

**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Temeljem čl. 24, 26b. i 45a Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine, broj: 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), a u svezi s odredbom članka 325 st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), i članka 26. Statuta Općine Kolan, Općinsko vijeće Općine Kolan, na 22. sjednici, održanoj 22. srpnja 2008. godine, d o n o s i

**ODLUKU****o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Mandre****I. OPĆE ODREDBE**

## Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Mandre, što ga je izradio "ACES" d.o.o. i "BLOCK-PROJEKT" d.o.o. iz Zadra u lipnju, 2008. godine.

## Članak 2.

Površina zahvata UPU-a iznosi: 63,2 ha kopnene površine i namijenjena je izgradnji pretežito stambenih građevina i građevina nestambene namjene u funkciji stanovanja.

## Članak 3.

Ovaj Plan sadržava tekstualni dio koji se sastoji od:

- I. OBRAZLOŽENJE PLANA
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE,

i kartografske prikaze u mjerilu 1:1.000:

- List 0 Granica obuhvata i postojeće stanje,
- List 1 Korištenje i namjena površina,
- List 2a Prometna i ulična mreža,
- List 2.b Energetska i telekomunikacijska mreža,
- List 2.c Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda,
- List 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina,
- List 4 Način i uvjeti gradnje.

## Članak 4.

Plan je izrađen u sedam (7) primjerka. Po jedan (1) primjerak Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zavodu za prostorno planiranje RH i Županijskom zavodu za prostorno planiranje. Dva (2) primjerka se nalaze u Poglavarstvu Općine Kolan a dva (2) primjerka u Upravi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove u Zadarskoj županiji.

## Članak 5.

Ovaj Plan sadržava osnovu za provedbu detaljnije planske dokumentacije unutar obuhvata Plana.

## I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 0 POJMOVNIK

**Regulacijski pravac** je mjesto priključenja građevinske čestice na javno-prometnu površinu.

**Samostojeća građevina** smatra se građevinom koja se niti jednom svojom stranom ne prislanja na susjednu građevinu.

**Dvojna ili poluugrađena građevina** smatra se građevinom koja s jednom svojom stranom prislanja se na granicu susjedne čestice, odnosno na susjednu građevinu.

**Skupnom ili ugrađenom građevinom** (građevine u nizu) smatra se građevinom koja se sa svoje dvije strane prislanja na susjedne čestice i uz susjedne građevine, osim kod zadnje građevine u nizu kada se građevina prislanja samo uz jednu granicu građevne čestice, odnosno uz jednu susjednu građevinu.

**Individualnom stambenom građevinom** (samostojeća obiteljska kuća) smatra se građevina s najviše tri stana i do 400 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

**Višestambenom građevinom** smatra se građevina izgrađena kao samostojeća ili u bloku s više od tri stana.

**Stambeno-poslovna građevina** je stambena građevina u kojoj je poslovna namjena zastupljena do 50% bruto razvijene površine.

**Poslovno-stambena građevina** je stambena građevina u kojoj je poslovna namjena zastupljena preko 50% bruto razvijene površine.

**Poslovni prostor u okviru stambene građevine** (individualne ili višestambene) može zauzeti prizemnu ali i druge etaže unutar građevine, pri čemu se na drugim etažama mogu smjestiti samo "tihi" poslovni prostori tipa odvjjetničkog ureda, liječničke ordinacije, projektni biro i druge slične djelatnosti.

## OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

**1 UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA****1.1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA**

Članak 1.

Ovim se Planom utvrđuje osnovna namjena površina i uvjeti građenja i uređenje površina, sukladno postavkama Prostornog plana Općine Kolan. Osnovna namjena površina definirana je slijedećom tablicom:

Namjena površina (list 1 – korištenje i namjena prostora)	Oznaka zone	Izgrađeni/neizgrađeni dio	Površina (ha)
Mješovita namjena:	M1 - stambeno-poslovna	Izgrađeni dio	30,26
		Neizgrađeni dio	15,40
		<i>Ukupno zona</i>	45,66
Mješovita namjena:	M2 - poslovno-stambena	Izgrađeni dio	2,45
		Neizgrađeni dio	0,00
		<i>Ukupno zona</i>	2,45
Društvena i javna namjena: centralne funkcije naselja:	Društvena – D2 Zdravstvena – D3 Predškolska – D4, Vjerska ustanova – D8	Izgrađeni dio	0,16
		Neizgrađeni dio	0,22
		<i>Ukupno zona</i>	0,38
Gospodarska namjena:	Pretežito uslužna – K1 Pretežito trgovačka – K2 Komunalno-servisna – K3	Izgrađeni dio	0,00
		Neizgrađeni dio	0,66
		<i>Ukupno zona</i>	0,66
Morska luka otvorena za javni promet:	Luka lokalnog značaja - razvrstana putnička luka 6	Izgrađeni dio ( <i>pretežito izgrađena</i> )	2,94*
		Neizgrađeni dio	0,00
		<i>Ukupno zona</i>	2,94*
Športsko-rekreacijska namjena: kupalište	Prirodna/neuređena plaža - R3 Uređena plaža – R3	Površina za uređenje	0,13**
		Površina za uređenje	0,70
		<i>Ukupno zona</i>	0,83
Javna zelena površina	Javni park – Z1 Igralište – Z2	Površina za uređenje	1,02
		Površina za uređenje	0,11
		<i>Ukupno zona</i>	1,13
Zaštitna zelena površina	Z	Površina za uređenje	0,60
		<i>Ukupno zona</i>	0,60
Prometni koridori	uključuje zaštitne zelene površine unutar koridora prometnica, pješačke površine i trgove	Izgrađeni dio	4,50
		Neizgrađeni dio	3,52
		<i>Ukupno zona</i>	8,02
Površine infrastrukturnih sustava	Parkirališne površine – P Trafostanica - TS	Izgrađeni dio	0,02
		Neizgrađeni dio	0,46
		<i>Ukupno zona</i>	0,48
<b>Ukupno površina</b>			<b>63,15</b>

\* površina uključuje morski i kopneni dio

\*\* kopnena površina

Namjena površina prikazana je na kartografskom prilogu Plana, list 1. korištenje i namjena površina.



**1.2. RAZGRANIČAVANJE POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

## Članak 2.

Osnovno razgraničenje površina određeno je u pravilu prometnicama koje su definirane ovim Planom. Ovakvim razgraničenjem formiraju se skupine čestica zemlje kao programsko-oblikovne i funkcionalne cjeline.

Linije razgraničenja (regulacijski pravci) sukladne su granicama građevinskih čestica i formiraju se unutar pojedinih kazeta.

## Članak 3.

U okviru navedenih zona utvrđene su granice građenja u obliku građevnih kazeta (cjelina) koje sadržavaju više građevinskih čestica u logičnoj prostornoj cjelini, te zone unutar kojih je moguća gradnja, temeljene na obaveznim građevinskim pravcima.

Postojeće katastarske čestice se mogu cijepati i spajati poštujući uvjete iz ovog Plana, a posebno osnovne parametre za gradnju kao što je gradivi i negradivi dio građevne čestice u okviru općih kriterija definiranim za građevinske cjeline (kazete).

Ukoliko su programski zahtjevi manji od kapaciteta jedne kazete, moguće je kazete dijeliti na manje cjeline. U tom slučaju, nove prometnice će se definirati na temelju tipičnih profila prometnica i izvesti prema uvjetima iz ovog Plana.

Način građenja te uvjeti korištenja i razgraničavanje površina određeno je ovim odredbama i kartografskim prilogima Plana.

S obzirom da unutar građevinskog područja naselja Mandre manje od 50% postojećih građevina koriste se za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tom naselju, u pojasu najmanje 70 m od obalne crte, ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilišta, luke i sl.) te uređenje javnih površina.

## Članak 4.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu (javnu cestu – lokalnu, nerazvrstanu ili ulicu u naselju) ili onu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola. Prometnom površinom smatra se cesta koja služi za promet vozila, minimalne širine 5,5 m (iznimno 3,5 m u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja).

Iznimno, ako nije moguća izgradnja ulice kao javne prometne površine sa koje se ostvaruje pristup do građevne čestice, ista može biti vezana na javnu prometnu površinu pristupnim putem (kao dijelom javne prometne površine) minimalne širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 m) i dužine 50 m (s okretištem na kraju) na koji se mogu priključiti najviše dvije građevne čestice.

Iznimno kod postojećih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, kada ne postoji ili nije moguće ostvariti kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se pješački put širine najmanje 2,5 m.

U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz na česticu obvezno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja.

## Članak 5.

Udaljenost građevine od regulacijskog pravca prometnice užeg lokalnog značaja i nerazvrstane prometnice u funkciji prometnica unutar naselja, ne smije biti manja od:

- a) 5 m za samostojeću ili višestambenu obiteljsku ili stambeno-poslovnu građevinu, te radno-poslovne građevine izgrađene u okviru građevne čestice (1,0 m u izgrađenim dijelovima naselja ili u pravcu dvije susjedne izgrađene građevine),

**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

- b) 10 m za poslovne i radno-proizvodne građevine (5,0 m u izgrađenim dijelovima naselja),
- c) 10 m za pomoćne građevine (osim garaža)
- d) 5,0 m za garaže. Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, garaža može biti udaljena od regulacijskog pravca i manje od 5m za postojeću građevinu, i to prema grafičkom prilogu Plana (List 0. postojeće stanje i granica obuhvata).

Iznimno od uvjeta iz prethodnog stavka, udaljenost građevine od regulacijskog pravca prometnice unutar naselja može biti i manja, ako se radi o izgradnji stambene (stambeno-poslovne) zamjenske građevine ili interpolaciji nove građevine unutar već formirane zgusnute strukture naselja (gusto izgrađeni dio naselja). Samo u tom slučaju moguće je građevinu prisloniti uz regulacijski pravac javne prometne površine na način da sa susjednim građevinama formira zajedničku građevinsku liniju. Garaže ili garažni prostor građevine može se smjestiti na regulacijski pravac samo ako je tako evidentirano grafičkim priložima ovog Plana (List 0. postojeće stanje i granica obuhvata i list 4. način i uvjeti gradnje).

Prostor između građevinskog i regulacijskog pravca u pravilu se uređuje kao ukrasni vrt uz korištenje prvenstveno autohtonog biljnog fonda. U ovom prostoru se mogu smjestiti i parkirališne površine i priključci na prometnu i drugu komunalnu infrastrukturu.

**Članak 6.**

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama. Položaj i visina ograde ne smiju ugrožavati sigurnost u prometu, posebno na križanjima. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.

Ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton, beton s licem obloženim kamenom, čelični profili, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja, te uklapanju u urbani izgled naselja.

Ograde između građevnih čestica izvode se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,8 m.

Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,2 m odnosno 1,8 m, kada je to nužno radi načina korištenja građevine i površina (gospodarskih, sportskih, rekreacijskih i drugih), ali ne više od 4,0 m kada se moraju izvesti kao prozirane.

Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,8 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu), iste treba izvesti kaskadno s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m.

**Članak 7.**

Ograda na bočnoj i stražnjoj međi građevne čestice sa javnim zelenim površinama (uključujući i pješačke staze) može biti visoka do 1,80 m. Ograda može biti građena na način kako bi osigurala privatnost u korištenju privatnog dvorišnog prostora na građevnoj čestici. Ograde moraju biti visinski i oblikovno jedinstvene cjeline između dvaju križanja (staza – staza ili staza – prometnica). Cjeline se mogu međusobno razlikovati.

Nije dozvoljena gradnja krute ograde na međi između javne zelene površine (uključujući i pješačke staze) i građevne čestice na kojoj se nalazi građevina sa javnim ili gospodarskim sadržajem, osim ako je to nužno u svrhe funkcionalnost (ograđivanje dječjeg vrtića i sl.). U tom slučaju, ograda ne smije biti viša od 1,50 m i mora biti prozirana.



## OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

**1.3. OSNOVNI UVJETI GRADNJE I UREĐENJA GRAĐEVNIH ČESTICA**

## Članak 8.

Površina građevne čestice, njezina širina na regulacijskoj liniji, maksimalna izgrađenost i iskorištenost te dozvoljena visina izgradnje radi realizacije stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih – individualnih i višestambenih građevina određuju se u narednoj tablici:

UVJETI GRADNJE	STAMBENA, STAMBENO-POSLOVNA I POSLOVNA GRAĐEVINA		
	OBITELJSKA GRAĐEVINA		VIŠESTAMBENA GRAĐEVINA
	Samostojeća	Dvojna	
<b>1. Minimalna površina građevne čestice (m<sup>2</sup>) za građevine visine:</b>			
A. etaže (E) = Po+P(S)+Pk visina (V) = 5,50 m	300	250	-
B. etaže (E) = Po+P(S)+1+Pk visina (V) = 8,50 m	350	300	600
C. etaže (E) = Po+P(S)+2+Pk visina (V) = 10,00 m	400	350	800
<b>2. Minimalna širina građevne čestice (m) na regulacijskom pravcu za građevine visine:</b>			
A. prizemlje (Po+P(S)+Pk = 5,50 m)	14,0	12,0	-
B. prizemlje i kat (Po+P(S)+1+Pk = 8,50 m)	16,0	14,0	16,0
C. prizemlje i dva kata (Po+P(S)+2+Pk = 10,00 m)	18,0	14,0	18,0
<b>3. Maksimalna izgrađenost građevne čestice prema namjeni građevine (K<sub>ig</sub>):</b>			
A. stambena namjena	0,30	0,30	0,30
B. stambeno-poslovna namjena	0,30	0,30	0,30
C. poslovno-stambena namjena	0,30	0,30	0,30
<b>4. Maksimalna iskorištenosti građevne čestice prema namjeni građevine (K<sub>isn</sub>) – nadzemne etaže:</b>			
A. stambena namjena	0,90	0,90	0,90
B. stambeno-poslovna namjena	0,90	0,90	0,90
C. poslovno-stambena namjena	0,90	0,90	0,90
<b>5. Maksimalna iskorištenosti građevne čestice prema namjeni građevine (K<sub>isn</sub>) – uključujući i podzemne etaže:</b>			
A. stambena namjena	1,50	1,50	1,50
B. stambeno-poslovna namjena			
C. poslovno-stambena namjena			
<b>6. Minimalna tlocrtna bruto veličina građevine (m<sup>2</sup>):</b>	60	50	120
<b>7. Najviša bruto površina izgrađenosti nadzemnih etaža (m<sup>2</sup>):</b>	400	300	600
* Zadnja kuća u nizu mora biti udaljena najmanje 3 m od bočne međe građevne čestice. Izuzetak čine izgrađene građevine u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja za koje važe posebni propisi iz ovoga Plana			

Minimalna udaljenost za sve vrste građevine od rubova građevne čestice iznosi 1/2 visine građevine od najniže kote uređenog terena oko građevine do visine vijenca, ali ne manja od 3,0 m za obiteljske građevine, odnosno 5,0 za višestambene građevine.

## OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

## Članak 9.

Na građevnim česticama može se graditi samo jedna samostojeća stambena ili višestambena građevina (stambena, stambeno-poslovna ili poslovno-stambena) sa pratećim pomoćnim ili radno-poslovnim građevinama.

## Članak 10.

Prilikom izgradnje unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, ne primjenjuju se uvjeti iz tablice u članku 8, već se primjenjuju uvjeti kako slijede:

UVJETI GRADNJE	STAMBENA, STAMBENO-POSLOVNA I POSLOVNA GRAĐEVINA			
	OBITELJSKA GRAĐEVINA			VIŠESTAMBENA GRAĐEVINA
	Samostojeća	Dvojna	Niz	
<b>1. Minimalna površina građevne čestice (m<sup>2</sup>) za građevine visine:</b>				
A. etaže (E) = Po+P(S)+Pk visina (V) = 5,50 m	300	250	150	-
B. etaže (E) = Po+P(S)+1+Pk visina (V) = 8,50 m	350	300	200	500
C. etaže (E) = Po+P(S)+2+Pk visina (V) = 10,00 m	400	350	250	600
<b>2. Minimalna širina građevne čestice (m) na regulacijskom pravcu za građevine visine:</b>				
A. prizemlje (Po+P(S)+Pk = 5,50 m)	10,0	8,0	6,0	-
B. prizemlje i kat (Po+P(S)+1+Pk = 8,50 m)	12,0	10,0	8,0	15,0
C. prizemlje i dva kata (Po+P(S)+2+Pk = 10,00 m)	14,0	12,0	10,0	15,0

Izgradnja nove građevine kao interpolacije u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja moguća je prema tablici iz prethodnog stavka, ali samo na način da su zadovoljeni ostali uvjeti iz tablice u članku 8. ovog Plana.

## Članak 11.

Iznimno, kada lokalni uvjeti to zahtijevaju, na već formiranoj građevnoj čestici unutar izgrađenog dijela građevnog područja naselja, može se omogućiti prilagođavanje propisanih uvjeta za gradnju stambenih i stambeno-poslovnih građevina na način kako slijedi:

- zadržava se postojeća veličina građevne čestice (prema grafičkom prilogu Plana, **List 0**, postojeće stanje i granica obuhvata), ako je manja od Planom propisane i ako istu nije moguće parcelirati tako da se oblikuje čestica koja će zadovoljiti minimalne propisane uvjete iz ovog Plana. Nije moguće cijepati građevnu česticu u cilju formiranja nove čestice koja neće moći zadovoljiti uvjete iz tablice u članku 10.
- najveći koeficijent izgrađenosti ( $K_{ig}$ ) građevne čestice iznosi 0,8
- najveći koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) građevne čestice iznosi 2,0
- minimalna udaljenosti do rubova građevne čestice iznosi 0,5 m, iznimno može biti i manja, i to na granici same čestice,
- minimalna udaljenost od regulacijskog pravca javne prometne površine je 1,0 m, iznimno može biti i na granici regulacijskog pravca javne prometne površine i isključivo prema grafičkom prilogu Plana (list 4. način i uvjeti gradnje),
- maksimalna visina građevine prikazana je grafičkim prikazom Plana (list 4. način i uvjeti gradnje).
- za stambeni ili poslovni prostor treba osigurati odgovarajući parkirališni prostor unutar predmetne građevne čestice,
- parkirališni prostor postojeće stambene ili poslovne građevine može se organizirati i na zasebnoj čestici namijenjenoj za smještaj prometnih vozila u mirovanju, ako nije moguće smjestiti parkirališni prostor unutar pripadajuće građevne čestice.



**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Izgradnja zamjenske postojeće građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguća je i na građevnoj čestici manje površine od propisane u tabeli iz članka 8. ovih Odredbi, pri čemu se zadržavaju postojeće udaljenosti prema rubovima građevne čestice i javnoj prometnoj površini, uključivo i zatečena visina građevine.

Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih ostataka građevina i ruševina za koje se neosporno može dokazati legalitet kao zamjenske građevine, pri čemu se rekonstrukcija izvodi u okvirima zatečenog gabarita ili temeljem dokumentacije kojom se dokazuje na raniji izgled građevine. U slučaju da nije moguće utvrditi raniju visinu građevine (prisutne samo kroz ostatke u temeljima ili zidovima) visina građevine rekonstruira se sukladno odredbama ovog Plana.

Ukoliko prostorni uvjeti omogućuju izgradnju prema Planom definiranim uvjetima, iznimke se ne smiju primjenjivati.

**Članak 12.**

U slučaju iz prethodnog članka kada je udaljenost građevine od granice susjedne čestice manja od 3,0 m, na stambenoj i stambeno-poslovnoj se građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

Otvorima iz stavka (1) ovog članka ne smatraju se otklopni otvori sa neprozirnim staklom veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od ugrađene staklene opeke u ravnini zida građevine, te fiksni ventilacijski otvori veličine do 30x30 cm.

Ventilacijski otvori iz stavka (2) ovog članka, koji služe za ventilaciju sanitarnih, ugostiteljskih (kuhinja) i drugih proizvodno-radnih sadržaja sa intenzivnim mirisima ili prašinom, trebaju se izvesti vertikalno iznad krovišta građevine.

**Članak 13.**

Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne udovoljavaju uvjetima iz ovog Plana, a koje nemaju direktan pristup sa javne površine (ceste ili ulice) ili se taj pristup ne može osigurati na način određen u stavcima (3), (4) i (5) ovog članka, tretiraju se kao zelene površine.

Zemljište za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini pojas zemljišta oko građevine minimalne širine 3,0 m odnosno maksimalne širine H/2 visine građevine (H = visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), osim ako je predmetna građevina locirana bliže susjednoj čestici ili javnoj površini kada se zadržava postojeća udaljenost.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu (javnu cestu – lokalnu, nerazvrstanu ili ulicu u naselju) ili onu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola. Prometnom površinom smatra se cesta koja služi za promet vozila, a minimalne je širine 5,5 m (iznimno 3,5 m u izgrađenom građevinskom području naselja).

Iznimno, ako nije moguća izgradnja ulice kao javne prometne površine sa koje se ostvaruje pristup do građevne čestice, ista može biti na javnu prometnu površinu vezana pristupnim putem (kao dijelom javne prometne površine) minimalne širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 m) i dužine do 50 m (sa okretištem na kraju) na koji se mogu priključiti najviše dvije građevne čestice.

Iznimno kod postojećih građevina, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, kod postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se pješački put širine najmanje 2,5 m.

U slučaju kada se građevinska čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja prilaz na česticu obavezno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja



**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Javno prometne površine te prilazi građevinama moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

## Članak 14.

Potreban prostor za smještaj vozila za utvrđenu namjenu građevine mora se predvidjeti na samoj građevnoj čestici.

Smještaj vozila može se predvidjeti izgradnjom parkirališnog prostora ili garaže, pri čemu se broj garažno/parkirališnih mjesta utvrđuje prema uvjetima iz točke 5.1.2. ovih Odredbi (**Uvjeti smještaja prometa u mirovanju na građevnoj čestici**).

Garažni prostor za smještaj vozila realizira se ovisno o tipu stambene građevine na slijedeći način:

- *Individualne stambene građevine:*
  - u okviru podrumске ili prizemne etaže građevine,
  - kao zasebna građevina na građevnoj čestici smještena na minimalnoj udaljenosti 1,0 m od rubova građevne čestice, a iznimno ako je ista građevina na susjednoj građevnoj čestici izgrađena uz među, može se garaža izgraditi priljubljeno uz među, odnosno uz susjednu građevinu,
  - visina garaže ograničava se na 3,5 m,
  - ukoliko se garaža izvodi u okviru podrumске ili suterenske etaže građevine, osigurava se poseban pristup širine do 3,5 m, a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu stambene građevine.
- *Višestambene građevine:*
  - u okviru podrumске ili prizemne etaže građevine,
  - kao zasebna građevina na građevnoj čestici smještena na minimalnoj udaljenosti 1,0 m od rubova građevne čestice,
  - visina garaže ograničava se na 3,5 m,
  - ukoliko se garaža izvodi u okviru podrumске etaže građevine, osigurava se poseban pristup širine do 3,5 m, a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu stambene građevine.

Za poslovne sadržaje smještene u okviru stambene građevine treba osigurati dodatna parkirališna – garažna mjesta prema uvjetima iz točke 5.1.2. ovih Odredbi.

Uređenje parkirališnog prostora unutar građevne čestice treba provesti na način da se primjenom zaštitnog zelenila (hortikulturnim i vrtno-tehničkim uređenjem sa sadnjom visokog i niskog zelenila) odvoji od građevina na građevnoj čestici i susjedne izgradnje, a dopušteno je i njegovo natkrivanje pergolom.

**1.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA**

## Članak 15.

Arhitektonsko oblikovanje građevine te građevinski materijal koji će se upotrebljavati mora biti u skladu s uobičajenim načinom gradnje na okolnom prostoru, uvažavajući krajobrazne i ambijentalne karakteristike, ako i tipologiju mediteranskog-lokalnog oblikovanja građevina.

Preporuča se postići oblikovanje uličnog poteza sa volumenima u odnosu stranica tlocrta građevine 1:1,5 te postavljanjem duže strane građevine paralelno sa ulicom, pri čemu sljeme građevine u pravilu prati pružanje ulice, osim ako je zatečena izgradnja u predmetnom dijelu naselja formirala potez ulice sa građevinama zabatom orijentiranim prema ulici i položajem sljemena okomito na ulični pravac.

**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Krovišta su u pravilu kosa (nagiba 23°-35°), kombinacija kosog i ravnog krova, te iznimno ravni krov, a pokrov treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja.

Dopušteno je korištenje/postavljanje solarnih ("sunčanih") kolektora, zajedničkih televizijskih antena i klima uređaja. Njihova postava treba biti na način da ne narušava oblikovni izgled građevine i rješava se posebnim projektom. Solarnim kolektorima može se pokriti do 50% krovne površine, a iste je moguće postavljati i iznad parkirališta, odnosno terasa, kao njihovo natkrivanje.

Prilikom osvjetljavanja tavanskih ili potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovnih kućica maksimalne širine otvora 1,40 m (sa sljemenom krovne kućice nižim od sljemena krova građevine) i upuštenih krovnih terasa maksimalno do 1/3 površine krova, ali ne veća od 40 m<sup>2</sup>.

Svi dijelovi građevine trebaju biti unutar gradivog dijela građevne čestice. Radi toga nije dozvoljena izvedba pristupnih stepenica na javnoj površini niti izvedba istaknutih dijelova gornjih etaža građevina (erkeri) iznad javne površine.

Eventualni izuzeci mogući su samo ako se predvide planovima užeg područja detaljnije razine.

**1.5. UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE**

## Članak 16.

Dijelovi vanjskih prostora oko građevine (posebno prema javnoj površini), uređivat će se kao ukrasne zelene površine (najmanje 20% površine građevne čestice), sadnjom autohtonih biljnih vrsta, uključivo izvedbu pješačkih površina i terena, te kolnih prometnih površina za pristup do građevine ili parkirališta – garaže na građevnoj čestici.

Ograde, pergole ili brajde, terase, stepeništa, pristupni putovi i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, pri čemu se ne smije promijeniti prirodno ili postojeće oticanje oborinske vode na štetu susjednih čestica i građevina.

Promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje – usijecanje) ograničava se uz njezine granice sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom-uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedna građevina izgrađena bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice / građevine.

Pješačke i kolne staze, parkirališne površine, septičke jame, cisterne za vodu, bunari, bazeni (površine do 24 m<sup>2</sup> i dubine do 2,0 m), pergole i brajde, vrtne sjenice te rezervoari za gorivo ili plin sa zaštitnim elementima ne računavaju se u izgrađenu površinu građevne čestice.

**1.6. SMJEŠTAJ POMOĆNE GRAĐEVINE NA GRAĐENOJ ČESTICI**

## Članak 17.

Pomoćne građevine mogu se smjestiti uz stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovno-stambenu građevinu. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, ljetne kuhinje, kotlovnice, spremišta, nadstrešnice i slično.

## Članak 18.

Pomoćne građevine mogu se graditi samo sa stambenom građevinom prema slijedećim uvjetima:

- a) izvode se kao prizemnice sa tavanom uz izvedbu nadstrešnog zida visine 20 cm,
- b) visina vijenca, odnosno strehe, ne smije biti viša od 4,0 m od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije tavana,



OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

- c) najmanja udaljenost od susjednih čestica može biti 3,0 m, a iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja uz jednu među 1,0 m
- d) najmanje udaljena od građevine na susjednoj čestici 4,0 m
- e) priljubljivanje pomoćnih građevina uz granicu građevne čestice dopušteno je samo u slučaju kada je i na susjednoj građevnoj čestici pomoćna građevina izvedena priljubljeno uz predmetnu granicu,
- f) pomoćna građevina može se izvesti priljubljeno uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici,
- g) pomoćne građevine smještavaju se na stražnjem dijelu građevne čestice iza stambene građevine, osim garaže koje se mogu smjestiti najmanje 5,0 m od regulacijskog pravca. Izuzetak čine garaže ili dijelovi građevine u kojoj je smještena garaža unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, i to prema uvjetima u članku 5 (1d) i 5 (2) ovih Odredbi.
- h) najviša izgrađenost građevne čestice (uključivo površine svih ostalih građevina na građevnoj čestici) utvrđuje se temeljem tablice iz članka 8 ovih Odredbi. Izuzetak čine građevine unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, i to prema uvjetima u člancima 10 i 11 ovih Odredbi.
- i) ako se grade na poluotvoreni način (dvojna građevina), potrebno je ih smjestiti s jedne strane uz susjednu zgradu ili vatrozaštitni zid, uz uvjet da nagib krovne plohe nije prema toj međi
- j) ako se grade na ugrađeni način (u nizu), potrebno ih je smjestiti s dvije strane uz među susjednih građevnih čestica i izvesti s vatrozaštitnim zidom, uz uvjet da nagib krovnih ploha nije prema tim međama,
- k) ako imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici trebaju biti udaljeni od te građevne čestice najmanje 3,0 m
- l) ako je nagib krova prema susjednoj građevnoj čestici trebaju od njezine granice biti udaljeni najmanje 1,0 m a krov mora imati oluke.

**1.7. POSTAVLJANJE PRIVREMNIH MONTAŽNO-DEMONTAŽNIH GRAĐEVINA I NADSTREŠNICA**

## Članak 19.

Ovim Planom dopušteno je postavljanje privremenih montažno-demontažnih građevina unutar naselja Mandre uz slijedeće uvjete:

- a) Lokacija ovih građevina dozvoljava se prvenstveno uz sadržaje i površine javne namjene (tržnica, građevine školstva, kulture, sporta i rekreacije, te groblja) u okviru njihovih građevnih čestica ili okolnih zelenih površina uz prometnice.
- b) Osim navedenog, predmetne građevine mogu se smjestiti i unutar javnih i zelenih površina uz javne prometnice, kao i unutar namjenske kategorije K1, K2, K3, na dijelu uz javnu prometnu površinu.
- c) Iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja dozvoljava se smještaj pojedinih predmetnih građevina u stambenim zonama oznake M1 i M2 (stambeno-poslovna i poslovno-stambena namjena) na prostoru građevne čestice uz javnu prometnu površinu, u okviru ukupno dozvoljene izgrađenost građevne čestice.
- d) Korištenje predmetnih građevina moguće je za slijedeću namjenu: trgovina, servisi, usluge i ugostiteljstvo, te isti trebaju biti priključeni na komunalnu infrastrukturu sukladno namjeni građevine.
- e) Montažno-demontažne građevine izvode se kao tipski (sa certifikatom proizvođača), modularne veličine najviše 3,0 x 6,0 m, i visine do 3,0 m.
- f) Njihov smještaj treba biti takav da ne ometa odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te se uz iste treba izvesti proširenje pješačke površine prikladno površini građevine.
- g) Izbor tipa montažno-demontažne građevine, određivanje njihova smještaja kao i dužina i rok korištenja pojedine lokacije na području naselja Mandre treba utvrditi posebnom studijom i odlukom koju donosi Općinsko poglavarstvo.

Postavljanje nadstrešnica (fiksni i sklopivi tendi) dozvoljava se uz poslovne prostore u prizemnim dijelovima građevina, te uz stajališta javnog prometa. Lokacija i postava nadstrešnica u prostoru ili na građevini ne smije smetati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, smanjivati preglednost prometnice te ometati ili ugrožavati normalno korištenje drugih (stambenih ili poslovnih) prostora u predmetnoj građevini, odnosno narušavati izgled same građevine.



## 2 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 20.

Gospodarske građevine mogu sadržavati i stambene površine za vlastite potrebe. Izuzetak čine građevine unutar zone gospodarske namjene (K1) – pretežito uslužna, koje ne mogu sadržavati stambene sadržaje.

Nije dozvoljena izgradnja poljoprivredne gospodarske građevine ili građevine za uzgoj stoke i peradi unutar područja obuhvata ovog Plana.

Za izgradnju građevine gospodarske djelatnosti primjenjuju se opći uvjeti iz ovih Odredbi (0. POJMOVNIK, 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA, 5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRAĐENJE, REKONSTRUKCIJA I OPREMANJE PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA, 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA, 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI, 8. POSTUPANJE S OTPADOM, 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ I 10. MJERE PROVEDBE PLANA) i dodatni uvjeti kako slijede.

### Članak 21.

U građevinskim područjima naselja, u skladu s lokalnim uvjetima, uz stambene građevine mogu se graditi stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine, te pomoćne i poslovne građevine, koje sa stambenom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu, a pod uvjetom da ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu. U navedenim građevinama moraju biti zadovoljeni posebni sigurnosni uvjeti (zaštita od požara, eksplozija, buke, zagađenja zraka i sl.).

Poslovnim građevinama obuhvaćaju se slijedeće djelatnosti:

- a) tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: različite kancelarije, uredi, biro, ateljei i druge slične djelatnosti, pogoni sa čistim i tihim tehnološkim postupcima, obrtničke, ugostiteljske (bez glazbe na otvorenom), trgovačke, uslužne i slične djelatnosti;
- b) djelatnosti koje su potencijalni izvori buke i zagađenja okoliša (automehaničarske i limarske radionice, bravarije, stolarije, pilane, lakirnice, klesarske radionice, izrada plastike) uz mjere zaštite okoliša sukladno posebnim Zakonima i uvjetima.

Djelatnosti iz stavka (2a) ovog članka mogu se, prema prirodi posla obavljati i u stambenoj građevini u kojoj je predviđen prostor za tu djelatnost (stambeno-poslovna ili poslovno-stambena građevina).

Djelatnosti navedene u stavku (2a) mogu se obavljati i u posebnoj poslovnoj građevini smještenoj na građevnoj čestici uz stambenu građevinu.

Djelatnosti navedene u stavku (2b) mogu se obavljati u posebnoj poslovnoj građevini smještenoj na građevnoj čestici uz stambenu građevinu lociranoj izvan centralne zone naselja, odnosno na minimalnoj udaljenosti 150 m od građevina sa sadržajima značajnih za naselje - crkva, dom kulture, škola, dječji vrtić, društvene, zdravstvene i dr. funkcije, te smještajne turističke građevine.

### Članak 22.

Unutar građevinskog područja naselja (prvenstveno na rubnim dijelovima), mogu se u skladu s mjesnim prilikama graditi i građevine poslovne namjene za djelatnosti I2, K1, K2 i K3 uključivo sadržaje iz **stavka 2b članka 21.** ovih Odredbi, uz uvjet da iste zadovoljavaju uvjete važećih zakona i pravilnika koji reguliraju zaštitu okoliša (buka, zrak).

Maksimalna veličina građevne čestice iznosi 5000 m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina ovih građevina ograničava se sa 1000 m<sup>2</sup>.

## OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

Veće građevine takve ili slične namjene trebaju se locirati u građevinskim područjima izdvojene gospodarske namjene izvan naselja.

**2.1. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA GOSPODARSKE DJELATNOSTI UNUTAR ZONA GOSPODARSKE NAMJENE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA**

## Članak 23.

Unutar obuhvata Plana mogu se graditi poslovne građevine (K) i ugostiteljsko-turističke građevine (T) na zasebnoj građevnoj čestici, uz uvjet da ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu unutar obuhvata Plana u smislu zakonom propisanim razinama buke, kvalitete zraka, opasnost od požara, eksplozije i sl.

## Članak 24.

Poslovne građevine namjene K1 – pretežito uslužne, K2 – pretežito trgovačke i K3 – komunalno-servisne, mogu se graditi prema slijedećim uvjetima:

- a) minimalna površina građevne čestice iznosi 1.000 m<sup>2</sup> u neizgrađenom dijelu građevinskog područja, a 500 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu građevinskog područja. Izuzetak čine građevine unutar zone K1 – pretežito uslužna namjena (unutar obuhvata Luke Mandre) koja je izgrađena. Građevna čestica bit će istovjetna s definiranom građevnom kazetom ( $\pm 5\%$ ), a od koje se ne mogu formirati manje građevne čestice,
- b) najviši koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi 0,3. Poslovne građevine K1, K2 i K3 iz prethodne alineje (a) mogu imati koeficijent izgrađenosti i do 0,4 ukoliko mogu smjestiti potrebni broj parkirališnih mjesta unutar okvira građevne čestice i urediti najmanje 25% površine građevne čestice kao zelene i parkovne površine,
- c) najviši koeficijent iskorištenosti nadzemnih etaža ( $K_{isn}$ ) iznosi 0,9 za uslužne i trgovačke građevine,
- d) visina izgradnje ograničava se maksimalno sa Po+P(S)+2+Pk ili 11,5 m za poslovne građevine, a ne mogu biti više visine prikazane na grafičkom prilogu ovog Plana (List 4. način i uvjeti gradnje),
- e) udaljenost građevine od međe sa susjednim građevnim česticama iznosi  $\frac{1}{2} h$  (polovica visine od kote uređenog terena uz građevinu do vijenca) a ne manje od 3,0 m. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca kod javne prometne površine iznosi najmanje 5,0 m,
- f) građevina treba imati neposredan pristup sa javne prometne površine najmanje širine 5,0 m,
- g) 20% površine građevne čestice prema susjednim građevinama treba ozeleniti i izvesti kao visoko zaštitno zelenilo, osim kod prenamjene postojećih građevina,
- h) na građevnoj čestici koja se nalazi uz postojeću stambenu izgradnju, mora se osigurati tampon zelenilo najmanje širine 5,0 m prema međi sa stambenom izgradnjom,
- i) krovništa su u pravilu kosa (nagiba 23°-35°), kombinacija kosog i ravnog krova, te iznimno ravnog krova, a pokrov treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja,
- j) unutar građevina nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti ili skladištenje materijala koji predstavljaju opasnost od požara ili eksplozije, odnosno mogu imati negativan utjecaj na okoliš (buka, zrak, tlo i drugo) iznad zakonom dopuštenih razina.

**2.2. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI UNUTAR ZONE MJEŠOVITE NAMJENE (M2) – POSLOVNO-STAMBENA NAMJENA**

## Članak 25.

Stanovanje je osnovna funkcija u zoni mješovite namjene (M2) – *poslovno-stambena*. Uz stambene građevine moguće je smjestiti i prateće sadržaje koji ne zahtijevaju posebne zone i ne utječu negativno na kvalitetu življenja u naselju. Unutar ove zone dozvoljena je izgradnja poslovno-stambenih građevina (više od 50% bruto površine građevine u funkciji gospodarske djelatnosti), stambeno-poslovnih građevina te samostojećih gospodarskih građevina uz stambenu građevinu, ukoliko tvore funkcionalnu i tehnološku cjelinu sa stambenom građevinom. Navedene građevine ne smiju ometati stanovanje kao osnovnu namjenu unutar obuhvata Plana u smislu zakonom propisanim razinama buke, kvalitete zraka, opasnost od požara, eksplozije i sl. Nije moguće smjestiti sadržaje iz članka 21 stavak 2(b) unutar ove zone.



**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

## Članak 26.

Uz stambenu građevinu može se izgraditi i zasebna poslovna građevina kao funkcionalna i tehnološka cjelina sa sadržajima iz prethodnog članka. Ovakve građevinske cjeline tretiraju se kao poslovno-stambene građevine.

Veličina poslovne građevine može iznositi do 75% ukupno izgrađene bruto razvijene površine na građevnoj čestici, ali ne više od 500 m<sup>2</sup>.

Uvjeti za gradnju samostojeće gospodarske građevine uz stambenu građevinu slijede:

- a) poslovne građevine uz stambenu građevinu izvode se najviše kao prizemnice sa potkrovljem uz izvedbu nadstrešnog zida visine do 1,20 m
- b) visina vijenca, odnosno strehe, ne smije biti viša od 5,0 m mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do vrha nadozida potkrovlja (ne uzima se u obzir najniža kota kolnog – pješačkog pristupa za podrumski dio građevine),
- c) najmanja udaljenost od susjednih čestica iznosi 3,0 m, a izuzetno u izgrađenom dijelu građevinskog područja uz jednu među 1,0 m
- d) najmanja udaljenost 4,0 m od građevine na susjednoj čestici,
- e) priljublivanje poslovne građevine uz među moguće je samo kada je i na susjednoj čestici pomoćna ili poslovna građevina smještena na isti način,
- f) poslovna građevina može se na građevnoj čestici smjestiti neposredno uz stambenu građevinu,
- g) najmanja udaljenost od regulacijskog pravca uz javne prometne površine za poslovne građevine u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi 5,0 m, a u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja 3,0m
- h) maksimalna izgrađenost građevne čestice (uključujući površine svih ostalih građevina na građevnoj čestici) utvrđuje se temeljem tabele iz članka 8 ovih odredaba,
- i) ako se gospodarske građevine grade na poluotvoreni način, potrebno ih je smjestiti s jedne strane uz susjednu zgradu ili vatrozaštitni zid, uz uvjet da nagib krovne plohe nije prema toj međi,
- j) ako se gospodarske građevine grade na ugrađeni način, potrebno ih je smjestiti s dvije strane uz među susjednih građevnih čestica i izvesti s vatrozaštinim zidom, uz uvjet da nagib krovne plohe nije prema tim međama,
- k) ako gospodarske građevine imaju otvor prema susjednoj čestici trebaju biti udaljene od te građevne čestice najmanje 3,0 m
- l) ako je nagib krova prema susjednoj čestici, gospodarska građevina treba biti udaljene od iste najmanje 1,0 m, a krov mora imati oluke.

Izgradnja poslovnih sadržaja opisanih u ovome članku provodi se prema uvjetima za poslovno-stambene građevine datim u tabeli iz članka 8.

**3 UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

## Članak 27.

Za izgradnju građevine društvenih djelatnosti primjenjuju se opći uvjeti iz ovih Odredbi (0. POJMOVNIK, 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA, 5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRAĐENJE, REKONSTRUKCIJA I OPREMANJE PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA, 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA, 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI, 8. POSTUPANJE S OTPADOM, 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ I 10. MJERE PROVEDBE PLANA) i dodatni uvjeti kako slijede.



## OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

## Članak 28.

Ovim se Planom utvrđuju kriteriji izgradnje unutar zone središnjih funkcija naselja (D). Unutar zone središnjih funkcija naselja, pored stanovanja dozvoljena je izgradnja i uređenje javnih sadržaja iz područja kulture, prosvjete, uprave, zdravstva i vjere.

Društvene djelatnosti mogu se smjestiti i unutar ostalih dijelova građevinskog područja naselja u pojedinačnim samostojećim građevinama ili u sklopu građevina s mješovitom namjenom zajedno s drugim djelatnostima (stanovanje, poslovne, uslužne, trgovačke i slične djelatnosti).

## Članak 29.

Građevine i sadržaji društvenih djelatnosti mogu se graditi pod slijedećim uvjetima:

- a) najmanja veličina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup> u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, odnosno 800 m<sup>2</sup> u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja,
- b) građevna čestica na kojoj će se graditi treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 6,0 m (odnosno 5,5 m u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja) i obostranog pješačkog hodnika najmanje 1,5 m,
- c) na građevnoj čestici treba osigurati prostor za parkiranje potrebnog broja vozila, prema točki 5.1.2. *uvjeti smještaja prometa u mirovanju na građevnoj čestici* iz ovog Plana. Iznimno, ako će se uređenjem parkirališnih površina unutar građevne čestice na kojoj će se graditi građevina javne ili društvene namjene umanjiti funkcionalnost planiranog sadržaja, parkirališne površine mogu se urediti i na zasebnoj čestici ili na javnoj parkirališnoj površini ili garaži,
- d) udaljenost građevine od međe sa susjednim građevnim česticama iznosi  $\frac{1}{2} h$  (polovica visine od kote uređenog terena uz građevinu do vijenca) a ne manje od 3,0 m. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca kod javne prometne površine iznosi najmanje 5,0 m,
- e) građevina mora biti smještena na građevnoj čestici tako da se maksimalno iskoristi dvorišni prostor kao parkovno uređena površina, odnosno kao igralište u slučaju dječjeg vrtića ili škole,
- f) najviši koeficijent izgrađenosti građevne čestice za građevine društvenih sadržaja može iznositi 0,30
- g) građevine trebaju biti sigurne od požara, elementarnih i drugih opasnosti.

Građevna čestica građevine društvenih djelatnosti treba biti ozelenjena, a najmanje 40% njezine površine treba hortikulturno urediti, koristeći autohtone biljne vrste.

Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi najviše do visine P(S)+1 (8,0 m) od uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, a prema potrebi s podrumom, suterenom i potkrovljem, pri čemu visina vjerskih građevina može biti i veća.

Građevine društvenih djelatnosti moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati lako zapaljive ili eksplozivne tvari.

#### **4 UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

##### Članak 30.

Za izgradnju obiteljske, višestambene ili stambeno-poslovne građevine primjenjuju se opći uvjeti iz ovih Odredbi (0. POJMOVNIK, 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA, 5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRAĐENJE, REKONSTRUKCIJA I OPREMANJE PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA, 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA, 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO - POVJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI, 8. POSTUPANJE S OTPADOM, 9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ I 10. MJERE PROVEDBE PLANA) i dodatni uvjeti kako slijede.

##### **4.1. UVJETI ZA SMJEŠTAJ POSLOVNIH SADRŽAJA U SKLOPU STAMBENE GRAĐEVINE (STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE)**

##### Članak 31.

Poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti uz stanovanje navedeni su u članku 21 i 22 ovih Odredbi.

Unutar stambene građevine mogu se graditi poslovni sadržaji neophodni za zadovoljenje funkcije osnovne namjene naselja (stanovanje), i to pod slijedećim uvjetima:

- a) djelatnost koja se obavlja ne smije ugrožavati okoliš iznad zakonom utvrđenih vrijednosti za dopuštenu razinu buke i kvalitetu zraka,
- b) veličina poslovnih i gospodarskih sadržaja ograničava se do 50% ukupne bruto izgrađene površine građevine, ali ne više od 250 m<sup>2</sup> BRP,
- c) poslovni sadržaji mogu se izgraditi unutar svih etaža individualne stambene građevine,
- d) unutar višestambene građevine poslovni sadržaji na drugim etažama (osim prizemlja) mogu biti samo različite uredske djelatnosti ili liječničke ordinacije,
- e) najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zaštitno zelenilo. Rubovi građevnih čestica prema susjednim česticama moraju se izvesti kao vegetacijski tampon.

Građevine iz prethodnog stavka tretiraju se kao stambeno-poslovne građevine, i moraju biti svojim gabaritima i arhitektonskim oblikovanjem usklađene s okolnom izgradnjom i mjesnom tradicijom.

## 5 UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRAĐENJE, REKONSTRUKCIJA I OPREMANJE PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

### 5.1. UVJETI GRAĐENJA PROMETNE MREŽE

#### Članak 32.

Planom se utvrđuju uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih cesta niže razine (lokalne i nerazvrstane) sa ciljem poboljšanja ukupne cestovne mreže te osiguranja boljeg prometnog povezivanja i kvalitetnijeg pristupa do pojedinačnih stambenih i turističkih područja.

Širine planiranih i postojećih koridora prometnica utvrđene su prema tablici koja slijedi:

Tip prometnice (karakteristični poprečni presjeci prometnica)		širina prometnog koridora (u naselju)
(A) Lokalna cesta	sa 2 trake	15,5 do 18,0 m
(B) Glavna sabirna prometnica	sa 2 trake	11,5 do 12,0 m
(C) Sabirna prometnica	sa 2 trake	8,0 do 9,0 m
(D) Kolno-pješačka površina	sa 2 trake	5,0 do 8,0 m

#### Članak 33.

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja naselja na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba urediti tako da se ne ugrožava javni promet.

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, uključivo i izgrađene dijelove gdje postoje potrebni prostorni uvjeti, širina nerazvrstanih prometnica (naseljskih ulica) treba iznositi minimalno 9,0 m što uključuje kolnik širine 6,0 m i dvostrani pješački pločnik 2 x 1,50 m.

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja prometnice se može izvesti sa minimalnom širinom kolnika 5,0 m za dvosmjerni i 3,50 m za jednosmjerni promet. U slučaju kada, zbog zatečenih uvjeta na terenu nije moguće izvesti pješačke nogostupe, nerazvrstana cesta unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja izvesti će se kao kolno-pješačka površina s upuštenim rubnjakom na spoju s cestom koja zadovoljava minimalne uvjete javne prometnice.

Iznimno se dozvoljava izgradnja "slijepih" ulica unutar izgrađenog dijela naselja, a iste se izvode s najvišom dužinom od 200 m i najmanjom širinom 5,0 m uz okretište na kraju ulice i tretiraju se kao kolno-pješačke površine iz prethodnog stavka.

Prilikom rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih prometnica treba u okviru njihovog koridora, ukoliko postoje potrebe, osigurati prostor za biciklističku stazu (najmanje jednostrano sa širinom 1,50 m).

Unutar i uz koridore prometnica lokalne razine i nerazvrstanih cesta mogu se izgrađivati prateće uslužne građevine za potrebe prometa. To se odnosi na benzinske postaje i prateće sadržaje (servisi, ugostiteljstvo



OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

i slično), ali ne obuhvaća ugostiteljsko-turističke smještajne građevine. Prilikom projektiranja / realizacije takve lokacije treba primijeniti sve Zakonom propisane uvjete zaštite okoliša i prometno-sigurnosna pravila, uključivo zaštitu od požara i eksplozije.

Na dijelovima gdje ceste ulaze u već izgrađenu zonu naselja (građevine, javne površine i sadržaji) mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometnih površina za vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolniku i zaštitnim ogradama.

Površine za kretanje pješaka moraju biti dovoljne širine (na glavnim pravcima kretanja i u glavnom središtu naselja širine 2,0 – 2,50 m), u pravilu ne uže od 1,50 m. Iznimno, kada izgrađena situacija tako zahtjeva, nogostup može biti i manje širine, ali ne manje od 0,8 m. Kad su površine za kretanje pješaka uže od 1,5 m u njih se ne smiju postavljati stupovi javne rasvjete niti bilo kakve druge prepreke koje otežavaju kretanje pješaka.

Uz pločnike, trgove i ulice, za kretanje pješaka gradit će se i uređivati i pješački putovi, pothodnici, nathodnici, stube i prečaci, te prolazi i šetališta.

U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

U cilju unapređenja kvalitete življenja, urbani prostor će se uređivati na način da se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, osigura nesmetan pristup javnim građevinama, javnim površinama, sredstvima javnog prijevoza i sredstvima javnog komuniciranja. U provedbi Plana primjenjivat će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i uklanjanje postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.

**Članak 34.**

Kolničku konstrukciju potrebno je dimenzionirati prema veličini prometnog opterećenja, nosivosti temeljnog tla, klimatskim i drugim uvjetima. Kolnička konstrukcija je sastavljena od mehanički zbijenog nosivog sloja od kamenog materijala i asfaltnih slojeva. Osiguranje ruba kolnika izvesti tipskim rubnjacima 18/24 cm, a nogostupa tipskim rubnjacima 8/20 cm.

**Članak 35.**

Pješačke površine izvest će se od mehanički zbijenog nosivog sloja od kamenog materijala te asfaltnog sloja ili betonskih parternih elemenata (betonski opločnici).

**Članak 36.**

Zemljani i ostali radovi koji se izvode u blizini postojećih objekata moraju se obavezno izvesti bez miniranja da se ne oštete već izgrađeni objekti i postojeća komunalna infrastruktura.

Svi potrebni radovi na izradi kolničke konstrukcije kao i kvaliteta primijenjenih materijala moraju biti u skladu sa HR normama i standardima.

**Članak 37.**

Prometnu signalizaciju (vertikalnu i horizontalnu) potrebno je predvidjeti i izvesti u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama (NN 59/00).

## OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

**5.1.1 Javna parkirališta i garaže**

Članak 38.

Unutar područja obuhvata Plana planira se izgradnja i uređenje javnih parkirališta. Planom su predviđene slijedeće javne parkirališne površine:

oznaka građevinske kazete	procjena broja planiranih parkirališnih mjesta	opis planiranog parkirališta
5a.	≈ 100 PM	Podzemna garaža na dvije etaže. "Krovna" površina će se urediti kao javna zelena površina ili park
59.	≈ 110 PM	Podzemna garaža na dvije etaže ispod pretežito trgovinskog sadržaja

**5.1.2 Uvjeti smještaja prometa u mirovanju na građevnoj čestici**

Članak 39.

Unutar građevne čestice pojedine namjene treba osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila.

U slučaju kada se ne može osigurati propisani broj parkirališnih mjesta na razini terena u sklopu građevne čestice, parkirališna mjesta će se smjestiti u podzemne etaže (uključujući i suterenske etaže), a sukladno potrebama za odgovarajuću namjenu, i prema tablici koja slijedi.

Ograda parkirališno-garažnih mjesta određuje se okvirnim normativom koje se koristi za dimenzioniranje prostora za promet u mirovanju vezano uz namjenu i kapacitet prostora (1.000 m<sup>2</sup> izgrađene površine), te uz primjenu prognoziranog stupnja motorizacije od 300 vozila na 1000 stanovnika. Tako na svakih 1.000 m<sup>2</sup> (odnosno broja stambenih jedinica ili turističkih kreveta) niže navedene namjene građevne, potrebno je okvirno (najmanje) osigurati:

Namjena	Potrebni broj parkirališnih mjesta
pojedinačna stambena građevina	1,5 mjesta / 1 stambena jedinica
višestambena građevina	1,5 mjesta / 1 stambena jedinica
poslovni prostor uz stanovanje	30 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
industrija i zanatstvo	20 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
škola (za nastavnike i učenike)	10 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
športsko igralište i dvorana	50 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
uredi	20 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
trgovina i uslužni sadržaji	20 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
kulturni, vjerski i društveni sadržaj	40 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
lokalni centar	40 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
ugostiteljstvo	30 mjesta / 1.000 m <sup>2</sup>
turistička građevina (ovisno o kategoriji)	20-50 mjesta / 100 kreveta



OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

## Članak 40.

Garažni prostor za smještaj vozila realizira se ovisno o tipu stambene građevine na slijedeći način:

- a) individualne stambene građevine:
- u okviru podrumске, suterenske ili prizemne etaže građevine
  - kao zasebna građevina na građevnoj čestici smještena na minimalnoj udaljenosti 1,0 m od rubova građevne čestice, a iznimno ako je ista građevina na susjednoj građevnoj čestici izgrađena uz među, može se garaža izgraditi priljubljeno uz među, odnosno uz susjednu građevinu,
  - visina garaže ograničava se na 3,5 m od kote uređenog terena do vijenca građevine,
  - ukoliko se garaža izvodi u okviru podrumске ili suterenske etaže građevine osigurava se poseban pristup širine 3,5 m a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu stambene građevine.
- b) višestambene građevine:
- u okviru podrumске, suterenske ili prizemne etaže građevine
  - kao zasebna građevina na građevnoj čestici smještena na minimalnoj udaljenosti 1,0 m od rubova građevne čestice,
  - visina garaže ograničava se na 3,5 m od kote uređenog terena do vijenca građevine,
  - ukoliko se garaža izvodi u okviru podrumске ili suterenske etaže građevine osigurava se poseban pristup širine 3,5 m a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu stambene građevine.

## Članak 41.

Za poslovne sadržaje smještene u okviru stambene građevine treba osigurati dodatna parkirališna – garažna mjesta prema uvjetima iz ovih Odredbi.

## Članak 42.

Uređenje parkirališnog prostora unutar građevne čestice treba provesti na način da se primjenom zaštitnog zelenila (hortikulturnim i vrtno-tehničkim uređenjem sa sadnjom visokog i niskog zelenila) odvoji od građevina na građevnoj čestici i susjedne izgradnje, a dopušteno je i njegovo natkrivanje pergolom i slično.

## Članak 43.

Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja za postojeće građevine evidentirane grafičkim prilogom Plana (List 0. postojeće stanje i granica obuhvata), kada nije moguće smjestiti dovoljan broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici, moguće je urediti zasebnu česticu zemlje za smještaj prometnih vozila u mirovanju za pojedinačnu ili za više građevinskih čestica. U tom slučaju, odnosi korištenja i održavanja će se pravno regulirati. Prostor određen za smještaj prometa u mirovanju ne može se prenamijeniti u druge svrhe, a ni se može promatrati odvojeno od namjene kojoj služi. Dodatno, potrebno je hortikulturno urediti najmanje 25% površine građevne čestice kako bi se ublažio vizualni utjecaj parkirališta

**5.1.3 Trgovi i druge veće pješačke površine**

## Članak 44.

Na području obuhvata ovog Plana planiran je jedan javni trg, i to u zoni centralnih funkcija naselja. Trg će biti povezan sa širim okolnim područjem pješačkim prolazima prema lokalnoj cesti i na nogostupe okolnih naseljskih prometnica.

Trg će biti smješten između postojeće crkve i ostalih javnih i društvenih sadržaja koji će se u tom prostoru izgraditi.

Trg će biti popločan betonskim ili drugim pločama/kockicama.

## OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

## Članak 45.

Ostale pješačke površine unutar obuhvata ovog Plana (nogostupi, šetnice i parkovni putovi i sl.) definirat će se projektnim rješenjima prometnica, te projektima hortikulturnog uređenja javnih zelenih površina.

Rješenjima iz prethodne stavke definirat će se oblik i konstruktivni elementi pješačkih površina. Navedena rješenja mogu odstupati od planiranih pješačkih koridora i površina definirana grafičkim priložima ovog Plana ako uvjeti na terenu tako diktiraju, i ako će se postići kvalitetnije rješenje po okolišu, funkcionalnost i estetici.

**5.1.4 Uvjeti građenja pomorske infrastrukture**

## Članak 46.

Luka Mandre je definirana kao morska luka otvorena za javni promet – razvrstana luka lokalnog značaja. Unutar luke Mandre može se odvijati javni, komunalni, tranzitni, nautički i sportski promet te promet ribarskih i turističkih brodova.

Sukladno tome, utvrđuju se moguća namjena unutar područja morske luke Mandre, i to:

- a) javni promet - pristan brodske linije za javni prijevoz i tranzitni promet (ribarski brodovi, turistički brodovi i dr.),
- b) komunalni vez - vez za brodice lokalnog stanovništva,
- c) nautičkog veza u tranzitu,
- d) vez ribarskih i turističkih brodova u tranzitu,
- e) zaštitni gatovi i vezovi izvode se od čvrstog materijala.

## Članak 47.

Za potrebe stanovništva maksimalni dozvoljeni broj vezova u luci Mandre iznosi do 200 vezova. Navedeni kapacitet odnosi se kumulativno (komunalni vez, nautički vez, vez u tranzitu, sportski vez i dr.), a detaljnim planom uređenja i studijom utjecaja zahvata na okoliš (SUO) za cjelovito lučko područje treba odrediti optimalni broj vezova ovisno o prostornim i maritimnim uvjetima ove luke.

U lučkom području luke Mandre moguće je u skladu s prostornim mogućnostima odrediti zone korištenja – javni promet, komunalni vez, nautički vez, sportska luka - bez izrade UPU-a ukoliko se koristi postojeća lučka infrastruktura, odnosno nema graditeljskih zahvata u moru.

## Članak 48.

Uz opće uvjete gradnje, izgradnja i uređenje luke Mandre mora slijediti i uvjete koji slijede:

- a) u lukama se mogu formirati slijedeći sadržaji: pristani, vezovi, plaže, šetnice, zelene površine, sportsko rekreacijski sadržaji, te ugostiteljstvo i trgovina,
- b) naselje s pripadajućom lukom mora se tretirati kao jedna urbana cjelina,
- c) u javnom prostoru obalnog dijela naselja smještaju se građevine javne namjene pod uvjetom da ukupna površina njihove izgrađenosti ne prelazi 10% ukupne javne površine,
- d) veličine građevina za pojedine vrste programa moraju biti usklađeni s postojećim volumenima unutar naselja.

## Članak 49.

U sklopu uređenja užega dijela luke, na nasipu zapadnog gata mogu se izgraditi sadržaji ugostiteljskog i servisno-uslužnog karaktera (dizalica, servisni sadržaji, informacije, sanitarni čvor i sl.) uz slijedeće uvjete:

- a) dopuštena bruto izgrađena površina (pod građevinom) može biti do 700 m<sup>2</sup>, a ukupna razvijena površina građevine ne može prelaziti bruto površinu od 1000 m<sup>2</sup>.



**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

- b) visina građevina može biti prizemlje i natkrivena terasa iznad prizemlja gdje je maksimalna visina vijenca određena sa 5,50 m.

Na dijelu zapadnog gata planirana je postava dizalice i izvedba rampe za spuštanje odnosno dizanje plovila koji se dopremaju cestom. Visina dizalice može biti i viša od maksimalno definirane visine.

Na jugoistočnom gatu može se urediti površina za smještaj prometa u mirovanju (oko 50 osobnih automobila).

Na krajnjim točkama uređenih zaštitnih gatova potrebno je postaviti orijentacijska svjetla u skladu sa propisima o sigurnosti plovidbe.

**5.2. UVJETI GRAĐENJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE**

## Članak 50.

Poštansku i telekomunikacijsku mrežu potrebno je izvesti prema kartografskom prikazu Plana (List 2b. energetska i telekomunikacijska mreža) i u skladu s važećim zakonima, pravilnicima, uredbama, normativima, standardima i dr.

## Članak 51.

Za potrebe naselja Mandre funkciju glavnog poštanskog centra i mjesne telefonske centrale obavlja poštanski centar i mjesna AXE 10 centrala u Pagu. Do vezivanja sa širim područjem, poštanska i telekomunikacijska veza se ostvaruje preko županijskog centra Zadar.

Planirano proširenje telekomunikacijske mreže, obzirom na njezinu postojeću razvijenost i izgrađenost sastojati će se prvenstveno u njezinom proširenju na novu stambenu izgradnju, te osnivanju novih i povećanju kapaciteta postojećih područnih centrala.

Javne telefonske govornice treba postaviti kao dio urbane opreme i smjestiti ih u centralnoj zoni naselja, uz javne sadržaje.

Unutar naselja predviđa se daljnji razvoj pokretne mreže telekomunikacija sa građevinama baznih stanica. Građevine pokretne mreže grade se unutar naselja kao krovne i potkrovne antene, dok izvan građevinskog područja treba osigurati minimalnu udaljenost 100 m od njegovog ruba i na lokalitetima koji nisu u sukobu sa smjernicama zaštite prirode (narušavanje krajobraznih vrijednosti) i nepokretnih kulturnih dobara (na udaljenosti min. 500 m od pojedinačnih zaštićenih građevina), prema posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima i mjerodavnih službi zaštite.

## Članak 52.

Nužno je izgraditi TK kanalizaciju do neizgrađenih građevinskih kazeta koristeći krajnje točke postojećeg stanja TK mreže. U tom smislu pristupit će se izgradnji kableske kanalizacije sa 2 PEHD cijevi, promjera 50mm, te ugradnji kableskih zdenaca tipa D1 (unutarnja dimenzija: 90x70x63cm). Privodi do budućih građevina mogu se izvesti sa zdencima D0 (unutarnja dimenzija: 60x60x60cm) i 1 PEHD cijevi, promjera 50mm. Mora se planirati uvlačenje TK kabela dostatnog kapaciteta, tako da sve navedene građevine budu "pokrivene" dovoljnim brojem parica.

U samim građevinama treba izvesti telefonsku instalaciju u skladu sa tehničkim propisima, te ju završiti u priključnom ormariću, kojeg treba ugraditi u prizemlju pojedine građevine. Poželjno je, zbog uvođenja novih tehnologija u telekomunikacijama, za TK instalaciju koristiti kabele tip TC 3 POHFERR.

Detaljna razrada nove TK mreže biti će riješena Projektom kojeg treba izraditi u skladu s uvjetima Hrvatske agencije za telekomunikacije.

### 5.3. UVJETI GRAĐENJA KOMUNALNE - VODOVODNE, KANALIZACIJSKE I ELEKTRIČNE MREŽE

#### Članak 53.

Vodovi mreže infrastrukture u naseljima polažu se prema načelu:

- a) unutar gabarita kolnika smještava se sva fiksna infrastruktura: odvodnja otpadnih i oborinskih voda, a iznimno ispod pješačkog nogostupa,
- b) instalacije vodovodne i hidrantske mreže smještaju se ispod nogostupa i u zaštitnom zelenom pojasu prometnice ili drugo, prema uvjetima komunalnog poduzeća,
- c) vodovi elektroopskrbe smještavaju se ispod pješačkog nogostupa ili u zelenom pojasu i odvajaju se od telekomunikacijske mreže,
- d) na sustav površinske odvodnje cesta priključuju se odvodnje s krovnih ploha i površina prilaza stambenih i javnih građevina.

#### Članak 54.

Izgradnja sustava infrastrukture ostvarivat će se u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Kolan te programima razvitka pojedinog sustava komunalne infrastrukture izrađenih od pravnih osoba s javnim ovlastima (komunalna poduzeća i dr.).

Pojedini dijelovi sustava infrastrukture mogu se izvoditi po fazama realizacije, s time da svaka faza mora činiti funkcionalnu cjelinu.

Dati opis i grafički prikaz pojedinog infrastrukturnog sustava predstavlja samo generaliziranu smjernicu za daljnje detaljnije planiranje i projektiranje. Ako se tijekom tih radova utvrde prostorno-tehnički, tehnološki i ekonomski povoljnija rješenja, ista će se primijeniti u daljnjoj realizaciji infrastrukturnih sustava bez obzira na smjernice i rješenja ovog Plana.

Točan položaj postojećih dijelova pojedine infrastrukturne mreže odredit će se na terenu na zahtjev investitora prije početka izvedbe glavnog projekta.

#### 5.3.1 Vodoopskrba

#### Članak 55.

Vodoopskrbnu mrežu potrebno je izvesti prema kartografskom prikazu Plana (List 2c. vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda) i u skladu s važećim zakonima, pravilnicima, uredbama, normativima, standardima i dr.

#### Članak 56.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih dijelova vodovodne mreže određuje se lokacijskom dozvolom prema rješenjima Prostornog plana uređenja Općine i ovim Planom, uključivo uvjete nadležnog komunalnog poduzeća koje upravlja vodovodnom mrežom u naselju.

#### Članak 57.

Potrebite količine vode za rješenje vodoopskrbe, za komunalne potrebe i gubitke, te za protupožarnu zaštitu svih postojećih i planiranih objekata na području naselja Mandre osigurat će se preko postojeće i nove mjesne vodovodne mreže.



OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

## Članak 58.

Kako se u konačnosti za naselje Mandre planira ukupno 7.000 korisnika mora se povećati kapacitet postojećeg vodospremnika "Mandre" s  $V=250\text{ m}^3$  na zapreminu  $V=500\text{ m}^3$ , te izvršiti rekonstrukcija postojećeg dovodnog cjevovoda (od naselja Kolan do vodospremnika "Mandre") uz povećanje njegovog profila sa  $\varnothing 150\text{ mm}$  na  $200\text{ mm}$ , a kako bi se osigurala dovoljne količine vode i potreban tlak za normalno funkcioniranje mjesne vodovodne mreže ovog naselja.

Izgradnji planiranih kapaciteta u naselju Mandre može se pristupiti tek po osiguranju kvalitetne vodoopskrbe predmetnog područja, odnosno po ishodenoj suglasnosti nadležnog komunalnog poduzeća.

## Članak 59.

Nova vodovodna mreža na području obuhvata ovog UPU-a mora se izgraditi tako da zajedno s već postojećom čini jedinstvenu prstenastu mjesnu vodovodnu mrežu čime se osigurava bolja distribucija tlakova i veća elastičnost sustava. Ista se mora izgraditi u koridoru cesta i to uglavnom u nogostupu ili zelenom pojasu, a u kolniku samo zbog prolaza preko kolnika i to okomito na os ceste.

Postojeća mjesna vodovodna mreža mora se dijelom izmjestiti zbog korekcije tehničkih elemenata postojeće cestovne mreže kao i zbog potrebe izgradnje i ostale komunalne infrastrukture (fekalna i oborinska kanalizacijska mreža, elektrovodovi i TT vodovi)

Vodovodna mreža mora se izgraditi od kvalitetnih vodovodnih cijevi uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu, naročito na dijelovima gdje vodovodne cijevi mogu doći pod utjecaj morske vode, a u svemu prema uvjetima koje će odrediti nadležno komunalno poduzeće "Komunalno društvo Pag" d.o.o..

## Članak 60.

Kod projektiranja i građenja treba osigurati sljedeće razmake vodovodnih cjevovoda od ostalih instalacija: od kanalizacijskih cijevi 2,0 -3,0 m, od visokonaponskih kabela 1,5 m, od TT vodova i niskonaponskih kabela 1,0 m.

Vodovodni cjevovodi moraju se položiti u rovove na posteljicu od pijeska minimalne debljine 10 cm, te zatrpati do visine 30 cm iznad tjemena cijevi sitnozrnastim neagresivnim materijalom maksimalne veličine zrna do 8 mm. Posteljica mora biti nabijena i isplanirana radi ravnomjernog nalijevanja vodovodnih cijevi.

Vodovodne cijevi treba uvijek položiti iznad kanalizacijskih cijevi. Iznimno se može odstupiti od ovog pravila, ali uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovodnih cijevi.

Dubina polaganja vodovodnih cijevi mora iznositi min. 1,2 m od tjemena cijevi do gornje razine uređenog terena.

Na svim dijelovima gdje nova vodovodna mreža može doći pod utjecaj morske vode moraju se vodovodne cijevi dodatno zaštititi.

Nakon montaže svi cjevovodi moraju se ispitati na tlak, te izvršiti njihovo ispiranje i dezinfekcija.

## Članak 61.

Svaka parcela koja čini samostalnu funkcionalnu cjelinu mora imati vlastiti priključak s glavnim vodomjerom na dostupnom mjestu. Tip vodomjerila, te tip i gabarit okna za vodomjerilo, određuje nadležno komunalno poduzeće "Komunalno društvo Pag" d.o.o..

Izvođač radova mora prije početka radova od djelatnika nadležnog komunalnog poduzeća zatražiti obilježavanje postojeće vodovodne mreže na terenu.

OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

## Članak 62.

Za protupožarnu zaštitu mora se izgraditi kvalitetna hidrantska mreža u skladu s Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara, uvjetima koje će odrediti MUP i nadležno komunalno poduzeće "Komunalno društvo Pag" d.o.o..

Mjerodavni tlak u vanjskoj hidrantskoj mreži ne smije biti niži od 2,5 bara.

Moraju se odabrati nadzemni hidranti, odnosno gdje to nije moguće i podzemni hidranti, na međusobnom razmaku do 150 m.

**5.3.2 Odvodnja otpadnih voda**

## Članak 63.

Na području naselja Mandre primjenjuje se razdjelni sustav odvodnje, prikazan u grafičkom prilogu Plana (List 2c. vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda).

Odvodnja urbanih (fekalnih) otpadnih voda na području obuhvata ovog UPU-a mora se riješiti u skladu s usvojenom varijantom iz Idejnog rješenja "Kanalizacijski sustav Mandre" izrađenom od "Hidro consult" d.o.o. iz Rijeke 2006. godine.

## Članak 64.

Za budući razdjelni kanalizacijski sustav naselja Mandre moraju se provesti odgovarajuća oceanografska istraživanja mora za usvojenu lokaciju podmorskog ispusta, te izraditi odgovarajuća projektna dokumentacija u kojoj će se odrediti konačne trase fekalne i oborinske kanalizacijske mreže, konačne lokacije crpnih postaja, obalnih ispusta, provesti detaljan hidraulički proračun kanalizacijske mreže i ostalih kanalizacijskih građevina, a obzirom na stvarne količine svih otpadnih voda na području ovog naselja.

Projektna dokumentacija mora biti usklađena s važećom zakonskom regulativom, pravilnicima, uredbama, normativima, standardima i uvjetima koje izdaju određene nadležne službe.

## Članak 65.

Za konačno rješenje javnog kanalizacijskog sustava naselja Mandre potrebno je izgraditi:

- a) uređaj za pročišćavanje Mišnjaci kapaciteta 8.420 ES ako se pročišćavaju samo urbane otpadne vode naselja Mandre ili kapaciteta 10.710 ES ako se pročišćavaju urbane otpadne vode naselja Mandre i naselja Kolan,
- b) podmorski ispust DN 300 mm dužine 1.320,0 m,
- c) gravitacijsku fekalnu kanalizacijsku mrežu naselja,
- d) 6 crpnih postaja s pripadajućim tlačnim cjevovodima.

## Članak 66.

Urbane (fekalne) otpadne vode s cjelokupnog područja obuhvata ovog UPU-a moraju se sakupljati zasebnom fekalnom kanalizacijskom mrežom i odvoditi gravitacijski prema morskoj obali gdje su planirane tri crpne postaje u koridoru nove obalne prometnice (šetnice). Najveći dio ovih otpadnih voda odvodi se do dvije crpne postaje koje se nalaze unutar obuhvata ovog UPU-a, dok se manji dio ovih otpadnih voda s krajnjeg jugoistočnog dijela obuhvata odvodi na crpnu postaju koja se nalazi izvan granica ovog UPU-a.



OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Iz crpnih postaja sakupljene urbane otpadne vode prepumpavaju se tlačnim cjevovodima i to od krajnje crpne postaje na jugoistoku prema uređaju za pročišćavanje na sjeverozapadu.

## Članak 67.

Koncentracija opasnih tvari koje se ispuštaju u fekalnu kanalizacijsku mrežu, odnosno koje dolaze na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda ne smije prelaziti vrijednosti utvrđene "Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama".

## Članak 68.

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, do izgradnje javne fekalne kanalizacijske mreže naselja Mandre i budućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s pripadajućim podmorskim ispustom, urbane otpadne vode moraju se sakupljati manjim tipskim prefabriciranim uređajima za biološko pročišćavanje i to pojedinačno za svaku građevnu česticu, nakon čega se iste preko upojnih bunara mogu upuštati u tlo ili koristiti za zalijevanje zelenih površina.

Alternativno, za stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine do 10 ES, urbane otpadne vode mogu se sakupljati i u potpuno vodonepropusnim i adekvatno dimenzioniranim trokomornim sabirnim (septičkim) jamama i to za svaku građevnu pojedinačno.

Nakon izgradnje planiranog javnog kanalizacijskog sustava svi objekti moraju se priključiti na isti, a sve sabirne (septičke) jame moraju se isključiti iz uporabe.

## Članak 69.

Udaljenost građevina za zbrinjavanje otpadnih voda ne može biti manja od 15,0 m do građevina za snabdijevanje pitkom vodom (cisterne, crpke, i sl.), a najmanje 10,0 m do stambenih, stambeno-poslovnih i manjih poslovnih građevina.

Građevine za zbrinjavanje otpadnih voda trebaju biti vodonepropusne, bez mogućnosti ispuštanja sadržaja u okolni prostor (osim uređaja za pročišćavanje koji se priključuju na upojne bunare), smještene potpuno unutar terena, prekrivene zemljom i zatravljene, nepropusnog pokrova, predviđeno otvorima za povremeno čišćenje i zračenje, a locirane na minimalnoj udaljenosti od 5,0 m do susjedne međe.

Građevine javno-društvene (D), proizvodno-poslovne (I-K) ili ugostiteljsko-turističke namjene (T1), trebaju se priključiti na postojeću kanalizacijsku mrežu ili izgraditi vlastitu kanalizaciju i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.) sa ispustom u recipient.

## Članak 70.

Dionice kanalizacijske mreže koje se križaju s vodovodnom mrežom moraju se izvesti s posebnom zaštitom kako bi se onemogućio kontakt otpadnih voda s vodoopskrbnim sustavom. Jedna od mjera je da se kanalizacijske cijevi moraju nalaziti ispod vodovodnih cjevovoda, kao i na dovoljnoj međusobnoj horizontalnoj udaljenosti.

Kako bi se spriječilo odnošenje aerosola iz kanalizacijskog sustava na okolni teren, kanalizacijska mreža mora biti potpuno zatvorena bez ikakvih površina sa otvorenim vodnim licem.

Označivanje kanalizacijske mreže treba biti riješeno preko ozračivača na svim priključnim objektima kako bi se smanjilo sakupljanje opasnih plinova i omogućio dotok kisika potrebnog za razgradnju organskih tvari.

## Članak 71.

Priključenje na javni kanalizacijski sustav treba izvesti prema uvjetima "Komunalno društvo Pag" d.o.o.

OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

## Članak 72.

Oborinske otpadne vode s područja ovog UPU-a moraju se odvesti zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do morske obale gdje su planirane četiri obalna ispusta preko kojih se ove otpadne vode ispuštaju u morski akvatorij.

## Članak 73.

Radi zaštite morskog akvatorija od štetnih tvari iz oborinskih otpadnih voda, prije svakog planiranog obalnog ispusta za ispuštanje ovih otpadnih voda u obalno more, moraju se ugraditi odgovarajući separatori za izdvajanje ulja i masnoća.

## Članak 74.

Da se pospješi otjecanje oborinskih otpadnih voda planirane prometne površine moraju se izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima.

Za što učinkovitije rješavanje odvodnje oborinskih otpadnih voda na svim prometnim površinama treba ugraditi dovoljan broj vodolovnih grla, a na poprečnim ulicama po potrebi i adekvatne kanalske linijske rešetke.

## Članak 75.

Posteljica na dnu rova na koju se polažu kanalizacijske cijevi, te nadsloj od 30 cm iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtijevani modul stišljivosti.

Horizontalni razmak između kanalizacijskih cijevi i vodovodnih cijevi mora iznositi 2,0-3,0 m.

Za fekalnu kanalizacijsku mrežu mora se primijeniti kao minimalni  $\varnothing$  250 mm, uz minimalni pad od  $I = 0,50\%$ .

Za oborinsku kanalizacijsku mrežu treba primijeniti  $\varnothing$  300 mm kao minimalni profil.

**5.3.3 Elektroopskrba**

## Članak 76.

Elektroenergetsku mrežu potrebno je izvesti prema kartografskom prikazu Plana (List 2b. energetska i telekomunikacijska mreža) i u skladu s važećim zakonima, pravilnicima, uredbama, normativima, standardima i dr.

## Članak 77.

Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (kabela 20 kV, te transformatorske stanice) kao i kabliranje pojedinih dijelova trase vodova visokog napona na prolazu kroz građevinska područja naselja i zone izgradnje određuje se lokacijskim dozvolama prema rješenjima Prostornog plana uređenja Općine i ovim Planom, uključivo uvjete HEP-a.

## Članak 78.

Buduće trafostanice bit će slobodnostojeće građevine, zidane od tipskih prefabriciranih betonskih elemenata tipa HEP-KTS 10(20)/0,4kV 2×1000 kVA i 1×1000kVA.

Potrebno je za trafostanice formirati građ. česticu veličine min. 45m<sup>2</sup>, odnosno za duplu trafostanicu građ. česticu min. 60m<sup>2</sup>.



**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Izgraditi će se nove trafostanice i to: TS 10(20)/0,4kV "MANDRE-5" 1x1000kVA, TS 10(20)/0,4kV "MANDRE-6" 2x1000kVA. U trafostanicama će se koristiti SN blok VDA 24 "Končar" (3VT ili 3V + 2T). U slučaju potrebe sve trafostanice snage 1000kVA mogu se zamijeniti sa novima 2x1000kVA.

SN unutar naselja će se razvesti u „prsten“ kabelima 20kV, XHE 49A 3x(1x185mm<sup>2</sup>), prema nacrtima u prilogu. Radi sigurne opskrbe naselja električnom energijom potrebno je položiti novi SN kabel iz TS 110/10(20)kV "PAG". Dodatno, potrebno je sa druge strane preko nove TS "Mandre" 6 i 5, te postojećih TS "Mandre" 3,2, i 1, napraviti spoj sa mrežom 20kV iz TS 110/10(20)kV "NOVALJA", u TS "LISIČNJAK". Svi priključni SN kabeli su 20kV, XHE 49A 3x(1x185mm<sup>2</sup>).

Paralelno sa svim kabelima polaže se i uzemljivač u obliku bakrenog užeta 50mm<sup>2</sup>.

**Članak 79.**

Zaštitni koridori postojeće zračne elektroprijenosne mreže iznose:

- a) dalekovod 110 kV koridor širine 40 metara
- b) dalekovod 10 (20) kV koridor širine 16 metara.

Isključuje se građenje novih građevina u koridoru zračnog dalekovoda, osim iznimno, a na temelju uvjeta koje utvrđuje HEP.

Prostor u koridoru iz stavka (1) ovog članka mora biti tako uređen da se spriječi moguća pojava požara.

Širina zaštitnog koridora podzemnog VN kabela 10 (20) iznosi 2,0 m, a izgradnja unutar tog koridora moguća je samo temeljem suglasnosti i uvjeta HEP-a.

**Članak 80.**

Glavni elektroenergetski razvod niskog napona predviđen je iz TS, a sekundarni iz samostojećih plastičnih ormara prema uvjetima HEP-a, koji će se smjestiti prema energetske zahtjevima potrošača. Položaj ormara i dimenzije kabela bit će prikazane u glavnom i izvedbenom projektu niskonaponske mreže i javne rasvjete. Sistem razdiobe je TN-C-S.

Paralelno sa svim kabelima polaže se i uzemljivač u obliku bakrenog užeta 50mm<sup>2</sup>.

**Članak 81.**

Ovim se Planom određuje obveza izvedbe javne rasvjete na javnim površinama naselja, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, javne građevine, gospodarske građevine, prometne površine, trgovi, spomenici, duž obalne šetnice i dr.).

Rasvjetni stupovi moraju biti od materijala otpornim na posolicu. Zbog blizine mora svjetiljke moraju također biti odabrane za te uvjete rada i okoline.

Pored trafostanica potrebno je ugraditi ormare javne rasvjete, a prema uvjetima HEP-a. Kao kabel za J.R koristiti će se PP00 A 4x25mm<sup>2</sup>, a uzemljivač u obliku bakrenog užeta 50mm<sup>2</sup>.

## 6 UVJETI UREĐENJA ZELENIH I JAVNIH POVRŠINA

### Članak 82.

Zelene površine, bez obzira na karakter trebaju biti tretirane kao aktivne namjenske zone uz provedbu prikladnog uređenja. Zeleni prostori predstavljaju vrijedan element oblikovanja koji neposredno utječe na izgled zone i ukupnog krajolika.

Javne zelene površine uglavnom su definirane kao zaštitni koridori uz prometnice u obliku drvoreda i kao parkovno-šumske površine uz korištenje autohtonog biljnog fonda.

Na potezima uz glavne prometne pravce i u priobalnom dijelu potrebno je vršiti ozelenjivanje prema jedinstvenom konceptu, u pravilu izvedbom drvoreda. Pri tome nije obavezno da je taj zeleni potez javni prostor, već može biti unutar privatne zemljišne čestice, ali se princip ozelenjivanja kao jedinstvenog poteza mora primijeniti.

Zelene površine ne smiju se ograđivati na način kako bi se ograničio pješački i biciklistički pristup.

### Članak 83.

Najmanje 20 % površine građevne čestice mora se ozeleniti uz primarnu obradu uličnog dijela parcele ukrasnim raslinjem. U tom pravcu, svaki vlasnik građevne čestice će zasaditi tri stabla crnike na uličnom potezu uz uvjet da visina sadnice mora biti najmanje 2,00 m.

### Članak 84.

Ovim se Planom utvrđuju posebni uvjeti izgradnje i uređenja prostora kupališno-rekreacijskih zona.

Čitav obalni potez južno i uključujući dio luke Mandre u granicama obuhvata Plana određuje se kao uređeno javno kupalište pristupačno svim korisnicima pod jednakim uvjetima s kopnen i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivost. Obalni potez sjeverno od luke Mandre određuje se kao prirodna plaža.

U okviru uređene morske plaže predviđa se uređenje kopnene površine sa ciljem prilagođavanja terena predmetnoj namjeni i maksimalnom promjenom konfiguracije terena do 3,0 m.

Unutar uređene morske plaže mogu se smjestiti prateći sadržaji (ugostiteljstvo, garderobe, uređenje površina i postavljanje opreme za rekreaciju, sanitarni čvorovi, spremište rekvizita i sl.) pri čemu ukupno izgrađena površina građevine ne može zauzeti više od 10% površine plaže, s izgrađenom površinom ograničenom do 250 m<sup>2</sup> brutto. Radi uređenja akvatorija uz uređenu plažu može se provoditi nasipavanje šljunka ili pijeska radi prilagođavanja konfiguracije morskog dna ali ne šire od

20 m od obalne linije, i graditi zaštitne građevine - valobrani (radi zadržavanja šljunka i pijeska ili postavu plažne opreme).

Područje uređene plaže treba opremiti potrebnim komunikacijskim površinama povezanim sa sustavom urbane zone, te odgovarajućom infrastrukturom (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba).

Čitav prostor obale će se ozeleniti autohtonim raslinjem (tamaris i crnika i slično).

### Članak 85.

Na prirodnim morskim plažama nije moguće građenje već je potrebno očuvati zatečena prirodna obilježja.



OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

## Članak 86.

U sklopu izrade DPU-a za uređeno obalno područje potrebno je voditi posebnu brigu o očuvanju vrijednih prirodnih dijelova obale, pa se planirani platoi (sunčališta i slično) trebaju izvoditi s minimalnim utjecajem na okoliš. Prilikom izrade DPU-a potrebno je uzeti u obzir sve relevantne faktore (dubina mora, vrijedni dijelovi prirodne obale i mogućnosti nasipanja manje vrijednih dijelova i drugo).

U sklopu izrade DPU-a za priobalno područje potrebno je osigurati geodetsku podlogu sa prikazom dubina mora.

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

### **7.1. KRAJOBRAZNE I PRIRODNE VRIJEDNOSTI**

## Članak 87.

Na području obuhvata UPU-a nema zakonskih ni planskih kategorija zaštite prirodnih vrijednosti (prema Zakonu o zaštiti prirode NN 70/05).

Obalni pojas naselja, a posebno Uvala Mandre, predstavlja značajnu pejzažnu vrijednost. Potrebno je zaštititi slikovitosti ovog područja s pažljivim interpolacijama novih, odnosno zamjenskih građevina koje moraju odasati tradicijskim vrijednostima ruralne gradnje šireg područja. Dodatno, potrebno je zaštititi i unaprijediti prirodne strukture na ovom području, a posebno šumske cjeline i obalni pojas, uključujući i more.

Detaljni uvjeti za uređenje ovog prostora s naglaskom na zaštitu i unapređenje istog, definirat će se DPU-om (granice obuhvata su prikazane na grafičkom prilogu Plana, list 3. uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina).

## Članak 88.

Zaštitne zelene površine ne smiju se ograđivati na način kako bi se ograničio pješački i biciklistički pristup.

### **7.2. KULTURNO-POVIJESNE VRIJEDNOSTI**

## Članak 89.

Kapelica posvećena Sv. Nikoli, izgrađena krajem XIX. ili početkom XX. stojeća, smještena na rtu uvale Mandre, uživa status *evidentiranog kulturnog dobra na temelju Prostornog plana uređenja Općine Kolan*.

U zoni obuhvata Plana nema zakonskih kategorija evidentiranih ili zaštićenih spomenika graditeljstva i arheoloških lokaliteta.

## Članak 90.

Na osnovi Prostornog plana uređenja općine Kolan, kapelica Sv. Nikole podliježe obvezama iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Osnovna načela zaštite temelje se na integralnom sagledavanju spomenika i njegove neposredne okoline. Uspostavlja se zona "zaštite ekspozicije" nad prostorom neposredno oko kapelice u svrhu zadržavanja građevine u okviru njenog autentičnog okruženja. Najmanja površina zaštite utvrđena je

**OPĆINA KOLAN URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

zemljišnom česticom na kojoj se građevina nalazi. Ne dozvoljava se nova izgradnja u njenoj neposrednoj blizini, posebno ne one predimenzioniranih gabarita, neprimjerenih materijala i oblikovanja koje mogu zakloniti vizuru na kapelicu ili s kapelice na neposredni kontakti prostor.

Sve građevinske i druge intervencije u zoni navedenog režima zaštite podliježu upravnom postupku, tj. potrebno je na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije kojoj će po potrebi prethoditi konzervatorsko-restauratorski istražni radovi, ishoditi posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole) i prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole) nadležnog konzervatorskog odjela.

Mjere građevinskih intervencija na graditeljskoj baštini uključuju:

- a) konzervacija,
- b) restauracija,
- c) građevinska sanacija,
- d) rekonstrukcija.

Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

**Članak 91.**

Ukoliko se prilikom iskopa pronađu arheološki ostaci od posebnog značaja, radovi se moraju zaustaviti te se trebaju izvršiti sustavna arheološka istraživanja.

Sve radove nadzora i eventualnih arheoloških istraživanja dužan je financirati investitor.

**8 POSTUPANJE S OTPADOM****Članak 92.**

Postupanje sa otpadom predviđa se rješavati pojedinačno i prema vrsti otpada u skladu sa posebnom Odlukom općinskog vijeća.

Odvoz i zbrinjavanje svih vrsta otpada mora se rješavati putem komunalnog poduzeća ovlaštenoga za ove poslove u na području Općine Kolan.

**9 MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ****Članak 93.**

Na prostoru obuhvata ovoga urbanističkog plana nije predviđena gradnja građevina koje ugrožavaju okoliš, jer se dopušta izgradnja stambeno-turističkih i uslužnih sadržaja koji nisu veliki zagađivači okoliša.

**Članak 94.**

Sve novoplanirane građevine suprastrukture i infrastrukture u ovom području moraju se prilagoditi visokim standardima očuvanja okoliša sa aspekta zaštite tla, vode i zraka.



### 9.1. ZAŠTITA MORA I TLA

#### Članak 95.

Radi sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš sve vodovodne i kanalizacijske građevine moraju biti adekvatno dimenzionirane i izgrađene od kvalitetnog vodonepropusnog materijala. Navedene građevine moraju biti projektirane i izgrađene tako da izdrže sva opterećenja koja se mogu javiti u redovnom radu kao i kod havarija.

#### Članak 96.

Kako je obalno more na ovom području namijenjeno za kupanje i rekreaciju sve otpadne vode moraju se prije ispuštanja u morski recipijent adekvatno pročistiti do stupnja koji neće ugroziti njegovu kvalitetu.

Sve urbane otpadne vode s područja naselja Mandre moraju se u konačnosti odvesti na budući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s pripadajućim podmorskim ispustom

Oborinske otpadne vode moraju se oborinskom kanalizacijskom mrežom odvesti do najbliže lokacije s obalnim ispustom u more.

Prije svakog obalnog ispusta za ispuštanje oborinskih otpadnih voda u obalno more moraju se ugraditi separatori za izdvajanje ulja i masnoća iz ovih otpadnih voda.

#### Članak 97.

Dopuštene količine štetnih i opasnih tvari i drugih zagađenja, koja se mogu unositi u javni sustav odvodnje moraju biti unutar granica koje su određene Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

#### Članak 98.

U projektnoj dokumentaciji moraju se predvidjeti sve odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih objekata ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodnogospodarske interese.

Za vrijeme izgradnje i nakon izgradnje svih predviđenih kanalizacijskih objekata mora se poštivati načelo o zaštiti okoliša.

### 9.2. ZAŠTITA ZRAKA

#### Članak 99.

U cilju zaštite kakvoće zraka, pripisuju se slijedeće mjere:

- a) stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisija, prema Zakonu o zaštiti zraka (NN 178/04) i Uredbi o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz stacioniranih izvora,
- b) vlasnici, odnosno korisnici stacionarnih izvora dužni su:
  - prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i 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 zajedničkih (javnih) zelenih površina, ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje i obnavljanje zraka.

### 9.3. ZAŠTITA OD BUKE

#### Članak 100.

U cilju zaštite od buke unutar naselja provodi se "Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave" (NN 145/04), te pripisuju se i slijedeće mjere:

- a) izvedba odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
- b) primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
- c) akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- d) povremeno ograničenje emisije zvuka.

Akcijskim planom za zaštitu od buke (iz stavka 1 ovog članka) utvrdit će mjere za provođenja posebnog režima prometovanja, i to kako slijedi:

- a) uspostava pješačkih zona u vrijeme vrha turističke sezone,
- b) uspostava jednosmjernog prometa vozila u vrijeme vrha turističke sezone,
- c) smanjenje dopuštene brzine vozila,
- d) ozelenjivanje prometnica u funkciji zaštite od buke.

### 9.4. SKLANJANJE LJUDI

#### Članak 101.

Nema obveze izgradnje skloništa prema važećim pravilnicima. Sklanjanje stanovništva osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva te prilagođavanjem podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjana ljudi u skladu s Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.

### 9.5. ZAŠTITA OD POTRESA

#### Članak 102.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Zadarske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratno razdoblje od 500 godina, poštujući važeće zakone i ostalu regulativu.

### 9.6. ZAŠTITA OD POŽARA

#### Članak 103.

Zaštita od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja sukladno posebnim zakonima i na njima temeljenim propisima, kao i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara i pravilima struke.

Rekonstrukcijom postojećih građevina u naseljima projektira se na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

Kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcije stambenih ili stambeno-poslovnih građevnih cjelina (blok), pristupa se promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima u požarno neopasne sadržaje.



OPĆINA KOLAN **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE – KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Kod projektiranja nove ili rekonstrukcije postojeće vodovodne mreže u naselju, obvezna je izvedba hidrantskog razvoda, i to prema uvjetima iz ovog Plana.

Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiranju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila. Nove ceste i rekonstrukcija postojećih cesta s dva vozna traka treba projektirati na način da se omogući vatrogasni pristup u skladu s važećim propisima.

**10 MJERE PROVEDBE PLANA**

## Članak 104.

Zatečene građevine u najvećoj mjeri poštuju zadane kriterije iz Provedbenog urbanističkog plana (PUP) MANDRE ("Županijski glasnik" Ličko-senjske županije br. 2/94). Najčešća odstupanja su se dogodila u pogledu izgrađenosti građevne čestice.

Mogu se zadržati sve građevine koje su izgrađene i ucrtane u geodetskoj podlozi (**list.0. granica obuhvata i postojeće stanje** iz ovog Plana) i koje zadovoljavaju uvjete iz ovog Plana.

## Članak 105.

Ovim Planom određeni su :

- a) koridori javnih prometnih površina,
- b) građevne cjeline (kazete) u kojima su označene površine za gradnju i regulacijski pravci.

Postojeći građevinski pravac građevine izvedene i evidentirane prema 2. stavku iz ovog članka zadržava se. Izuzetak čine razne prizemne pomoćne građevine i nadstrešnice koje će se ukloniti ukoliko ugrožavaju sigurnost u prometovanju.

## Članak 106.

Ovim se Planom omogućava izvođenje dovršenja građevina koje su djelomice izgrađene, i to prema uvjetima iz ovog Plana.

## Članak 107.

Mjere za provođenje plana odnose se na izradu i realizaciju programa uređenja zemljišta, odnosno pripremu zemljišta za izgradnju koja obuhvaća:

- a) uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima,
- b) izradu glavnih i izvedbenih projekata prometnica i ostale infrastrukturne mreže,
- c) izradu detaljne planske dokumentacije definirane grafičkim prilogom Plana (list 3. uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina) i provedba komasacije i izrada parcelacijskog elaborata (na temelju DPU-a),
- d) izradu idejnog rješenja uređenja javnih površina.

Komunalna infrastruktura na području obuhvata UPU-a mora se izvesti u koridorima predviđenim Planom. Izuzetak čine manje korekcije radi prilagođavanja fizičkim uvjetima terena i zadovoljavanju propisa.

**10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA PROSTORA**

## Članak 108.

Za područje obuhvata ovoga Plana propisuje se obveza izrade detaljnih planova uređenja, i to kako slijedi:

- a) **zona DPU-1:** Uvala Mandre - morska luka otvorena za javni promet (luka lokalnog značaja), površine 61.000 m<sup>2</sup>  
*Osnova za ovaj DPU je važeći projekt izgradnje lukobrana i privezišta.*
- b) **zona DPU-2:** obalni pojas u cijelosti s južne strane Uvale Mandre uključujući obalu i kupalište, površine 35.000 m<sup>2</sup>

## Članak 109.

Postojeće građevine unutar obuhvata DPU-a mogu se rekonstruirati i do donošenja DPU-a, ali u skladu s uvjetima iz ovoga UPU-a.

**10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

## Članak 110.

Postojeće građevine izgrađene temeljem građevne dozvole ili drugog akta kojim je odobrena gradnja i one izgrađene prije 15. veljače, 1968 godine, a čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se do privođenja prostora planiranoj namjeni utvrditi uvjeti za slijedeće zahvate:

- a) proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i druge građevine:
- saniranje i zamjena dotrajalih dijelova konstrukcije u postojećim gabaritima,
  - prenamjena i funkcijske preinake (samo ako će na taj način zatečeni sadržaj približiti planiranoj namjeni),
  - moguća prenamjena i rekonstrukcija u skladu s odredbama za predmetnu planom utvrđenu namjenu,
  - dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija,
  - priključak na građevine i uređaje infrastrukture.
- b) dogradnja i zamjena građevina infrastrukture i rekonstrukcija javno prometnih površina.



**II. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

## Članak 111.

Danom stupanja na snagu ovog Plana prestaje važiti Provedbeni urbanistički plan Mandre ("Županijski glasnik" Ličko-senjske županije br. 2/94).

Postupci za izdavanje građevinskih dozvola započetih prije stupanja na snagu ove Odluke, okončat će se prema tada važećom planskom dokumentacijom.

## Članak 112.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom glasniku" Zadarske županije.

Klasa: 350-01/08-01/27

Ur. br.: 2198-40 -08-1

Kolan, 22. srpnja, 2008.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOLAN

Predsjednik Općinskog vijeća

Ante Oštarić