim pritiscima.~~

Članak 100.

Potreban koridor za cjevovode lokalnog sustava za odvodnju se utvrđuje s obzirom na profil cjevovoda u širini od 4,0 m. Obzirom da kolektori nemaju značajne mogućnosti odstupanja pri vođenju nivelete, kako u vertikalnom, tako i u horizontalnom smislu, detaljima svakog pojedinačnog projekta određuju se mimoilaženja s ostalim vodovima, pri čemu u slučaju potrebe treba izvršiti njihovo izmicanje i preseljenje. Svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija je minimalno 1,0 m i proizlazi iz uvjeta održavanja. Razmak od drvoreda, zgrada i sličnih građevina u skladu je s lokalnim uvjetima. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja ispod. Radi mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

~~Pri izvedbi mreže se preferira ju PVC cijevi s betonskim oknima i poklopcima prema očekivanom opterećenju.~~ Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom a tek iznad cijevi se rov zatrpava ostalim materijalom iz iskopa. Nadsloj nad vodovodnim cijevima je min. 100 cm (poželjno 110 - 130 cm). Obje kanalske mreže se postavljaju u pravilu niže od vodovodne. Poželjni nadsloj je 140-160 cm.

Članak 101.

Potrebno je sve građevine spojiti na zatvoreni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Efluent mora udovoljavati graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u tehnološkim otpadnim vodama propisanih ~~člankom 2. Pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99) i članku 1. Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 6/04)~~ **zakonskom regulativom** za ispuštanje u javni sustav odvodnje.

Članak 102.

Do izgradnje sustava sanitarne odvodnje je moguće građevine s kapacitetom do 10 ES priključiti na vodonepropusnu sabirnu jamu, a za građevine veće od 10 ES uvjetovati izgradnju pojedinačnih uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda s upuštanjem u prirodni prijemnik. Uređaj treba biti takav da efluent udovoljava propisanim graničnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari u tehnološkim otpadnim vodama iz **članka 101.** ovih odredbi.

Članak 103.

Oborinske otpadne vode s nepropusnih prometnih površina, posebno s parkirališta i manipulativnih platoa će se prihvaćati zasebnom mrežom kanala i odvesti u javni sustav oborinske odvodnje gdje će se, prije upuštanja u vodotok „Kanalina“, pročistiti na separatoru masti i ulja. Pročišćene oborinske otpadne vode će se putem istog vodotoka upustiti u more u uvali Miholašćica.

Do izgradnje javnog sustava moguće je izgraditi individualni sustav za zbrinjavanje "onečišćene" oborinske vode s vlastitim kolektorom i separatorom masti i ulja, gdje se pročišćene vode upuštaju u vodotok „Kanalina“ ili drugi prirodni prijemnik (u tlo putem upojnog bunara ili u more).

Čiste oborinske vode s krovova, s pješačkih površina s čvrstom podlogom i slične, će se prikupljati i najčešće upuštati u tlo putem upojne građevine ili izravno, ali i u drugi prirodni prijemnik (more ili vodotok).

5.3.3. Plinoopskrba i obnovljivi izvori energije**Članak 104.**

Obzirom na malu zastupljenost potrošnje energije u gospodarstvu kao i na udaljenost budućih magistralnih plinovoda od područja Grada Cresa, cilj je korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP). UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača, za što je dozvoljena izvedba spremnika i podzemne mreže prema posebnim uvjetima.

Racionalno korištenje energije se planira korištenjem dopunskih izvora energije. Dopunski su izvori energije prirodno obnovljivi izvori, prvenstveno sunca i vode. U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju samostojnih fotonaponskih sustava u rasponu snage od 100 do 1000 kW. More, kao velik toplinski spremnik, pogodan je kao izvor energije, naročito kod primjene toplinskih crpki.

U ovom prostoru se ne može izdavati lokacijska dozvola ili rješenje o uvjetima građenja za građevine namijenjene za iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju.

6. Uvjeti uređenja zaštitnih i javnih zelenih površina i kupališta**Članak 105.**

Zaštitne zelene površine (Z1 i Z2) se čuvaju u postojećem stanju ili se kultiviraju sadnjom autohtonih kultura. Pri tome je potrebno u cijelosti sačuvati postojeće vrijedne nasade koji se mogu dopunjavati, a pri uređenju je potrebno sačuvati postojeću konfiguraciju terena. Na površini zaštitnog zelenila je moguće urediti šetnice, dječje igralište, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim stazu, posebno oblikovani prostor kao npr. park skulptura i slične sadržaje namijenjene za boravak na otvorenom. Ove se površine mogu opremiti parkovnom i likovnom opremom (klupe, košarice za otpatke, pergole, paviljoni, zdenci, skulpture, i sl.), uređajima za zalijevanje i opremom za rekreaciju i sl. Zaštitne zelene površine (Z1 i Z2) se na rubnim dijelovima uz izgrađene zone naselja i duž pojaseva prometnih koridora mogu urediti kao javne zelene površine, sadnjom zelenila, uglavnom drvoreda, koje kao tampon prema ostalim namjenama ima oblikovnu i sanitarno zaštitnu funkciju. Sadnja drvoreda se planira jednostrano duž parkirališta uz glavnu mjesnu ulicu, autohtonim stablašicama, pretežno jednom vrstom.

Članak 106.

Javne zelene površine (Z3) se uređuje kao javni park oko crkvice Sv. Nedjelje uređen prema posebnoj dokumentaciji izrađenoj na osnovu arheoloških istraživanja. Ovaj se prostor uređuje sadnjom autohtonih kultura i uređenjem parternih zelenih i pješačkih površina i staza. Pri tome je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo te ga dopunjavati autohtonim raslinjem. Na površini javnog zelenila je moguće pješačku površinu, prostor za boravak na otvorenom i sl. Dozvoljena je gradnja podzida u suhozidu (barbakan) visine do 1,5 m u jednoj ravnini. Ova se površina oprema parkovnom i likovnom opremom te javnom rasvjetom,

uređajima za zalijevanje i sl. Na zelenim površinama je dozvoljena gradnja podzida u suhozidu (barbakan) visine do 1,5 m u jednoj ravnini.

Članak 107.

Kupalište - uređena plaža 4. "Miholašćica" oznake R1 se uređuje prema jedinstvenom idejnom projektu, uključujući i privezište na istoj lokaciji.

Pri uređenju se postojeći žal čuva i dopunjuje i na potezu žala su zabranjeni svi drugi zahvati uređenja osim izvedbe obalnog puta sukladno **članku 80.** ovih odredbi.

Postojeći mulić se planira za sanaciju i rekonstrukciju u definiranim prostornim okvirima, u funkciji je očuvanja žala i uređenja sunčališta i ulaza u more. Rekonstruira se na tradicionalan način izvedbe obalnih građevina, korištenjem klesanaca za izvedbu obalnih zidova, obalnog ruba i hodne plohe. Temeljem jedinstvenog idejnog projekta se može dozvoliti izvedba i u betonu s obveznom kamenom poklopnicom ruba širine min. 0,6m i debljine min. 0,3m.

U okviru površine planirane za izgradnju obale i sunčališta, plombiranjem škrapastih površina obale i uređenjem postojećeg mulića je, pored sunčališta, dozvoljeno urediti plato s tuševima, manji rekreacijski i dječji sadržaj i pristupe u more koji su prilagođeni osobama s posebnim potrebama. Okvirna površina ravnih platoa interpoliranih u prirodnu obalu može biti do 10m². Za dodatne površine sunčališta i rekreacijskih sadržaja se na obali i u moru dozvoljava postavljanje drvenih montažnih platoa, plutača, splavi i sl. naprava.

Prateći sadržaji i građevine ugostiteljske i rekreacijske namjene uz plažu se planiraju rekonstrukcijom postojećih građevina kao pratećih građevina uređene plaže i u okviru kontaktnih površina privezišta (IS).

Članak 108.

Postojeće građevine iz članka 7. ovih odredbi, koje se nalaze uz uređenu plažu i označene su na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina, dozvoljeno je rekonstruirati kao **prateće građevine uređene plaže (PG)** namijenjene sadržajima pratećih usluga i poslovnih djelatnosti vezanih uz uređenu plažu kao što su; sanitarni čvor, tuševi, kabine, spremišta i prostori za iznajmljivanje rekvizita za plažu i rekreaciju, ugostiteljski sadržaj s terasom i sl. Pri rekonstrukciji najveća površina građevine čestice iznosi 300m², najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi $K_{is} = 0,5$ najveća površina građevine iznosi bruto 70m², ne uključujući površinu terase s pergolom ni površinu etaže ispod kosog krovništva ako se izvodi bez nadozida, visina građevine može iznositi do 3,0m a postojeći broj etaža se ne može povećavati. Oblikovanje građevina treba biti kvalitetno, jednostavno, uz uvažavanje autohtonog načina gradnje i maksimalno usklađeno s krajolikom.

Postojeća građevina se može dograđivati ukoliko se u njoj izvode prateći sadržaji i sanitarije za potrebe uređene plaže.

Prema istim uvjetima i na planom određenim lokacijama se prateća građevina uređene plaže dozvoljava i kao montažna građevina.

Prateća građevina uređene plaže može imati samo pješački pristup.

Za prateću građevinu uređene plaže se ne određuje obveza osiguranja mjesta za parkiranje vozila.

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

Članak 109.

Evidentirana kulturno-povijesna baština na području Miholašćice prikazana je na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", u mjerilu 1:2000.

Pregled kulturno-povijesne baštine prikazan je u točki Plana 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti i točki plana 3.6.2.1. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina.

Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara propisane su zakonom, drugim pravnim propisima i ovim Planom.

Članak 110.

Na prostoru u obuhvatu plana su kao kulturno dobro evidentirane slijedeće cjeline:

Arheološki lokalitet Villa rusticae - Studenčići za koji je potrebno provesti zaštitna arheološka istraživanja prema Pravilniku o arheološkim istraživanjima ([NN30/05](#)) i izraditi detaljnu dokumentaciju.

Pri svim je infrastrukturnim radovima u utvrđenoj zoni zaštite arheološkog lokaliteta potrebno provesti konzervatorski nadzor, te za ovo područje vrijede opće smjernice za zaštitu arheoloških lokaliteta.

Do okončanja arheoloških istraživanja se na prostoru zone zaštite arheološkog lokaliteta izgradnja dozvoljava isključivo uz arheološki nadzor te je za svaku intervenciju potrebno konzultirati nadležni Konzervatorski odjel.

Sakralna građevina u naselju - kapela Sv. Mihovila koju je dozvoljeno održavati i rekonstruirati u izvornim (postojećim) gabaritima i izgledu. Pri rekonstrukciji je potrebno sačuvati osnovna obilježja postojeće građevne strukture, ne dozvoljava se mijenjanje fasadnog plašta, stolarija je obvezno drvena, pokrov krova je obvezno kupa kanalice a kod obnove građevine je dozvoljena primjena isključivo tradicijskih graditeljskih materijala i glatke vapnene žbuke.

Članak 111.

Ambijentalne vrijednosti prostora u cjelini se štite uvjetima za korištenje, uređenje i zaštitu površina kao i načinom i uvjetima gradnje na području obuhvata plana. Veći prostori prirodnog i kultiviranog krajobraza se štite kao zaštitne zelene površine koje prožimaju izgrađene strukture naselja.

Posebno se štite prostori maslinika i vinograda sa suhozidima i obalni pojas s prirodnim žalom.

8. Postupanje s otpadom

Članak 112.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su uskladiti se s odredbama Zakona o otpadu (~~Narodne novine broj 178/04, 111/06, 110/07 i 60/08~~) i propisa donesenih temeljem Zakona te s odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a sakuplja ga i zbrinjava ovlaštena pravna osoba. Mjere postupanja s otpadom utvrđuju se programom zaštite okoliša koji donosi gradsko vijeće.

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a zbrinjavaju ga ovlaštene pravne osobe.

Provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom osigurava Vlada Republike Hrvatske, a zbrinjavaju ga ovlaštene pravne osobe.

Članak 113.

Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su zakonskim i drugim pravnim propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanjem manje količine otpada u tehnološkom procesu proizvodnje potrošnih dobara i višekratnim korištenjem ambalaže,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada - što podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
- zbrinjavanju ostatka otpada - što podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim fizičkim, kemijskim, biološkim i termičkim postupcima.

Postupanje s otpadom potrebno je provoditi:

- izbjegavanjem i smanjenjem nastajanja otpada,
- sprečavanjem nenadziranog postupanja s otpadom,
- iskorištavanjem vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe,
- odlaganjem otpada na odlagališta,

- saniranjem otpadom onečišćenih površina.

Proizvođači otpada te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi zakonskih i drugih pravnih propisa o postupanju s otpadom.

Članak 114.

Radi nadziranog postupanja s otpadom je potrebno:

- provoditi propisanu evidenciju o proizvedenom, skupljenom i obrađenom otpadu;
- redovito dostavljati podatke o proizvedenom, skupljenom i obrađenom otpadu u katastar emisija u okoliš pri nadležnom Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostavi Mali Lošinj;
- otpad odlagati kontrolirano na odlagalištu otpada.

Kako bi se osigurala uspješna provedba propisanog načina postupanja s otpadom potrebno je utvrditi i razviti program edukacije o otpadu.

Na području obuhvata Plana neophodno je predvidjeti «eko-otoke» sa posebnim kontejnerima za papir, staklo, metal, PVC i sl. Potrebno je organizirati skupljanje tako odvojenog otpada putem ovlaštenog skupljača otpada. Prostorni razmještaj «eko-otoka» odredit će se posebnom odlukom Grada Cresa.

Članak 115.

Proizvođač otpada dužan je na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti. Komunalni otpad, odnosno otpad iz kućanstava i otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, a koji nastaje u gospodarstvu, ustanovama i uslužnim djelatnostima, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim skupljalištima koja se uređuju na javnim površinama s kolnim prilazom za komunalno vozilo. Postavljaju se i spremnici koji omogućuju separirano skupljanje otpada po svojstvima (papir, staklo, plastika, limena ambalaža).

Kako bi se spriječilo nekontrolirano odlaganje krupnog otpada potrebno je njegovo periodično prikupljanje u posebne veće spremnike i organizirati skupljačko mjesto na koje bi korisnici odvozili takav otpad.

Članak 116.

Otpad koji nastaje u poslovnim sadržajima (ambalažni, građevinski, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume), do odvoženja, odvojeno će skupljati svaki proizvođač otpada u okviru svog prostora. Proizvođač otpada može privremeno, na propisani način skladištiti otpad unutar poslovnog prostora, izuzev građevnog otpada i otpadnih vozila.

Članak 117.

Proizvođač otpadnih ulja je dužan, ovisno o području primjene svježih ulja, skupiti dio otpadnih ulja. Količina otpadnih ulja umnožak je količine upotrijebljenih svježih ulja i obveznog faktora skupljanja za određeno područje primjene (sukladno posebnom propisu o vrstama otpada). Spremnici za prikupljanje otpadnog ulja moraju, uz zakonom propisane oznake, nositi i oznaku kategorije otpadnog ulja. Zabranjeno je miješanje otpadnih ulja različitih kategorija kao i miješanje s drugim tvarima.

Članak 118.

Ambalažni otpad proizvođač skuplja odvojeno po vrstama ambalažnog materijala. Ambalažni otpad skuplja se unutar građevine gospodarske namjene ili u njejoj neposrednoj blizini, u spremnike postavljene za tu namjenu. Proizvođač otpada osigurava skupljanje i obrađivanje ambalažnog otpada proizvođača koje je stavio u promet.

Postavljanje spremnika za skupljanje ambalažnog otpada osigurava proizvođač. Spremnici se postavljaju unutar sadržaja gospodarske namjene. Distributer proizvoda u ambalaži mora preuzimati povratnu ambalažu proizvoda koje je stavio u promet. Proizvođač osigurava obradu ambalažnog otpada postupcima i tehnologijama koje omogućuju ponovno korištenje ambalaže u istu svrhu ili u svrhu proizvodnje istog ili drugog materijala ili u svrhu proizvodnje energije.

Članak 119.

Pravne i fizičke osobe koje stavljaju u promet opasne tvari dužne su na vlastiti trošak organizirati odvojeno skupljanje. Proizvođač opasnog otpada obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

Članak 120.

U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada, a otpadom onečišćene površine treba sanirati.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**Članak 121.**

Planske mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš koje uključuju ograničenja gospodarskih djelatnosti, niže gustoće izgrađenosti i naseljenosti, izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda i za zbrinjavanje otpada, izgradnju i dopunu prometne mreže te očuvanje i njegu zelenih površina, su određene na način da se, uz primjenu propisanih mjera očuva postojeća kvaliteta okoliša. Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša ([Narodne novine broj 110/07](#)), Zakona o zaštiti od buke (["Narodne novine" broj 20/03](#)), Zakona o zaštiti zraka ([Narodne novine broj 178/04. i 60/08.](#)), Zakona o otpadu ([Narodne novine broj 178/04., 111/06., 110/07. i 60/08.](#)), drugih zakona i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Članak 122.

Kao vrlo važan čimbenik očuvanja i zaštite okoliša na prostoru Miholašćice uspostavljaju se i čuvaju zaštitne i javne zelene površine i postojeće poljoprivredne površine. Sanitarno zaštitna funkcija zelenila uključuje zaštitu od buke, od zagađenja zraka, zaštitu tla i regulaciju mikroklima (vjetar, insolacija i drugo).

Nisu dozvoljene gospodarske namjene čije djelatnosti i tehnologije mogu štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš. U tehnološkom procesu treba koristiti samo čiste energente. Eventualna onečišćenja okoliša čiji su izvor postojeće proizvodne i obrtničke djelatnosti je potrebno rekonstrukcijom tehnološkog procesa svesti na dopuštene razine.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša. Ovim Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, mora te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

Zaštita tla**Članak 123.**

S ciljem zaštite tla je potrebno tijekom pripreme i izvođenja zahvata na planiranim prometnicama:

- štiti tla od emisije krutih čestica podizanjem zaštitnih pojaseva, obavezno autohtonim vrstama drveća,
- na tlima s potencijalnom erozijom provoditi odgovarajuće mjere zaštite tla od erozije (sustavi odvodnje na mjestima gdje trasa presijeca poljoprivredna tla, konturna obrada, zatravljivanje i dr.).
- uklonjene suhozide ponovno vratiti (na granicu čestice kolnika).

Članak 124.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikro lokacija s lošim karakteristikama, što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici, a prema Geotehničkom zoniranju područja obuhvata plana prikazanom na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", u mjerilu 1:2.000.

Na područje naselja se, kao područja posebnih ograničenja u korištenju a prema fizičko-mehaničkim značajkama razlikuju dvije geotehničke kategorije terena.

Na manjem, rubnom dijelu naselja je tlo prve geotehničke kategorije koja obuhvaća područja matične stijenske mase karbonatnog kompleksa slijedećih karakteristika:

- karbonatna stijenska masa je vidljiva na površini terena, mjestimično je pokrivena crvenicom;
- teren nije deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- nema opasnosti od pojave nestabilnosti, osim vrlo strmih padina pokrivenih aktivnim siparima;
- upojnost terena i vodopropusnost u cijelosti dobra, mogućnost erozije vrlo mala;
- teren je u cijelosti pogodan za građenje, manje pogodna mjesta su speleoške pojave i šire rasjedne zone te vrlo strme padine.

Na pretežnom i u znatnoj mjeri izgrađenom dijelu naselja je tlo četvrte geotehničke kategorije koje sačinjavaju zone naplavina, koje karakterizira:

- teren je deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasijecanja;
- upojnost i vodopropusnost terena je dobra; razina podzemne vode je visoka;

- teren je u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki u odnosu na goli krš kao i visoku razinu podzemne vode.

Članak 125.

Poljoprivredno tlo se štiti određivanjem namjene zaštitnog zelenila za veće izdvojene površine obradivog tla. Korištenje tih površina treba biti isključivo u sklopu definirane namjene (maslinici, vrtovi i vinogradi). U sklopu građevnih čestica stambene namjene treba čuvati manje površine obradivog tla (niska gustoća izgrađenosti, mikro lokacija građevine).

Članak 126.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Zaštita zraka

Članak 127.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka (~~“Narodne novine” broj 178/04 i 60/08~~) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Potrebno je kontinuirano pratiti i utvrđivati kakvoću zraka, a temeljem osnovane sumnje u prekoračene vrijednosti onečišćenja zraka provesti posebna mjerenja i izraditi sanacijski program.

Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza - cilj očuvanja I. kategorije kakvoće zraka.

Članak 128.

Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari. Promet je osnovni izvor buke i onečišćenja zraka u naselju Miholašćica i to samo tijekom turističke sezone. Gradnjom novih i rekonstrukcijom postojećih prometnica, režimom prometa i uređenjem parkirališta postići će se smanjenje utjecaja prometa u naselju. Pored regulacije prometa u sezoni, osnovne mjere zaštite zraka za ovo naselje uključuju :

- održavanje i uređivanje zaštitnih zelenih i ostalih površina i to posebno u zaštitnom koridoru lokalne ceste,
- realizaciju planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa,
- odabir najpovoljnijih tehnologija,
- poticanje korištenja čistih energenata, posebno ukapljenog naftnog plina i obnovljivih izvora energije.

Članak 129.

Za zaštitu zraka se iz plana višeg reda preuzimaju i propisuju se slijedeće mjere:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT) te prema posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora;
- visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima);
- zahvatom se ne smije izazvati 'značajno' povećanje opterećenja, gdje se razina “značajnog” određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora;
- najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je posebnim propisom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka;
- stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora;
- prelazak na bezolovni benzin i stimuliranje korištenja vozila sa manjim specifičnim emisijama štetnih tvari.

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,
- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.

Zaštita voda

Članak 130.

Zaštita voda će se provoditi u skladu s odredbama Zakona o vodama (~~NN-107/95 i 150/05~~), Državnog plana za zaštitu voda i drugih pravnih propisa te sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda za Grad Cres kao jedinicu lokalne samouprave.

Predmetno područje nalazi se izvan sanitarne zaštite prema Odluci o zaštiti jezera Vrana i njegovog priljevnog područja na otoku Cresu.

More i vodotok se na području obuhvata plana štite mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja kod postojećih i novih građevina i zahvata u prostoru. Pri tome je od najveće važnosti izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Radi zaštite mora i vodotoka, koja se primarno provodi pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda na prostoru obuhvata Plana je potrebno izgraditi sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

U konačnici je potrebno sve građevine koje se grade u naselju, kao i postojeće građevine, priključiti na javni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda, a do njegove izgradnje otpadne vode je dozvoljeno zbrinjavati na način određen **člancima 101. i 102.** ovih odredbi.

Članak 131.

Otpadne vode koje se upuštaju u mrežu odvodnje sanitarnih otpadnih voda treba, prije ispuštanja, vlastitim uređajem pročititi do razine onečišćenja dozvoljenog za sanitarne vode. Efluent mora udovoljavati граниčnim vrijednostima pokazatelja i dopuštenim koncentracijama opasnih i drugih tvari sukladno **članku 101.** ovih odredbi.

Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 132.

Zbog zaštite postojećih i planiranih sadržaja u naselju, potrebno je održavati u funkciji kanal vodotoka „Kanalina“ te zaštitu od eventualnih poplava uslijed povećanog dotoka vode na područjima pod djelovanjem bujice treba provoditi u skladu sa zakonom te županijskim planovima obrane od poplava.

Članak 133.

Sukladno Zakonu o vodama zaštitni pojas vodotoka „Kanalina“ iznosi 6m sa svake strane od gornjeg vanjskog ruba građevine uređenog korita.

Za prostor u zaštitnom pojasu vodotoka se određuju ograničenja u korištenju te se propisuju posebne mjere zaštite i tehnički uvjeti gradnje:

- korištenje prostora nad koritom i unutar zaštitnog pojasa i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama,
- nad koritom i u zaštitnom pojasu se dozvoljava mogućnost uređenja površina kao što su: šetališta, prometnice i sl. s kojih je moguć pristup koritu radi održavanja, dok se izgradnja zgrada ne dozvoljava,
- svi zahvati u prostoru mogu odobriti jedino uz posebne uvjete "Hrvatskih voda" pod uvjetom da ne dolazi do ugrožavanja stabilnosti i sigurnosti vodnih građevina, odnosno pogoršanja postojećega vodnog režima i ako to nije suprotno uvjetima korištenja vodnog dobra.

Radi preciznog utvrđivanja koridora vodotoka planira se utvrđivanje inundacijskog pojasa, te javnog vodnog dobra i vodnog dobra.

Zaštita mora

Članak 134.

Mjere zaštite mora obuhvaćaju:

- mjere ograničenja izgradnje u obalnom pojasu,
- mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, od kojih je primarna izgradnja javnih sustava za odvodnju otpadnih voda,
- uvjete i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora,
- izraditi katastar zagađivača mora i unapređivati službu zaštite i čišćenja mora i plaža, te nastaviti ispitivanje kakvoće mora na morskim plažama radi preventive i eventualne zaštite,

- kompletiranje mehaničkog (primarnog) stupnja pročišćavanja, koji uključuje i izvedbu odgovarajućih objekata za taloženje (s aeracijom) prije podmorske dispozicije, čime se za oko 50% smanjuju suspendirane tvari prije upuštanja u more,
- obradu i zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda treba rješavati u sklopu sustava za pročišćavanje otpadnih voda i/ili u sklopu sustava gospodarenja otpadom na razini županije,
- u okviru privezišta (luka) osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu,
- kompletan sustav zaštitnih mjera za zaštitu mora od onečišćenja obuhvaća i izviđanja radi utvrđivanja pojave onečišćenja, sustav obavješćivanja, organizacijsku shemu s definiranim nadležnostima i zadacima sa svrhom sprečavanja i uklanjanja onečišćenja te provedbe mjera.

Zaštita od buke

Članak 135.

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke (~~“Narodne novine” broj 20/03~~) i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona. Za područje obuhvata Plana Grad Cres je dužan izraditi kartu buke i akcijski plan za smanjenje buke na dopuštenu razinu.

Unutar područja naselja Miholašćica je dozvoljena razina buke 55 dBa danju i 45 dBa noću.

Na područjima naselja treba izvršiti mjerenja buke, te akcijski plan s prikazom mjera za provođenje smanjenja buke na dopuštene razine. Na osnovi rezultata snimanja i zakonskih odredbi donijet će se posebna odluka o zaštiti od buke kojom se regulira dozvoljena razina buke u naselju. Do donošenja odluke primjenjuju se vrijednosti iz Pravilnika o najvećim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ([NN 145/04](#)).

Kao planska mjera i dopunsko sredstvo za zaštitu od buke se planiraju pojasevi zelenila - posebno uz lokalnu cestu kao prirodna prepreka buci i ostalim negativnim utjecajima s prometnice.

Najveće dopuštena razina buke za pojedine namjene u planu utvrđuje se svrstavanjem u slijedeće zone prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ([NN 145/04](#)).

Zona	Namjena prostora
1	zone stanovanja u zelenilu
2	stambena područja naselja, turističke zone, zone javnih funkcija
3	sportski centar, dječja igrališta
4	poslovno stambena zona središta naselja, uzduž lokalne ceste i glavne gradske prometnice

Članak 136.

Za nove je građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, potrebno osigurati što manju emisiju zvuka.

U sklopu zona stambene namjene ne dopušta se lociranje poslovnih sadržaja koji predstavljaju izvor buke. Za pojedine postojeće izvore buke - gospodarske sadržaje, za koje se utvrdi da su izvor nedopuštene razine buke u pojedinoj zoni (posebno stambene namjene), rekonstrukcijom tehnološkog procesa – zamjenom tehnologije, boljom zvučnom izolacijom i sl., dovesti emisiju buke na dopuštenu razinu ili dislocirati.

Između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke uređivati i održavati planom određene zaštitne zelene pojaseve

Posebne mjere zaštite

Članak 137.

(1) Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora ([NN 29/83, 36/85, 42/86, 30/94 i 76/07](#)).

Posebne mjere zaštite i spašavanja od prirodnih i drugih nesreća planirane za prostor u obuhvatu plana uključuju:

- mjere zaštite od potresa,
 - mjere zaštite od požara,
 - mjere zaštite od štetnog djelovanja voda prema **člancima 130 i 131.** ovih odredbi.
- (2) Planom višeg reda za područje u obuhvatu ovog plana nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite. Sklanjanje ljudi osigurava se mjerama koje se utvrđuju Planom zaštite i spašavanja Grada Cresa odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti. Navedeni planovi su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru i stoga ne mogu imati utjecaj na prostorno planiranje.
 - (3) U obuhvatu plana se ne planiraju građevine javne namjene niti prostori za okupljanje većeg broja ljudi.
 - (4) **U postupku provođenja plana potrebno je poštivati svu zakonsku regulativu vezanu za zaštitu i spašavanje, zaštitu od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, skloništima, policiji te uzbunjivanju stanovništva.**
 - (5) **(4)** Deponij materijala uslijed urušavanja građevina se određuje uz lokalnu cestu uz rub naselja, izvan granica ovog plana.
 - (6) **(5)** Mogući izvori tehničko tehnološke nesreće na prostoru u obuhvatu plana mogu biti podzemni i nadzemni spremnici energenata (nafta i ukapljenog plina) za individualne stambene objekte i manje poslovne sadržaje (radionice, ugostiteljski sadržaji i sl.) koji postoje ili se mogu izgraditi u naselju. Pored toga lokalnom cestom kroz naselje Miholašćica je dozvoljen promet teretnih vozila do naselja vikend naselja Zaglav, naselja Martinšćica i do autokampa „Tiha – Slatina“, što može uključiti i cisternu za prijevoz energenata (naftu i ukapljeni plin) za individualnu potrošnju i za poslovne sadržaje u turističkim zonama (restoranske kuhinje i sl.).

Članak 138.

Sve postojeće i planirane kolne, kolno-pješačke i pješačke prometnice na području obuhvata plana predstavljaju pravce za evakuaciju ljudi, a prikazane su na svim kartografskim prikazima plana.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila se u okviru ovog plana osigurava utvrđivanjem uvjeta za rekonstrukciju postojećih i gradnju novih prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina u novim dijelovima naselja, planiranjem izgradnje prometne mreže i alternativnih pristupa pojedinim zonama.

Planiranjem obilaznice omogućit će se izmještanje izvan naselja tranzitnog prometa lokalnom cestom i koja danas prolazi središtem naselja.

Mjere zaštite od potresa

Članak 139.

- (1) Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem, kao i rekonstrukcijom postojećih građevina.
- (2) Stupanj potresne ugroženosti područja se do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije utvrđuje prema postojećim seizmičkim kartama. Protupotresno projektiranje građevina se utvrđuje prema stupnju potresne ugroženosti područja a za značajnije građevine vrše se dodatna istraživanja radi točnijeg određivanja seizmičkih parametara. **Područje naselja Miholašćica nalazi se u području ugroženosti VI° MCS skale.**
- (3) Od potresnog razaranja je najugroženiji najstariji i najgušće izgrađeni dio naselja prikazan na kartografskom prikazu plana br. 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1: 2000 označen kao područje I. dovršeni dio naselja.
- (4) **U okviru područja cilja izmjene ne postoji niti se planira krupna infrastruktura koja bi mogla biti ugrožena bilo kojom prirodnom ili tehničko-tehnološkom ugrozom.**

Mjere zaštite od požara

Članak 140.

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od požara (~~NN br. 58/93, 100/04, 33/05 i 107/07~~). Mjere zaštite od požara temelje se na procjeni ugroženosti od požara i planu zaštite od požara.

Članak 141.

Kod projektiranja građevina, **prilikom procjene ugroženosti od požara**, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati **odredbe vežećeg Pravilnika o otpornosti**

na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara ~~numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.~~

Članak 142.

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata 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. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništva višeg objekta. Udaljenost objekata od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara **sukladno važećem Pravilniku o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.**

Članak 143.

Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (~~N.N.br. 35/94, 55/94 i 142/03~~).

Članak 144.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (~~N.N.br. 8/06~~) i planiranoj hidrantskoj mreži prikazanoj na kartografskom prikazu plana br. 2.2. Komunalna infrastruktura – vodoopskrba u mjerilu 1: 2000.

Članak 145.

Gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zapaljivim tekućinama i plinovima (~~“Narodne novine” broj 108/95~~) te propisa donesenih temeljem tog Zakona.

Članak 146.

Dosljedno se pridržavati **važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara**, prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Grada Cresa, te mjera zaštite od požara predviđenih u provedbenim odlukama Prostornog plana Grada Cresa.

Članak 147.

- (1) Ishoditi suglasnost od nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina predviđene propisane i detaljnim planom uređenja tražene mjere zaštite od požara.
- (2) **Za složenije građevine (građevine skupine 2) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara.**

Članak 148.

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (~~NN broj 151/05, 61/07 i 76/07~~).

10. Mjere provedbe plana

Članak 149.

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno **elaboratu definiranom člankom 2. ovih Odredbi ovim Odredbama, cjelokupnom tekstualnom i kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.**

Članak 150.

Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu utvrdit će nadležna tijela državne uprave, odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

Članak 151.

Nove se građevine grade na uređenoj građevnoj čestici koja ima osiguran prilazni put i priključke na vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i osiguran dovoljan broj parkirališnih mjesta.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu. Uvjete priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu ili za građenje novog pristupnog puta, za nerazvrstane ceste utvrđuje Grad Cres.

Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, prije izdavanja lokacijske dozvole je potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu, potvrditi glavni projekt i iskolčiti pristupnu prometnicu na terenu.

Do izgradnje javnog sustava, zbrinjavanje otpadnih voda je dozvoljeno osigurati na način određen sukladno **člancima 101. i 102.** ovih odredbi.

10.1. Uređenje građevinskog zemljišta

Članak 152.

Pri daljnjim zahvatima uređenja naselja kao prvi se korak planira uređenje građevinskog zemljišta sa svim elementima optimalne razine uređenja građevinskog zemljišta.

Dinamika i uvjeti komunalnog opremanja zemljišta utvrdit će se prema potrebama za privođenje određenog zemljišta planiranoj namjeni.

Uređenje građevinskog zemljišta; priprema zemljišta za izgradnju, izgradnja prometnica, komunalne infrastrukture i telekomunikacija, treba se međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje.

Članak 153.

Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje. Na prostoru građevinskog područja naselja Miholašćica se određuje optimalno uređenje građevinskog zemljišta, koje osim pripreme obuhvaća i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju.

10.2. ~~Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni~~

~~Članak 154.~~

~~Za građevine što su sagrađene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94., 68/98. i 61/00.) i u skladu s dokumentima prostornog uređenja, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, može se dozvoliti održavanje građevine i izgradnju sanitarnog čvora unutar gabarita građevine.~~

~~Članak 155.~~

~~Sve rekonstrukcije unutar prometnog i infrastrukturnog koridora i zaštitnog pojasa moraju zadovoljiti i posebne uvjete nadležnih institucija.~~

11. Prijelazne i završne odredbe

Članak 156.

Do planirane izgradnje ili rekonstrukcije ulice, na prostoru njenog koridora nije dozvoljen zahvat izgradnje odnosno rekonstrukcije druge građevine. U skladu s uvjetima iz točke 5.1. "Uvjeti gradnje prometne mreže" je iznimno dozvoljen zahvat izgradnje infrastrukturne građevine te drugi zahvat ako je potvrđen glavni projekt prometnice i ista iskolčena na terenu.

11. ~~Prijelazne i završne odredbe~~

~~Članak 157.~~

~~Ovaj Plan je izrađen je u četiri izvornika koji su ovjereni pečatom Gradskog vijeća Grada Cresa i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Cresa i koji se čuvaju u skladu sa zakonom.~~

~~Članak 158.~~

~~Tekstualni dio Plana, I. Obrazloženje i B. grafički dio plana (kartografski prikazi u mj. 1:2000) sastavni su~~

~~dijelovi ovog Prostornog plana, ali nisu predmet objave.~~

Članak 159.

Ovaj Prostorni plan stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.

Članak 160.

~~Ovom odlukom stavlja se van snage Odluka o donošenju Provedbenog urbanističkog plana Miholašćica ("Službene novine" Županije primorsko-goranske, br. 4/94).~~