

**PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE**

ovako označen tekst - tekst odredbe koji se ne mijenja

~~ovako označen tekst~~ - tekst odredbe koji se briše

ovako označen tekst - tekst koji se dodaje

## **ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina  
izdvojenih namjena

(„Službene novine“ Primorsko-goranske županije, br.45/07,20/08, 3/11, 53/12 i 43/13)

- PROČIŠĆENI TEKST -



## Članak 1.

Urbanističkim planom uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđuje se temeljna organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti te korištenje i namjena površina na području građevinskog područja naselja Cres, ugostiteljsko-turističkih zona (Kimen, Zakol, Kovačine, autokampa Kovačine, Stara Gavza, Grabar, Grabar-sjever i Grabar-Barnarski), luke nautičkog turizma, gospodarskih zona (Volnik, Pogonski ured HEP-a), sportsko-rekreacijskih zona (Dari, Marina), groblja i zone infrastrukturne namjene Artec.

Svi zahvati u prostoru kao i izrada dokumenata prostornog uređenja užih područja na području obuhvata moraju se obavljati u skladu s Planom.

Plan je sadržan u elaboratu «Urbanistički plan uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena» i ima:

### TEKSTUALNI DIO:

- I. OBRAZLOŽENJE
- 1. POLAZIŠTA
- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja Cres s obuhvaćenim zonama izdvojene namjene u prostoru Grada Cresa
- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.1.2. Prirodna obilježja
- 1.1.1.2.1. Geološka građa i geotehničke značajke
- 1.1.1.2.2. Seizmičnost
- 1.1.1.2.3. Tlo
- 1.1.1.2.4. Vegetacija, flora i fauna
- 1.1.1.2.5. Klima
- 1.1.1.2.6. More
- 1.1.1.3. Stanje okoliša
- 1.1.1.3.1. Kakvoća zraka
- 1.1.1.3.2. Zaštita od buke
- 1.1.1.3.3. Zaštita mora
- 1.1.1.3.4. Tlo
- 1.1.1.3.5. Vode
- 1.1.1.4. Stanovništvo i stanovi
- 1.1.1.5. Izgrađene strukture
- 1.1.1.5.1. Prostor naselja
- 1.1.1.5.2. Turističke zone
- 1.1.1.5.3. Poslovne zone
- 1.1.1.5.4. Sportsko rekreacijske zone
- 1.1.1.5.5. Groblje
- 1.1.1.5.6. Akvatorij Creskog zaljeva

- 1.1.1.6. Društvene djelatnosti
  - 1.1.1.6.1. Državna uprava
  - 1.1.1.6.2. Lokalna samouprava
  - 1.1.1.6.3. Predškolsko obrazovanje
  - 1.1.1.6.4. Školsko obrazovanje
  - 1.1.1.6.5. Zdravstvena zaštita
  - 1.1.1.6.6. Socijalna skrb
  - 1.1.1.6.7. Kultura
  - 1.1.1.6.8. Udruge građana i sportska društva
  - 1.1.1.6.9. Vjerske zajednice
- 1.1.1.7. Gospodarstvo
  - 1.1.1.7.1. Zaposlenost
  - 1.1.1.7.2. Dostignuta razina gospodarskog razvoja
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
  - 1.1.3.1. Prometna infrastruktura
    - 1.1.3.1.1. Kopnena infrastruktura
    - 1.1.3.1.2. Pomorska infrastruktura
    - 1.1.3.1.3. Infrastruktura zračnog prometa
  - 1.1.3.2. Telekomunikacije
  - 1.1.3.3. Vodoopskrba
  - 1.1.3.4. Odvodnja
  - 1.1.3.5. Elektroopskrba
  - 1.1.3.6. Plinoopskrba
  - 1.1.3.7. Postupanje s otpadom
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
  - 1.1.4.1. Prirodne vrijednosti
  - 1.1.4.2. Kulturno-povijesne vrijednosti
- 1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja u odnosu na demografske podatke te prostorne pokazatelje
- 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
  - 2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja
    - 2.1.1. Demografski razvoj
    - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
    - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
      - 2.1.3.1. Prometna infrastruktura
      - 2.1.3.2. Vodoopskrba
      - 2.1.3.3. Odvodnja
      - 2.1.3.4. Elektroenergetska infrastruktura
      - 2.1.3.5. Plin
    - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
  - 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja te zona izdvojene namjene
    - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
    - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture
- 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1 Program gradnje i uređenja prostora
  - 3.1.1. Gradnja unutar građevinskog područja naselja Cres (NA 7)
  - 3.1.2. Gradnja u građevinskim područjima izdvojenih namjena
    - 3.1.2.1. Ugostiteljsko- turistička izgradnja
      - 3.1.2.2. Poslovna izgradnja
      - 3.1.2.3. Športsko-rekreacijska izgradnja
      - 3.1.2.4. Groblje
      - 3.1.2.5. Zona infrastrukturne namjene „Artec“
      - 3.1.2.6. Luka nautičkog turizma – ACI Marina Cres
- 3.2. Osnovna namjena prostora
  - 3.2.1. Građevinsko područje naselja Cres (NA 7)
  - 3.2.2. Građevinska područja izdvojenih namjena
    - 3.2.2.1. Ugostiteljsko- turistička namjena
      - 3.2.2.2. Poslovna namjena
      - 3.2.2.3. Športsko-rekreacijska namjena
      - 3.2.2.4. Groblje
      - 3.2.2.5. Zona infrastrukturne namjene „Artec“
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
  - 3.4.1. Pomorski promet
  - 3.4.2. Cestovni promet
  - 3.4.3. Zračni promet
- 3.5. Komunalna infrastruktura
  - 3.5.1. Vodoopskrba
  - 3.5.2. Odvodnja
  - 3.5.3. Uređenje vodotoka i voda
  - 3.5.4. Elektroopskrba
  - 3.5.5. Telekomunikacijska mreža
  - 3.5.6. Plinoopskrba
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
  - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
  - 1.1. Građevinsko područje naselja Cres (NA 7)
  - 1.2. Građevinska područja izdvojenih namjena
    - 1.2.1. Ugostiteljsko-turistička namjena
    - 1.2.2. Poslovna namjena
    - 1.2.3. Športsko-rekreacijska namjena
    - 1.2.4. Groblje
    - 1.2.5. Površine infrastrukturnih sustava
- 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
- 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
- 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
  - 4.1. Obiteljske građevine
  - 4.2. Stambene građevine
  - 4.3. Višestambene građevine

- 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim g i površinama
  - 5.1 Uvjeti gradnje prometne mreže
    - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
    - 5.1.2. Trgovi i druge pješačke površine
  - 5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
  - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
- 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
- 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti
  - 7.1. Mjere zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti
  - 7.2. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8. Postupanje s otpadom
- 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 10. Mjere provedbe plana
  - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
  - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
  - 10.3. Prijelazne i završne odredbe

## B. GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi u mj. 1:2.000

- 1. i 1.A. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
  - 2.1. i 2.1.A. PROMETNA I ULIČNA MREŽA
  - 2.2. i 2.2.A. ELEKTROOPSKRBNA MREŽA
  - 2.3. i 2.3.A. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA
  - 2.4. i 2.4.A. PLINOOPSKRBA
  - 2.5. i 2.5.A. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VODOOPSKRBA
  - 2.6. i 2.6.A. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - ODVODNJA I UREĐENJE VODOTOKA I VODA
- 3. i 3.A. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
- 4. i 4.A. NAČIN I UVJETI GRADNJE

### Članak 2.

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u ovom Planu imaju slijedeće značenje:

- 1. **Grad Cres** - označava teritorijalno-upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave sa statusom Grada.
- 2. **grad Cres** - označava naselje Cres.
- 3. **Građevinsko područje naselja Cres** - je područje na kojem se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja, a unutar njega smještaju se osim stanovanja i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena

namjena, ugostiteljsko-turistička, gospodarska namjena (zanatska, poslovna), površine infrastrukturnih

sustava, luke posebne namjene, sportsko-rekreacijska namjena, vjerske građevine, zdravstvene građevine i javne zelene površine.

**4. Građevinska područja za izdvojene namjene** – su površine za specifične funkcije. Ovim planom su obrađene grupe izdvojenih namjena za gospodarsku namjenu, ugostiteljsko-turističku namjenu, sportsko-rekreacijsku namjenu, infrastrukturnu namjenu i groblje.

**5. Građevina osnovne namjene** – je građevina (bilo pojedinačna ili kompleks) na građevnoj čestici koja služi za odvijanje Planom predviđene namjene.

**6. Samostalna uporabna cjelina** - je skup prostorija namijenjen za stanovanje ili poslovnu djelatnost s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz te se mogu koristiti neovisno od drugih samostalnih cjelina.

**7. Građevine stambene** namjene dijele se na slijedeći način:

- **obiteljska građevina** je građevina s najviše 3 samostalne uporabne cjeline,
- **stambena građevina** je građevina s najviše 4 samostalne uporabne cjeline,
- **višestambena građevina** je građevina s više od 4 samostalne uporabne cjeline.

**8. Pomoćna građevina** je svaka građevina koja služi funkcionalnom odvijanju namjene u osnovnoj građevini. Pomoćne građevine na građevinskim česticama stambene namjene su: garaža, drvarnica, spremište, kotlovnica, plinska stanica, vrtna sjenica, ljetna kuhinja, roštilj i sl. ). Pomoćne građevine na česticama društvene i gospodarske namjene su manji pomoćni prostori, skladišni prostori, spremišta, sanitarni prostori, kotlovnice i sl.

**9. Manje građevine gospodarske-obrtničke namjene** su građevine s pretežitom zanatskim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima koje ne smetaju okolini i ne umanjuju kvalitetu stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama.

**10. Tavan** – je prostor između stropne konstrukcije građevine i krova građevine, bez nadozida.

**11. Svijetla visina etaže** je visina između završne obloge konstrukcije poda i stropa pojedine etaže iznosi za:

- stambene ili poslovne prostorije minimalno 2,4 metra kod postojećih građevina, a kod novih minimalno 2,60 m,
- pomoćne prostorije minimalno 2,10 m.

**12. Gradivi dio čestice** – dio građevne čestice na kojem je dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina prema odredbama ovog plana.

**13. Koeficijent izgrađenosti** (kig) je odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase i vanjski bazeni u razini terena na uređenoj okućnici i iznad terena do  $h=0,8$  m, pergole, brajde, roštilji do  $2,5$  m<sup>2</sup> parkirališne površine i nadstrešnice otvorene minimalno s tri strane.

14. **Koeficijent iskorištenosti** (kis) je odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice.

15. **Koeficijent iskorištenosti nadzemno** (kin) je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža građevina i površine građevne čestice. Nadzemne etaže građevine su; suteran, prizemlje, kat i potkrovlje.

16. **Regulacijski pravac** – je pravac kojeg čini granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna cesta, trg i dr.) i građevne čestice osnovne namjene.

17. **Građevni pravac** određuje položaj osnovne građevine u odnosu na susjedne građevne čestice i građevine te prometnicu ili drugu javnu površinu. Izvan građevnog pravca dozvoljeni su max. istaci do 2 metra.

18. **Otvorima** se ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom, maksimalne površine 2.5 m<sup>2</sup> i ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.

19. **Koridor prometnica** je prostor namijenjen za smještaj planiranih prometnica (cesta/ulica).

20. **Lokalni uvjeti** jesu posebnosti mikrolokacije (urbanističko-arhitektonske, klimatske, komunalne, prometne i sl.); uvjeti koji proizlaze iz posebnosti pojedine lokacije; tipologije susjednih građevina, morfologije gradnje uličnog poteza, dijela naselja odnosno drugog građevinskog područja koji utječu na oblikovno-morfološke, funkcionalne i regulativne specifičnosti građevine, na prostoru u krugu cca 100 m, kao i uvjeti koji proizlaze iz posebnosti pojedine lokacije izvan građevinskog područja, koje se trebaju uvažavati pri oblikovanju građevine. Ukoliko se isti primjenjuju moraju biti prezentirani i dokazani.

21. **Wellnes hotelski smještaj** – smještaj prilagođen pružanju usluga za brigu o zdravlju, kondiciji i ljepoti. U *wellness* hotelima, posebno onima u blizini mora, koriste se blagodati *thalasso* (*thalasso* – more) terapije, pa se različiti kozmetički tretmani lica i tijela, kupke i masaže, koji ujedno i relaksiraju, temelje na morskoj vodi, soli, algama i sl.

22. **Smještajna jedinica** (SJ) - je proračunski broj kreveta koji za hotele i dr. pojedinačne smještajne građevine iznosi 2 kreveta/1 SJ, za turističko naselje 3 kreveta/1 SJ, kamp 3 kreveta /1 SJ, a plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta.

23. **Prometne površine** su:

- pješačke površine;
- pješačko - kolne površine;
- kolne površine;
- ostale prometne površine.

**Pješačke površine** su staze, putovi, trgovi, stubišta i šetnice. Namijenjene su prometovanju pješaka, životinja u pratnji ljudi, a iznimno mogu služiti za prilaz interventnih vozila i za prometovanje biciklima prema posebnoj odluci Grada.

**Pješačko – kolne površine** su namijenjene za prometovanje vozila i pješaka, a planiraju se kao ceste, ulice, pješačko-kolni prilazi i privozi. Pješačko kolnom površinom se smatra i pješačka površina koja zadovoljava minimalne uvjete za prometovanje vozila, a prema posebnom režimu s vremenskim ili drugim ograničenjem kretanja vozila.

**Ulice** se planiraju u okviru građevinskog područja naselja kao glavne, sabirne i ostale. Duž ulica se pješački i promet vozila odvija u zasebnim, fizički odvojenim trakama.

**Pješačko-kolni prilazi** su prometne površine bez odijeljenih prometnih traka na kojima se odvija pješački promet i uz to promet vozila.

**Privozi** su prometne površine bez odijeljenih prometnih traka na kojima se odvija promet vozila isključivo za lokalne potrebe i uz to pješački prilaz.

**Kolne površine** su ceste namijenjene prometovanju motornih vozila, a planiraju kao ostale ceste (nerazvrstane) i kao javne (lokalne, županijske i državne).

**Ostale prometne površine** su površine na kojima je osnovano pravo služnosti prolaza.



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

### Članak 3.

Ovim planom obuhvaćen je prostor dviju prostorno-funkcionalnih cjelina:

- **Građevinsko područje naselja Cres - NA 7**
- **Građevinska područja izdvojenih namjena**

Granice područja ucrtane su svim kartografskim prikazima.

Površine i sadržaji javne namjene su površine namijenjene za gradnju javnih građevina i uređenje javnih površina.

### Članak 4.

Na **građevinskom području naselja Cres - NA 7** određene su zone javne namjene pod kojima se podrazumijevaju:

- površine namijenjene javnoj upotrebi i korištenju (državnih, županijskih i gradskih institucija, socijalne, zdravstvene institucije, kulturne, prosvjetne, vjerske institucije),
- površine infrastrukturnih sustava (prometnice s pripadajućim nogostupima, javna parkirališta, pješačke staze, trgovi, vodovodni sustavi s uređajima, sustavi odvodnje s uređajima, elektroenergetska postrojenja),
- zaštitne zelene površine, površine za sport i rekreaciju, igrališta i javni parkovi,
- površine od općeg interesa utvrđene posebnim zakonom (obalni pojas):
  - pomorsko dobro u općoj upotrebi – (plaže i šetnice uz more),
  - posebna upotreba ili gospodarsko korištenje pomorskog dobra (luka brodogradilišta i luka otvorena za javni promet )

Za sadržaje javne namjene utvrđene su posebne površine na građevinskom području naselja Cres, gdje su prilikom utvrđivanja granica pojedinog zahvata za gradnju javnih sadržaja moguće manje izmjene u slučaju usklađivanja s vlasničkim granicama, pod uvjetom da se poštuju trase i utvrđene širine koridora pojedinih prometnica.

### Članak 5.

Javni sadržaji za koje nisu utvrđene posebne površine mogu se smještati u zonama stambene i mješovite namjene (kulturni sadržaji, biblioteke, ljekarne i sl.). Ukoliko se javni sadržaji smještaju u zonama stambene i mješovite namjene, za njih se primjenjuju uvjeti koji su propisani točkom 4. ovih Odredbi (Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti).

Osim javnih zelenih površina utvrđenih u grafičkom dijelu plana (kartografski prikaz broj 1. i 1.A. «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1:2000) omogućava se uređenje i drugih javnih zelenih površina, dječjih igrališta i dr. posebno u sklopu stambenih i mješovitih zona.

### Članak 6.

**Građevinska područja izdvojenih namjena jesu:**

- ugostiteljsko-turističke zone (Kimen, Zakol, Kovačine, autokampa Kovačine, Stara Gavza, Grabar, Grabar-sjever i Grabar–Barnarski),
- luka nautičkog turizma

- gospodarske zone (Volnik, Pogonski ured HEP-a),
- sportsko-rekreacijske zone (Dari, Marina),
- groblje i
- zona infrastrukturne namjene (Artec).

Na području iz prethodnog stavka utvrđuju se kao zone javne namjene i javnog interesa:

- groblje,
- športsko rekreacijske zone («Dari» i «Marina»)
- gospodarska zona (Volnik i HEP-a),
- prometna i komunalna infrastruktura.

#### Članak 7.

Površine za javne i druge namjene određene su temeljem:

- Valorizacije postojeće izgrađene strukture (kulturno-povijesne) i prirodne sredine (ambijentalnih vrijednosti)
- Održivog korištenja i kvalitete prostora i okoliša
- Postojećeg i planiranog broja stanovnika
- Poticanja razvoja i transformacije pojedinih gradskih prostornih cjelina na način da se poseban značaj pridaje javnim otvorenim prostorima (trgovima, pješačkim stazama obalnoj šetnici, zelenim prostorima i sl.) i novim pješačkim komunikacijama
- Unapređenja turističke ponude formiranjem novih turističkih i sportsko rekreacijskih zona
- Racionalnog korištenja infrastrukturnih sustava i zemljišta.

#### Članak 8.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom u grafičkom dijelu Plana, kartografski prikaz broj 1. i 1.A. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2.000, i to:

#### **Građevinsko područje naselja Cres - NA 7:**

- stambena namjena
- mješovita namjena
- javna i društvena namjena
- gospodarska namjena
- rekreacijska namjena
- javne zelene površine
- zaštitne zelene površine
- površine infrastrukturnih sustava

#### **Građevinska područja izdvojenih namjena:**

- građevinska područja izdvojene **ugostiteljsko-turističke namjene:**

##### **T1-** hoteli:

**T1<sub>1</sub>**- „Kimen“

**T1<sub>2</sub>**- „Zakol“

**T1<sub>3</sub>**- „Kovačine“

**T1<sub>4</sub>**- „Grabar-sjever“

**T1<sub>5</sub>**- „Grabar Barnarski“

##### **T2-** turistička naselja:

**T2<sub>1</sub>**- „Stara Gavza“

**T2<sub>2</sub>**- „Grabar“

##### **T3-** kamp-autokamp:

### **T3<sub>1</sub>**-kamp-autokamp „Kovačine“

- građevinsko područje **luke nautičkog turizma** :  
**LN** - ACI Marina Cres
- građevinska područja izdvojene **gospodarske - poslovne namjene** :  
**K1<sub>1</sub>** - poslovna zona Volnik  
**K3** - pogonski ured HEP-a
- građevinska područja izdvojene **sportsko-rekreacijske namjene** :  
**R1<sub>1</sub>** - sportsko-rekreacijska zona „Dari“  
**R1<sub>2</sub>** - sportsko-rekreacijska zona „Marina“
- građevinsko područje **grobља** :  
**G1** - groblje uz naselje Cres
- građevinsko područje **infrastrukturne namjene** :  
**IS<sub>1</sub>** - zona helidroma „Artec“

## **1.1. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA CRES (NA 7)**

### **Stambena namjena (S)**

#### Članak 9.

Površine stambene namjene namijenjene su uređenju i izgradnji obiteljskih, stambenih i višestambenih građevina.

Iznimno, unutar stambene građevine, uz nju ili odvojen od nje, može se nalaziti i poslovni prostor čija površina ne smije prelaziti 40 % ukupne brutto razvijene površine (BRP) stambene građevine. Pored toga se u sklopu postojećih građevina koje nemaju mogućnosti povećanja ukupne bruto razvijene površine (BRP) i čija ukupna BRP ne prelazi 250 m<sup>2</sup> može predvidjeti poslovni prostor unutar cijele građevine.

Poslovnim prostorom se smatra prostor namijenjen odvijanju djelatnosti sukladnih stanovanju (društvenih, gospodarskih i ostalih namjena) koje ne narušavaju standard stanovanja, ne zahtijevaju intenzivan promet, ne predstavljaju opasnosti od požara i eksplozije i ne proizvode buku i štetne emisije u okoliš veće od dopuštenih vrijednosti određenih posebnim zakonima i propisima.

### **Mješovita namjena (M)**

#### Članak 10.

Površine mješovite namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine različite namjene, a koje međusobno nisu u suprotnosti i ne utječu na normalan standard i korištenje od strane drugih korisnika.

Površine mješovite namjene namijenjene su uređenju i izgradnji građevina pretežito stambene (M1, M1-2 i M1c) i pretežito poslovne namjene (M2).

Mješovita namjene - pretežito stambena (M1), obuhvaća površine građevinskih čestica pretežito stambene namjene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1-2), obuhvaća površine građevinskih čestica pretežito stambene namjene, kod kojih su u prizemnoj etaži građevina obvezni poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Mješovita namjena – pretežito stambena (M1c) obuhvaća površine građevinskih čestica u sklopu povijesne jezgre naselja Cres. Uz sadržaje stanovanja organiziraju se, bilo u prizemlju ili zasebnim građevinama, i poslovni sadržaji primjereni stambenim i centralnim funkcijama kao što su trgovina, uslužni obrt, ugostiteljstvo, javne službe (pošta, banka, ljekarna), agencije, predstavništva, uredi, društvene djelatnosti i sl.

Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) obuhvaća površine građevinskih čestica u sklopu kontaktnog prostora uz povijesnu jezgru. Prevladava poslovna namjena (uredi, trgovina, usluge, financijske institucije, ugostiteljstvo) i ostali sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

U sklopu površina mješovite namjene (M1, M1c i M2) se planiraju i građevine u cijelosti poslovne, javne i društvene namjene s djelatnostima koje su sukladne stanovanju (koje ne narušavaju standard stanovanja, ne zahtijevaju intenzivan promet, ne predstavljaju opasnosti od požara i eksplozije i sl.).

Na površinama mješovite namjene ne mogu se graditi trgovački (opskrbeni) centri s otvorenim parkiralištem, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka mogu se zadržati bez mogućnosti širenja.

## **Javna i društvena namjena (D)**

### Članak 11.

Površine javne i društvene namjene namijenjene su uređenju i izgradnji građevina upravne (D1), socijalne (D2), zdravstvene (D3), predškolske (D4), školske (D5), kulturne (D7) i vjerske namjene (D8).

Na površinama javne i društvene namjene uz građevine iz prethodnog stavka mogu se uređivati prostori za javne zelene i zaštitne zelene površine.

Upravna namjena (D1) obuhvaća građevnu česticu građevine u kojoj su smještene upravne službe Grada Cresa.

Socijalna namjena (D2) obuhvaća građevne čestice doma za djecu i doma za starije osobe, a zdravstvena namjena (D3) obuhvaća površinu postojećeg zdravstvenog centra. Postojeće građevine za zdravstvo i socijalnu skrb proširivat će se i adaptirati u skladu s potrebama i prostornim mogućnostima. Djelatnost primarne zdravstvene zaštite može se smjestiti u zonama stambene ili mješovite namjene u prizemljima građevina te u manjim zasebnim građevinama.

Školska namjena (D4) obuhvaća građevne čestice osnovne škole "F. Petrića" i građevnu česticu glazbene škole i škole stranih jezika na Šetalištu 20. travnja broj 1.

Predškolska namjena (D5) obuhvaća građevne čestice postojećeg dječjeg vrtića i jaslica.

Namjena za kulturu (D7) obuhvaća građevne čestice građevine Zajednice Talijana, ljetnog

kina, gradske knjižnice u prostoru lazareta, višenamjenskog galerijskog prostora u gradskoj kuli Creski muzej u Palači Arsan i preparatorska radiona za potrebe muzeja.

Vjerska namjena (D8) obuhvaća postojeće kapele, crkve i samostane.

### **Gospodarska namjena**

#### **Članak 12.**

Gospodarska namjena obuhvaća površine u sklopu naselja za organizaciju različitih poslovnih djelatnosti: uslužnih, trgovačkih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih i manjih proizvodnih-obrtničkih, uz uvjet da tehnološkim procesom ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku i druge negativne utjecaje na uvjete života u naselju.

U sklopu građevinskog područja naselja utvrđene su u kartografskom prikazu br.1 i 1A „Korištenje i namjena površina“ slijedeće površine gospodarske namjene: poslovne s proizvodnim sadržajima (I1), poslovne (K2), ugostiteljsko –turističke (T1).

**Površine poslovne namjene - s proizvodnim sadržajima (I1)** obuhvaćaju postojeći prostor brodogradilišta namijenjen poslovnoj djelatnosti izgradnje i popravka brodova, skladištima, servisima i većim zanatskim radionicama. Planira se izgradnja suhog doka.

**Poslovna namjena – pretežito trgovačka (K2)** definirana je u povijesnoj jezgri na prostoru gradske tržnice (K2<sub>2</sub>). Ove površine namijenjene su primarno trgovačkim djelatnostima s pratećim sadržajima skladišta i dorade roba. Uz te namjene mogu se organizirati i uslužne, servisne i manje proizvodne-obrtničke djelatnosti.

**Ugostiteljsko turistička namjena (T1)**, namjenjuje se za turističke građevine u kojima se pružaju usluge smještaja i prehrane.

Unutar naselja planira se nekoliko manjih građevina namijenjenih smještaju i prehrani :

- postojeći hotel «Cres» (T1<sub>6</sub>) restrukturira se u mali boutique hotel kapaciteta do 50 kreveta.
- planirani hotel «Ulika» (T1<sub>7</sub>) će se pozicionirati kao poslovni ili konferencijski hotel kapaciteta do 80 kreveta , a
- upravna zgrada «Cresanka» (T1<sub>8</sub>) planira se prenamijeniti u pansion s max.40 kreveta.

### **Rekreacijska namjena (R2)**

#### **Članak 13.**

Površine rekreacijske namjene (R2) definirane su u zoni Melin i Brajdi. Namjenjuju se uređenju otvorenih sportskih igrališta i rekreacijskih površina.

### **Javne zelene površine (Z)**

#### **Članak 14.**

Namjena **javna zelena površina (Z1)** uključuje površine postojećeg zelenila i površine ambijentalnih vrijednosti uz obalni put, uz gradsku kulu u povijesnoj jezgri i u zoni Melina, u zoni Brajdi te uz planirani autobusni kolodvor, koje se uređuju kao javni park. Namjenjuju se za uređenje parkovnih površina s elementima urbane opreme i uređenju pješačkih staza i pristupa za interventna vozila. U sklopu parka se planiraju zahvati gradnje i uređenja sukladno odredbama iz Članka 151.

**Igrališta (Z2)** su površine dječjih igrališta na kojima nije dozvoljena gradnja čvrstih građevina, već samo uređenje otvorenih površina.

**Vrtovi (Z3)** su površine koje se tradicionalno koriste za uzgoj povrtlarskih kultura i kao takove se zadržavaju.

#### Članak 15.

**Zaštitne zelene površine (Z)** imaju ulogu odjeljivanja pojedinih sadržaja u prostoru, zaštite od buke, vizualnih ograda, prirodnih koridora sa svrhom očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti unutar građevinskih područja, zaštite od vremenskih nepogoda te, eventualno, i druge korisne funkcije.

### Površine infrastrukturnih sustava

#### Članak 16.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji, i građevine infrastrukture.

Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine prometa grade se i uređuju: ulična mreža i trgovi, parkirališta, pješačke zone i putovi te luke i sl.

Uz postojeće i planirane površine prometnica i pješačkih površina, u sklopu naselja definiraju se i slijedeće prometne površine:

- Autobusni kolodvor (AK) je površina namijenjena uređenju odgovarajućeg broja perona (min. 4 perona) za autobuse lokalnog i međugradskog prometa te izgradnji građevine autobusnog kolodvora s pratećim sadržajima.
- Javna parkirališta (P) i garaže (G) definiraju se kao izdvojene površine na postojećim i planiranim lokacijama i uz planirane veće javne sadržaje. Primarno su u funkciji rješavanja parkirnih potreba centra naselja, ali i za potrebe postojećih i planiranih javnih i društvenih sadržaja, groblja, turističkih i poslovnih zona.

Na površinama predviđenim za gradnju građevina infrastrukture na posebnim prostorima grade se:

- a) luka otvorena za javni promet:
  - bazen Cres s izdvojenim bazenom Grabar
- b) luka posebne namjene
  - luka u funkciji brodogradilišta (LB)

## 1.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZDOJENIH NAMJENA

### 1.2.1. Ugostiteljsko-turistička namjena

#### Članak 17.

Područja ugostiteljsko-turističke namjene namijenjene su uređenju i izgradnji hotela (T1), turističkih naselja (T2), kampa - autokampa (T3) sa svim potrebnim pratećim poslovnim,

ugostiteljskim, kulturno-zabavnim i sportsko-rekreacijskim sadržajima, zaštitnim zelenim i parkovnim površinama koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

Površine ugostiteljsko - turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, moraju imati najmanje jedan javni cestovno – pješački pristup do obale.

Na površinama namijenjenim smještaju ugostiteljsko-turističkih sadržaja ne može se planirati nova stambena gradnja (objekti namijenjeni isključivo stambenoj namjeni), ali je dozvoljen stambeni prostor u sklopu građevina ugostiteljsko-turističke namjene u funkciji smještaja osoblja i sl. Stambeni prostor ne smije prelaziti 10% bruto razvijene površine građevine u kojoj se nalazi.

#### Članak 18.

Unutar područja ugostiteljsko-turističke namjene definirane su površine športsko-rekreacijske namjene namijenjene uređenju i izgradnji rekreacijskih površina na kojima se mogu uređivati samo otvorena igrališta (R2) te u najužem obalnom pojasu definirane su kupališno-rekreacijske površine (R3)

**Kupališno rekreacijske površine (R3)** obuhvaćaju obalni prostor iznad obalne šetnice, a namjenjuju se za sunčanje i rekreaciju. Dozvoljava se uređenje manjih rekreativnih površina (odbojka, bočalište i dr.) za boravak na otvorenom, sadnja zelenila, uređenje staza te postavljanje infrastrukturne i urbane opreme (tuševi, klupe, ležaljke, suncobrani, koševi za smeće i sl.). Moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije i objekti za potrebe kontrole i servisa plaža).

Prostor ispod obalne šetnice (R4) i pojas obalnog mora širine 300 m uz kojeg su smještene **uređene morske plaže** namijenjen je kupanju i sportovima na vodi i sl.

**Uređene morske plaže** definirane su od Rta Melin do turističkog naselja "Stara Gavza" (1. Gradska plaža, 2. plaža auto-kampa "Kovačine" i 3. plaža Gavza), uz zonu Brajdi i vikend naselje «Grabar» (4. plaža «Grabar») i na suprotnoj strani Creskog zaljeva od rta Martinski do uvale Dražica (5. plaža Dražica). Duž obale, uz plaže se mogu uređivati pristupi u more, osobito za osobe s poteškoćama u kretanju.

Radi zadovoljenja potrebe kupaca omogućava se uređenje, održavanje, obnova postojećih uređenih plaža (R4) i povećanje kupališnog prostora tamponiranjem platoa u kamenom školju formiranjem novih platoa do 12 m<sup>2</sup> te postavljanjem drvenih montažnih platoa, plutača i sl. te formiranje niza manjih plaža dužine od cca 50-60 m.

Formiranje plaža omogućuje se izvođenjem «pera» izvučenih okomito na liniju obale do dubine mora od cca 2,5 m. Njima se osim očuvanja bokova plaža omogućava pristajanje manjih turističkih taxi i izletničkih plovila. Obrada površina treba odgovarati tradicionalnom načinu grđenja mulića kamenim blokovima.

Ukoliko se planiraju veće izmjene obalne linije od onih definiranih prethodnim stavkom i značajno mijenja postojeći izgled obale nasipavanjem i sl. obavezna je izrada studije procjene utjecaja na okoliš i detaljnog plana uređenja obalnog područja.

Uređenje plaža na području zone „Kovačine“(T1<sub>3</sub>), auto-kampa „Kovačine“ (T3) i plaže „Grabar“ detaljno će se razraditi odredbama DPU.

**Površine rekreacijske namjene (R2)** namjenjuju se uređenju otvorenih sportskih igrališta i rekreacijskih površina.

**Zaštitne zelene površine (Z)** planirane su između pojedinih turističkih zona i imaju ulogu odjeljivanja sadržaja u prostoru, vizualnih ograda, prirodnih koridora sa svrhom očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti te eventualno i druge korisne funkcije. Na njima se mogu uređivati pješački putovi.

#### Članak 19.

Područja ugostiteljsko turističke namjene utvrđene su u kartografskom prikazu br. 1 i 1.A «Korištenje i namjena površina» na slijedećim lokacijama:

##### **Hoteli (T1):**

- zona Kimen (T1<sub>1</sub>) izgrađena, površine 7,00 ha;
- zona Zakol (T1<sub>2</sub>) neizgrađena, površine 5,00 ha;
- zona Kovačine (T1<sub>3</sub>), neizgrađena površine 5,00 ha;
- zona Graber Bernarski (T1<sub>5</sub>; T1<sub>5A</sub>) neizgrađena, površine 20,00 ha;
- i zona Grabar–sjever(T1<sub>4</sub>), neizgrađena, površine 1,00 ha

##### **Turistička naselja (T2):**

- zona Stara Gavza (T2<sub>1</sub>), pretežito izgrađena, površine 9,00 ha i
- postojeće vikend naselje Grabar (T2<sub>2</sub>), izgrađena, površine 7,00 ha

##### **Kamp (T3):**

- auto-kamp Kovačine (T3) površine 32,00 ha

#### **HOTELI (T1)**

U cilju sprečavanja apartmanizacije i formiranja zona s „apartmanima za tržište“ ne dozvoljava se etažiranje u zonama T1.

##### **Kimen (T1<sub>1</sub>)**

Zona „Kimen“ (T1<sub>1</sub>) namijenjena je za rekonstrukciju i restrukturiranje postojećeg smještajnog kompleksa «Kimen» s ukupnim kapacitetom od max. 450 kreveta kako bi se povećala kategorija na četiri zvjezdice. Zona se sastoji od hotela «Kimen»(T1<sub>1</sub>), i depadanse (T1<sub>1A</sub>) te vile «Kimen» (T1<sub>1B</sub>), vile „Rivijera“ (T1<sub>1C</sub>), zabavnog centra „Šumica“ (T1<sub>1D</sub>) i restorana „Dalmacija“ (T1<sub>1E</sub>).

U dijelu zone rezerviran je prostor za rekreaciju i kupališne površine (R3), površina za smještaj otvorenih igrališta (R2<sub>k</sub>) i površina za rekonstrukciju postojeće crpne stanice (IS2).

##### **Zakol (T1<sub>2</sub>)**

Područje «Zakol» (T1<sub>2</sub>) namijenjeno je za smještaj turističkih smještajnih kapaciteta s max. 300 kreveta u pojedinačnim manjim hotelima kapaciteta 40 - 50 kreveta po objektu, kao i smještaju sportskih terena na otvorenom, u dijelu zone koji je namijenjen za sportsko-rekreacijske sadržaje (R2<sub>2</sub>).

##### **Kovačine (T1<sub>3</sub>)**

Zona «Kovačine» (T1<sub>3</sub>) je namijenjena za smještaj novog hotela kapaciteta max. 350 kreveta, kategorije 4\* i raznolikom sadržajima za odmor i razonodu: bazeni, lječilišta, vanjski i unutarnji sportski tereni, saune, fitness centar i sl.



### **Grabar- sjever (T1<sub>4</sub>)**

Zona, planske oznake (T1<sub>4</sub>), namijenjena je gradnji malih hotela (s 40 do 50 kreveta po objektu) ukupnog kapaciteta max.100 ležajeva sa svim potrebnim pratećim sadržajima: sportskim i rekreacijskim terenima, bazenom, fitness centrom te uslužnim i zabavnim sadržajima.

### **Graber Barnarski (T1<sub>5</sub>)**

Dio zone «Graber Barnarski»-A (T1<sub>5</sub>) uz postojeće turističko naselje «Grabar» namijenjen je za gradnju malih hotela (s 40 do 50 kreveta po objektu) ukupnog kapaciteta 400 kreveta, a dio zone «Graber Barnarski»-B (T1<sub>5A</sub>) iznad marine namijenjen je za izgradnju wellness hotelskog kompleksa kapaciteta do 1.000 kreveta što uključuje sve potrebne popratne sadržaje: zatvoreni i otvoreni bazen, vanjski i unutarnji sportski tereni, rekreacijske površine, saune, fitness centar te ostale uslužne i zabavne sadržaje.

## **TURISTIČKA NASELJA (T2)**

### **Gavza (T2<sub>1</sub>)**

Zona «Stara Gavza» (T2<sub>1</sub>) planirana je za max. smještajni kapacitet turističkog naselja od 900 kreveta sa svim potrebnim pratećim sadržajima: uslužnim, zabavnim, sportskim i rekreacijskim.

U dijelu zone „Stara Gavza“, definiran je prostor za sportske sadržaje (R2<sub>1</sub>) i rekreaciju (R3) te za poslovnu namjenu (K2<sub>3</sub>).

### **Grabar (T2<sub>2</sub>)**

Zonu «Grabar» (T2<sub>2</sub>) čini postojeće vikend naselja bez mogućnosti nove izgradnje.

## **AUTOKAMP KOVAČINE (T3<sub>1</sub>)**

Zona autokampa «Kovačine» (T3<sub>1</sub>) je namijenjena uređenju prostora kampa, povećanju kapaciteta na max. 3.200 korisnika i dopuni dodatnih sadržaja kao što su: sanitarni čvorovi, opskrbeni centar, sportsko rekreativni sadržaji na kopnu i uz more (tenis tereni, igralište za rukomet i košarku, igrališta za djecu, prostor za stolni tenis, bazeni itd.).

U cilju sprečavanja apartmanizacije i formiranja zona s „apartmanima za tržište“ ne dozvoljava se etažiranje u zoni (T3<sub>1</sub>).

## **LUKA NAUTIČKOG TURIZMA (LN)**

### Članak 20.

Zadržava se postojeći kapacitet luke nautičkog turizma. Moguća je tehnička nadogradnja lučkog akvatorija kako bi se kvalitetno zadovoljilo ekološkim standardima te ispunili svi potrebni preduvjeti za marinu prve kategorije.

Na kopnenom području luke nautičkog turizma (LN) moguća je rekonstrukcija postojećih građevina te dopuna potrebnim pratećim sadržajima.

### **1.2.2. Poslovna namjena**

## Članak 21.

Područja poslovne namjene utvrđene su u kartografskom prikazu br. 1 i 1.A «Korištenje i namjena površina» na slijedećim lokacijama:

- poslovna zona «Volnik» (K1<sub>1</sub>), površine 9,3 ha,
- komunalno-servisna zona HEP-a (K3), površine 0,46 ha.

### **Poslovna zona «Volnik» (K1<sub>1</sub>) - pretežito uslužna namjena**

Prostor zone namijenjen je poslovnim djelatnostima koje obuhvaćaju širi raspon poslovnih sadržaja: proizvodnih, prerađivačkih, uslužnih, skladišnih, trgovačkih, komunalno-servisnih, infrastrukturnih i drugih kompatibilnih, bez štetnih utjecaja na okoliš i te njima pratećih sadržaja kao što su: proizvodni pogoni, skladišta, servisi, radionice proizvodnog zanatstva i sl., proizvodni, uslužni i prerađivački pogoni male privrede za tretman i preradu svježe ribe, veletrgovine i sl., kao i smještaj zaposlenika.

Unutar zone Volnik rezerviran je prostor za dislokaciju manjih proizvodnih pogona s neprimjerenih lokacija iz centra Cresa (betonara i dr.) za Elektrovodu i Vodovod i čistoću (K1<sub>1A-B</sub>), za Autotrans (K1<sub>1C</sub>), kao i za novu izgradnju.

Površine planskih oznaka K1<sub>1</sub>, K1<sub>1A</sub>, K1<sub>1B</sub> i K1<sub>1C</sub> planiraju se za sve djelatnosti određene stavkom 2. ovog članka.

Unutar zone dozvoljen je smještaj spremište UNP-a, a u zoni «Volnik», na južnom dijelu područja "Kandia", dozvoljena je gradnja benzinske postaje.

### **Zona HEP-a (K3) – komunalno-servisna namjena**

Unutar postojećeg prostora trafostanice TS 35/10 kV mogu se uređivati prometne i manipulativne površine, prostor za parkiranje i popravak vozila te urediti prostor za skladištenje.

### **1.2.3. Športsko-rekreacijska namjena (R)**

## Članak 22.

Područja športsko-rekreacijske namjene utvrđene su na kartografskom prikazu br. 1. i 1A «Korištenje i namjena površina na slijedećim lokacijama:

- zona „Dari“ (R1<sub>1</sub>), površine 6,49 ha,
- zona „Marina“ (R1<sub>2</sub>), površine 1,38 ha.

### **Zona «Dari» (R1<sub>1</sub>)**

Područje športsko-rekreacijske namjene «Dari» (R1<sub>1</sub>) namijenjeno je izgradnji sportske dvorane polivalentne namjene, uređenju otvorenih igrališta te gradnji drugih građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji i sl.)

### **Zona «Marina» (R1<sub>2</sub>)**

Područje športsko-rekreacijske namjene «Marina» (R1<sub>2</sub>) planira se nadopuniti novim sadržajima, osobito vezanim za potrebe jedriličarskog kluba i sportsko ribolovnog društva.

### **1.2.4. Groblje (G1)**

#### Članak 23.

Područje groblja utvrđeno je u kartografskom prikazu br. 1 i 1. A «Korištenje i namjena površina».

Na površini groblja osim uređenja novih ukopnih mjesta mogu se graditi građevine koje služe osnovnoj funkciji groblja (kapela, obredna dvorana, mrtvačnica, prostor službe za održavanje, ograde i sl.) i potrebna komunalna infrastruktura.

Groblje je potrebno hortikulturno uređivati i održavati u sanitarnom smislu sukladno posebnim propisima.

#### 1.2.5. Površine infrastrukturnih sustava

#### Članak 24.

Područje infrastrukturne namjene, zona helidroma „Artec“, utvrđeno je u kartografskom prikazu br. 1 i 1.A «Korištenje i namjena površina».

#### Zona helidroma Artec (IS1)

U zoni Artec (IS1), sjeverno od ceste za Staru Gavzu (Artec) smješten je helidrom (H) površine 100x100 metra za potrebe hitnih intervencija.

Helidrom može služiti i u turističke svrhe (dolasci/odlasci gostiju, panoramski letovi i sl.).

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 25.

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti moguć je :  
u građevinskom području naselja:

- u zonama gospodarske namjene
  - poslovne namjene s proizvodnim sadržajima - I1,
  - poslovne namjene – K2,
  - ugostiteljsko- turističke namjene – T1
- u sklopu zona mješovite namjene

U izdvojenim zonama:

- gospodarske namjene:
  - zona «Volnik», pretežito uslužna – K1,
  - zona HEP-a, komunalno-servisne - K3
- ugostiteljsko- turističke namjene:
  - smještajni kapaciteti – T1
  - turistička naselja – T2
  - auto-kampa – T3
  - marina – LN

Na površinama gospodarske namjene može se izvoditi:

- rekonstrukcija, adaptacije i sanacija građevina,
- nova gradnja,
- ozelenjivanje,
- potrebna prometna i komunalna infrastruktura

#### Članak 26.

Gradnja građevina gospodarskih djelatnosti -poslovnih građevina u građevinskom području naselja planirana je na površinama poslovne namjene (K2) i u okviru zona mješovite namjene (M), a sadržaji gospodarskih - poslovnih djelatnosti mogu se smještati i unutar površina stambene namjene, u dijelu (prizemlju) stambene građevine ili kao manja izdvojena građevina u sklopu građevne čestice stambene namjene, osim za obiteljske kuće.

Građevine gospodarskih djelatnosti koje se smještaju u sklopu zona mješovite namjene ne smiju predstavljati smetnje za stanovanje što podrazumijeva poslovanje bez velikog intenziteta prometa, kojim se ne stvara prekomjerna buka, ne zagađuje zrak, ne ispuštaju agresivne otpadne vode te imaju primjereno radno vrijeme.

#### Članak 27.

Građevine namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja:

- na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T),
- na površinama mješovite namjene (M2),

i u izdvojenim zonama planiranim za tu namjenu:

1. hoteli (T1)
  - a) zona Kimen – T1<sub>1</sub>, kapaciteta max. 450 ležajeva
  - b) Zakol - T1<sub>2</sub> (DPU) – kapaciteta max. 300 ležajeva
  - c) Kovačine - T1<sub>3</sub> (DPU) – kapaciteta max. 350 ležajeva
  - d) Graber Barnarski - T1<sub>5</sub>; T1<sub>5A</sub> (DPU) – kapaciteta max. 1.400 ležajeva
  - e) Grabar- sjever - T1<sub>4</sub>– kapaciteta max. 100 ležajeva
2. turistička naselja (T2)
  - a) Gavza – T2<sub>1</sub>– max. kapaciteta 900 ležajeva
  - b) Grabar- postojeće vikend naselje – T2<sub>2</sub> - max. kapaciteta 400 ležajeva
3. kamp Kovačine – T3<sub>1</sub> (DPU) max. kapaciteta 3.200 ležajeva

#### Članak 28.

U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu može se graditi pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.) kapaciteta od max. 80 ležajeva.

Kod rekonstrukcije postojećih i kod interpolacije građevina ugostiteljsko-turističke namjene u izgrađenim dijelovima naselja i povijesnim graditeljskim cjelinama moguća su odstupanja od uvjeta za novu gradnju prema lokalnim uvjetima sukladno članku 80. odredbi.

Rekonstrukcija postojećih građevina moguća je i u cilju održavanja ili podizanja kategorije građevine.

### **GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE**

#### Članak 29.

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina poslovne namjene prikazani su u kartografskom prikazu br. 4. i 4.A „Način i uvjeti gradnje“.

## Veličina i oblik građevnih čestica

### Članak 30.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je:

- u zoni naselja 300 m<sup>2</sup>,
- u izdvojenim zonama 300 m<sup>2</sup>

Najveća dopuštena veličina građevne čestice gospodarske namjene je:

- u zoni naselja 4.000 m<sup>2</sup>,
- u izdvojenim zonama 7.000 m<sup>2</sup>

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice gospodarske namjene je  $k_{ig}=0,5$ .

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti, ukupno uključujući podrum u okviru kojeg se planira garaža za potrebe građevine iznosi  $k_{is}=2,0$ .

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno, građevne čestice gospodarske namjene, je  $k_{in}=1$ .

## Veličina i površina građevina

### Članak 31.

Najveća dopuštena visina (V) građevina gospodarske namjene je:

- u zoni naselja 6,0 m
- u izdvojenim zonama 7,0 m.

Iznimno od prethodnog stavka, u zoni „Volnik“, uključujući površinu planske oznake (K1<sub>2</sub>) - predio „Kandia“ na jugoistočnom dijelu zone, najveća dopuštena visina (V) građevina gospodarske namjene iznosi 9,0 m, a najveća visina do sljemena 10,5 m. U dijelu zone „Volnik“, na površini planske oznake (K-1-1B), dozvoljena je gradnja upravne građevine visine 11,0 m.; a na površini planske oznake (K1<sub>2</sub>) - predio "Kandia", na jugoistočnom dijelu zone dozvoljena je gradnja građevine poslovne namjene - pretežito trgovačke, visine 8,0 m. Visina građevine se mjeri od najniže kote zaravnatog okolnog zemljišta, koja može biti najviše 0,5 m iznad kote ceste na koju se građevna čestica priključuje.

Dijelovi građevine gospodarske namjene izvan zone naselja mogu biti do 1/2 viši (akcent) od dopuštene visine. Najveća dopuštena bruto površina viših dijelova građevine je najviše 10% bruto izgrađene površine građevine

## Namjena građevina

### Članak 32.

U zoni naselja, na površinama poslovne namjene mogu se graditi građevine poslovne namjene pretežito uslužne, pretežito trgovačke, komunalno servisne te manje zanatske radionice.

Na površini postojeće tržnice, planske oznake K-2-2, u povijesnoj jezgri, dozvoljena je izgradnja poslovnih građevina za potrebe tržnice. Ukupno se planira cca 1.000 m<sup>2</sup> zatvorenih površina i 600 m<sup>2</sup> otvorenih površina. Otvorene površine namjenjuju se slobodnoj prodaji voća, povrća, a zatvorene površine prodaji ribe, mesa, povrća, pratećim ugostiteljskim sadržajima i uredskim prostorijama uprave te spremištima, hladnjačama i sl.

U zoni «Volnik», planske oznake K-1-1, na površinama poslovne namjene oznaka K1<sub>1</sub>, K1<sub>1A</sub>, K1<sub>1B</sub> i K1<sub>1C</sub> mogu se graditi i uređivati građevine: poslovnih sadržaja, proizvodnih, prerađivačkih, servisnih, skladišnih, komunalno-servisnih, infrastrukturnih i drugih kompatibilnih, bez štetnih utjecaja na okoliš te komunalnih i njima pratećih sadržaja kao što su proizvodni pogoni, skladišta, servisi, radionice proizvodnog zanatstva i sl., proizvodni, uslužni i prerađivački pogoni male privrede za tretman i preradu svježe ribe, veletrgovine i sl., kao i smještaj zaposlenika.

Pratećim građevinama smatraju se građevine u funkciji pojedinačne građevine osnovne namjene i mogu se graditi na građevnoj čestici osnovne namjene.

Prateći sadržaji mogu zauzimati najviše 20% ukupne građevinske (bruto) površine osnovnih, pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

Prateći sadržaji za smještaj zaposlenika grade se unutar građevine osnovne namjene, tako da, uz poštivanje uvjeta iz prethodnog stvaka, mogu zauzeti najviše 20% ukupne građevinske (bruto) površine te građevine.

Za pojedinačne parcele i građevine se prijedlog konkretne namjene utvrđuje pri ishođenju potrebne dozvole.

U dijelu zone „Volnik“ definiran je prostor, planske oznake (K-1-1A) i (K-1-1B), za dislokaciju trgovačkih društava „Elektro-voda“ i „Vodovod i čistoća“ iz užeg centra naselja. Na predmetnom prostoru se uz postojeću stanicu za tehnički pregled vozila dozvoljava gradnja upravne građevine, dviju radionica te smještaj betonare i armiračnice.

~~U dijelu zone „Volnik“ definiran je prostor, planske oznake (K-1-1C), za dislokaciju tvrtke „Autotransa“ iz užeg centra naselja. Na predmetnom prostoru dozvoljava se gradnja građevine servisne radionice koje ostvaruju pristup s dva nivoa, odnosno s prometnica SU7 i OU 24.~~

U dijelu zone „Volnik“, predio "Kandia", unutar područja planske oznake K1<sub>2</sub>, na jugoistočnom dijelu zone planira se smještaj građevine poslovne namjene - pretežito trgovačke. Na predmetnom prostoru dozvoljava se gradnja osnovne građevine te pripadajućih parkirališnih površina koje ostvaruju pristup s GMC 3.

Na površinama gospodarske namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi prateće i pomoćne građevine te ostale građevine kao što su: nadstrešnice i trjemovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, potporni zidovi, komunalni objekti komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji, površine i građevine za sport i rekreaciju, druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa te ostale građevine koje se grade na površini građevne čestice poslovne građevine i sl.

Neizgrađene površine parcele namjenjuju se za uređenje pješačkih prilaza, parkirališnih i manipulativnih te zelenih površina i objekata komunalne infrastrukture.

Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba uređiti kao pojaseve zaštitnog zelenila. Postojeće kvalitetno visoko zelenilo treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

## Smještaj građevina na građevnoj čestici

### Članak 33.

Osnovne građevine poslovne namjene i ostale građevine grade se unutar gradivog dijela čestice. Gradivi dio čestice utvrdit će potrebnom dozvolom - prema uvjetima ovih odredbi.

Izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati: potporni zidovi, otvoreni prostori za manipulaciju, parkirališta, komunalni i prometni objekti i uređaji.

U zoni „Volnik“, planske oznake (K-1-1), na građevnoj čestici može se graditi više građevina. Građevine mogu biti samostojeće i/ili dvojne, odnosno jedan ili više korisnika mogu spajati više parcela.

Obavezni građevinski pravac udaljen je, u pravilu:

- u zoni naselja najmanje 5 m,
- u zoni «Volnik» (K-1-1) najmanje 5 m

od regulacijskog pravca odnosno granice površine gospodarske namjene prema javnoj prometnoj površini i predstavlja granicu gradivog dijela čestice.

Na dijelovima građevinske čestice prema susjednim građevnim česticama, ili prema internoj prometnici, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice:

- u zoni naselja najmanje 6 m,
- u zoni „Volnik“ (K-1-1) najmanje 3 m.

Iznimno, u već izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja (interpolacija), i na prostoru gradske tržnice u zoni K-2-2, građevinski pravac se može poklapati s regulacijskim pravcem i udaljenost prema susjednim građevnim česticama može biti i manja, tj. formirat će se prema susjednim parcelama i lokalnim uvjetima.

Građevinski i regulacioni pravci u jednoj ulici moraju činiti funkcionalnu i oblikovnu skladnu cjelinu.

## Oblikovanje građevina

### Članak 34.

Građevine poslovne namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja poslovnih objekata, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja, respektirajući lokalni ambijent, a osobito u zoni naselja gdje se mora poštivati u cijelosti arhitektura mikrolokacije.

Potrebno je posvetiti pozornost oblikovanju pročelja građevina i elemenata vizualnih komunikacija na građevinama, kako bi se ostvarila što bolja slika poslovne zone.

Potrebno je primijeniti prirodne materijale i kvalitetne elemente za zaštitu od sunca.

Pri gradnji građevine osnovne namjene, [pratećih](#) i pomoćnih [te ostalih](#) građevina na jednoj građevnoj čestici koje su dio zajedničkog kompleksa potrebno je ostvariti prostornu ravnotežu: kompozicijom, proporcijama, kontrastom, ponavljanjem oblika, visinom, materijalom i drugim elementima. [Osnovni elementi oblikovanja i materijali izvedbe građevina na jednoj građevnoj čestici trebaju biti u cijelosti ujednačeni.](#)

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građevine.

Unutar zone „Volnik“, najveći dozvoljeni nagib kosog krovišta iznosi 20°, uz poštivanje odredbe kojom se određuje najveća ukupna visina građevine.

Vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja, ali vodeći osobitu brigu o utjecaju na vizure naselja i usklađenost s okolnim građevinama.

Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije. Kolektore je potrebno postavljati samo oslanjajući ih na površinu krovne plohe koristeći nagib krovne plohe.

### **Uređenje građevnih čestica**

#### **Članak 35.**

Izgradnja na površinama poslovne namjene (građevina osnovne namjene i ostalih građevina), mora obuhvatiti i uređenje okoliša na građevnoj čestici.

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

U zonama «Volnik» (K-1-1) i «HEP-a» (K-3) građevne čestice mogu imati visinu ograde do 4,52,0 m. Ograde se izvode od kamena, metala ili prefabriciranih elemenata.

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

Obveza svakog investitora je osigurati unutar građevne čestice određeni broj parkirnih-garažnih mjesta prema odredbama iz članka 103. i prema potrebama tehnološkog procesa.

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

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

### **Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

#### **Članak 36.**

Građevna čestica mora imati izravni kolno/pješački pristup na javnu prometnu površinu. Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi potrebnu dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja dozvole za građevnu česticu, a u skladu s uvjetima iz točke 5.1. „Uvjeti gradnje prometne mreže“.

Građevna čestica mora imati mogućnost priključka na elektroopskrbnu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu (ili individualni uređaj za pročišćavanje prema posebnim uvjetima). Odvodnja oborinskih voda rješava se na odgovarajući način u sklopu građevne čestice.



## **Rekonstrukcija građevina poslovne namjene**

### **Članak 37.**

Rekonstrukcija postojećih i interpolacija poslovnih građevina kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene dijela građevine, određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, vrše se u postojećim gabaritima građevine i iznimno prema lokalnim uvjetima sukladno članku 80. odredbi.

## **GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE**

### **Članak 38.**

Građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi na građevinskom području naselja Cres unutar planom određenog područja i u građevinskim područjima izdvojenim za tu namjenu. Ovisno o smještaju građevina: unutar izgrađenih dijelova naselja, ili u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene na udaljenosti od minimalno 100 metara od obale propisuju se i uvjeti gradnje.

U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.) kapaciteta od najviše 80 kreveta.

U građevinskom području naselja gradnja se prilagođava stvarnim mogućnostima prostora, okolnoj izgrađenosti i ambijentu te visini okolnih građevina zbog interpolacije u izgrađeno tkivo naselja.

U izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene: Zakol (T<sub>12</sub>), Grabar-sjever (T<sub>14</sub>), i Grabar Barnarski (T<sub>15</sub>), dozvoljena je gradnja manjih hotela, od 40-50 ležajeva. Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m<sup>2</sup>, u sklopu koje se mogu predvidjeti sportski tereni, nenatkriveni bazeni vodne površine do 150 m<sup>2</sup>, dubine do 2 m i terase na otvorenom, koji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice. Po krevetu je potrebno osigurati minimalno 83,5 m<sup>2</sup> površine parcele.

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina ugostiteljsko turističke namjene u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene prikazana su u kartografskom prikazu br. 4. i 4A „Način i uvjeti gradnje“

## **Veličina i oblik građevinskih čestica**

### **Članak 39.**

Najmanja dopuštena površina građevne čestice u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene (Zakol -T<sub>12</sub>, Grabar-sjever -T<sub>14</sub>, i Grabar Barnarski -T<sub>15</sub>), namijenjenim gradnji manjih hotela iznosi 2.000 m<sup>2</sup>, a po jednom krevetu potrebno je osigurati minimalno 83,5 m<sup>2</sup> površine parcele.

Unutar građevinskog područja naselja izgradnja se prilagođava stvarnim mogućnostima prostora, okolnoj izgrađenosti i ambijentu zbog interpolacije u izgrađeno tkivo naselja, a prema lokalnim uvjetima i uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

Obavezna je izgradnja pratećih sadržaja u skladu s definiranom kategorijom i namjenom građevine.

Najveća dopuštena veličina građevne čestice nije ograničena.

### **Veličina i površina građevina**

#### **Članak 40.**

Najveći dopušteni broj etaža i najveća dopuštena visina građevine te najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevinske parcele određuje se sukladno položaju i namjeni pojedinih građevina turističko ugostiteljske namjene.

### **Smještaj građevina na građevnoj čestici**

#### **Članak 41.**

Obavezni građevinski pravac udaljen je najmanje 8 m od regulacijskog pravca odnosno granice površine ugostiteljsko-turističke namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice.

Na dijelovima građevinske čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 m.

Iznimno u već izgrađenim dijelovima građevinskog područja (interpolacija) i na području kampa Kovačine, udaljenost može biti i manja, tj. formirat će se prema susjednim parcelama i lokalnim uvjetima.

### **Oblikovanje građevina**

#### **Članak 42.**

Građevine ugostiteljsko-turističke namjene moraju biti oblikovane primjereno tipologiji krajolika, tj. primorskom prostoru i tradiciji, a u skladu s lokalnim uvjetima. S okolnim prostorom moraju stvoriti skladnu i prepoznatljivu cjelinu ne namećući se novim izrazom arhitektonskog oblikovanja.

Osobito je potrebno voditi računa o vizurama kako s mikrolokacije tako i s udaljenih punktova na samu lokaciju. Arhitektonskim oblikovanjem se moraju akcentirati kvalitete prostora i mikrolokacije.

Za gradnju se moraju koristiti kvalitetni građevinski materijali koji ne odudaraju od tradicije kraja.

### **Uređenje građevinskih čestica**

#### **Članak 43.**

Sve neizgrađene dijelove građevinske čestice potrebno je hortikulturno obraditi i urediti. Najmanje 50% površine građevne čestice mora biti pejzažno uređeno, u što je uračunata površina bazena, sportskih terena i sl., s tim da se najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u uređenje zelene površine, a prilikom izvođenja radova mora se posvetiti posebna pažnja zaštiti visokog raslinja i to njihovim fizičkim zaštićivanjem.

Za smještajne kapacitete potrebno je na građevnoj čestici osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta u skladu s člankom 103. ovih odredbi.

### **Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

#### **Članak 44.**

Građevna čestica mora imati izravni kolno/pješački pristup na javnu prometnu površinu širine kolnika min. 5,5 metara.

Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi potrebnu dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja dozvole za građevnu česticu, a u skladu s uvjetima iz točke 5.1. "Uvjeti gradnje prometne mreže".

Građevna čestica treba imati mogućnost priključka na elektroopskrbnu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu.

#### **Članak 45.**

U izdvojenim zonama za turističku ugostiteljsku namjenu, gdje se gradi neposrednom primjenom odredbi ovog Plana (Zona Kimen, Stara Gavza, Grabar-sjever, Grabar), uvjeti se određuju sukladno položaju i namjeni pojedinih građevina turističko- ugostiteljske namjene kako slijedi:

### **Zona Kimen (T-1-1)**

#### **Članak 46.**

Zona Kimen ima max. dozvoljeni ukupni kapacitet od 450 ležajeva, a obuhvaća hotel „Kimen“ (T-1-1), depandansu (T-1-1A), vilu „Kimen“ (T-1-1B) i vilu „Rivijera“ (T-1-1C), zabavni centar „Šumica“ (T-1-1D) i restoran „Dalmacija“ (T-1-1E).

U cilju poboljšanja kvalitete i povećanja kategorije smještajnog kompleksa dozvoljava se rekonstrukcija i preoblikovanje postojećih izgrađenih struktura te dopuna građevinama sportsko-rekreativnog sadržaja.

Obavezna je izgradnja potrebnih pratećih sadržaja u skladu s definiranom kategorijom i namjenom građevine.

Dozvoljena je rekonstrukcija hotela «Kimen», zona (T-1-1), u postojećim gabaritima, a restrukturiranje treba usmjeriti na smještaj obitelji s djecom. U svrhu poboljšanja usluga dozvoljava se gradnja bazena vodne površine do 500 m<sup>2</sup> na k.č. 3370 K.O. CRES GRAD.

S ciljem unapređenja raznolikosti i razine hotelskog smještaja u zoni Kimen, dozvoljena je rekonstrukcija postojeće smještajne građevine (depandanse) u hotel s 4\*(zvjezdice), a maksimalna tlocrtna projekcija za rekonstrukciju građevine je određena zonom (T-1-1A) na kartografskom prikazu br. 4 i 4A "Način i uvjeti gradnje". Za rekonstrukciju se propisuju slijedeći uvjeti:

- max. izgrađenost parcele je 0,30,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8,
- najveća visina građevine iznosi 11,0 m,
- broj nadzemnih etaža može iznositi najviše 4 etaže,
- kota konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu može biti na postojećoj razini ili niža.

Dozvoljena je rekonstrukcija vile „Kimen“ u zoni (T-1-1B), dogradnjom prema slijedećim uvjetima:

- max. izgrađenost parcele je 0,30,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,8
- visina i broj etaža građevine se ne može povećavati,
- dozvoljava se izgradnja potpuno ukopanog podruma,
- kota konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu može biti na postojećoj razini ili niža,
- uz kvalitetno oblikovanje građevine kao cjeline gdje dograđeni dio s postojećom građevinom treba činiti jedinstvenu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu, dozvoljava se izgradnja balkona i na pročelju prema moru,
- udaljenost građevine od obalnog puta se ne može smanjivati,
- dozvoljena je izgradnja bazena za kupanje i terase, čiji je gornji rub u razini terena na okućnici (+/- 0,5 m),
- najmanje 40 % površine građevne čestice treba biti uređeno kao park.

Dozvoljena se rekonstrukcija u zoni (T-1-1C) dogradnjom i nadogradnjom postojećih objekata: bivše praonice i vile Melin smještenih neposredno uz vilu «Rivijera» uz slijede uvjete:

- najveći dopušteni broj etaža je 2;
- najveća dopuštena visina iznosi 6,5 m.

Novostvoreni kompleks treba činiti jednu zajedničku funkcionalnu i oblikovnu cjelinu s vilom „Rivijera“, koja se mora sačuvati u izvornom stanju. Dozvoljena je gradnja otvorenog bazena i uređenje egzotičnog vrta uz lungo mare. Kompleks se namjenjuje promicanju talaso-wellness programa, s maksimalnim kapacitetom do 40 kreveta.

Na lokaciji postojećeg zabavnog centra «Šumica» (T-1-1D) dozvoljena je rekonstrukcija postojeće građevine s ugostiteljskim i uslužno-zabavnim i rekreacijskim sadržajima: restoranom, konferencijska dvorana do 100 mjesta, bazenom, saunom, dvoranom za fitness, wellness centrom, različitim uslužnim salonima i sl. Građevina mora zadovoljiti slijedeće uvjete:

- najveći dopušteni broj etaža je 2;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 5,5 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,6 (0,8 uključujući potkrovlje).

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećeg objekta «Dalmacija» (T-1-1E) i izgradnja novog pristupnog puta.

Na mjestu postojeće taložnice, u zoni I-S-2, dozvoljava se dogradnja uređaja za pročišćavanje.

U dijelu zone „Kimen“, planske oznake R-2-k, dozvoljena je gradnja rekreacijskih sadržaja na otvorenom (igrališta, bazena i sl.) i popratnih građevina (svlačionice, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji) na udaljenosti najmanje 25 m od obalne crte uz slijedeće granične vrijednosti:

- min. površina građevinske parcele 1.500 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,07,

- najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije prateće građevine iznosi 150 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,14,
- najveći dopušteni broj etaža 4-(E); prizemlje te podrum i tavan,
- najveća dopuštena visina 4,0 m.

Igrališta i popratne građevine trebaju činiti jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu koja se gradi na jedinstvenoj građevnoj čestici gdje se popratne građevine ne mogu graditi dok nisu uređena igrališta na najmanje 50 % površine građevne čestice.

Na ovoj vizualno izloženoj zoni „Kimen“ uvjetuje se nužnost izgradnje objekata visokih estetskih vrijednosti.

### **Zona Grabar- sjever (T-1-4)**

#### Članak 47.

Planira se izgradnja malih hotela (T-1-4), s 40 do 50 kreveta po objektu, ukupnog kapaciteta max.100 ležajeva sa svim potrebnim pratećim sadržajima: sportskim i rekreacijskim terenima, bazenom, fitness centrom te uslužnim i zabavnim sadržajima. Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m<sup>2</sup>, a po krevetu je potrebno osigurati minimalno 83,5 m<sup>2</sup> površine parcele. Građevina mora zadovoljiti slijedeće uvjete:

- najveći dopušteni broj etaža je 3;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 9,0 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,25;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,75

### **Zona turističkog naselja Stara Gavza (T-2-1)**

#### Članak 48.

Zona «Stara Gavza» planske oznake (T-2-1) namijenjena je za turističko naselja kategorije četiri (4) zvjezdice max. kapaciteta 900 kreveta sa svim dodatnim zabavnim, uslužnim, ugostiteljskim, trgovačkim i potrebnim pratećim sportskim sadržajima.

Dozvoljena je rekonstrukcija postojećih građevina u zoni (T-2-1) koje sadrži 168 smještajnih jedinica s ukupnim kapacitetom od 650 ležajeva. Rekonstrukcija se vrši u postojećim gabaritima.

U dijelu zone „Stara Gavza“, unutar površine planske oznake (T-2-1A), dozvoljena je gradnja 26 novih građevina namijenjenih smještaju, terasasto položenih na platoima pod slijedećim uvjetima:

- min površina terena 200 m<sup>2</sup> po građevini,
- najveći dopušteni broj etaža je jedna (1 E);
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 3,0 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30 m bez mogućnosti izgradnje podruma;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,40.
- osigurati parkirališni prostor,
- arhitektonsko oblikovanje građevina po uzoru na postojeće smještajne građevine i lokalne uvjete.

Maksimalno dvije 2 građevine u predmetnoj zoni mogu imati 2 etaže i najveću dopuštenu visinu 6,0 m bez mogućnosti izgradnje podruma te najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) 0,60.

U dijelu zone „Stara Gavza“, unutar površine planske oznake (T-2-1B), dozvoljena je gradnja 4 nove građevine namijenjene smještaju, terasasto položenih na platoima pod slijedećim uvjetima:

- min površina terena 200 m<sup>2</sup> po građevini,
- najveći dopušteni broj etaža su dvije (2 E);
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,0 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,60.
- osigurati parkirališni prostor,
- arhitektonsko oblikovanje građevina po uzoru na postojeće smještajne građevine i lokalne uvjete.

U dijelu zone „Stara Gavza“, unutar površine planske oznake (K-2-3) dozvoljena je izgradnja poslovne građevine namijenjene trgovačkim, uslužnim i ugostiteljskim sadržajima u prizemlju i smještajnim kapaciteta na katu. Utvrđuju se slijedeće graničnevrijednosti za gradnju:

- najveći dopušteni broj etaža je dvije (2 E) ,
- najveće dopuštene visine (V) 7,0 metara,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,60.

### **Zona turističkog naselja Grabar (T-2-2)**

#### Članak 49.

Unutar zone postojećeg turističkog naselja «Grabar», planske oznake (T-2-2), nema mogućnosti nove izgradnje, ali se dozvoljava rekonstrukcija postojećih građevina prema uvjetima za izgradnju novih stambenih građevina tipa obiteljske građevine i prema lokalnim uvjetima te u svim slučajevima, uz mogućnost zamjene ravnog krova kosim bez nadozida.

S ciljem formiranja jednoobrazne morfološke cjeline planira se zahvat rekonstrukcije postojećih građevina sukladno lokalnim uvjetima dokazanim za ovu prostornu cjelinu uz slijedeća moguća odstupanja od uvjeta za izgradnju obiteljske kuće:

- površina i širina građevne čestice može biti manja od propisane, uz uvjet da se površina postojeće čestice može smanjivati isključivo u slučaju izvedbe prometne površine iz članka 2. točke 23. odredbi,
- građevine koje se nalaze na udaljenosti manjoj od 4,0 m od granice građevne čestice se mogu rekonstruirati isključivo uz izričitu suglasnost susjeda,
- postojeća udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca koja je manja od propisane se zahvatom rekonstrukcije ne može smanjivati, osim u slučaju izvedbe prometne površine iz članka 2. točke 23. odredbi,
- zahvat rekonstrukcije treba biti u skladu s Mjerama posebne zaštite koje su određene ovim planom ili sukladno posebnim uvjetima treba propisati dodatne mjere.

### **ZONA KAMPA „KOVAČINE (T-3-1)**

#### Članak 49.a

Na prostoru građevinskog područja izdvojene namjene, ugostiteljsko-turističke zone kampa (autokampa) Kovačine (T-3-1) planira se izgradnja građevina sanitarnih čvorova, sukladno propisima kojima se regulira obavljanje predmetne ugostiteljsko-turističke djelatnosti, minimalni uvjeti i kategorizacija kampova. Lokacijski uvjeti za izgradnju sanitarnih čvorova se planiraju kako slijedi:

#### **1.vrsta radova**

- građenje novih građevina sanitarnih čvorova: SČ 8, SČ 9 i SČ 10,

#### **2.lokacija zahvata u prostoru:**

- građevine sanitarnih čvorova: SČ 8, SČ 9 i SČ 10, se smještaju unutar građevinskog područja ugostiteljsko- turističke namjene kamp »Kovačine« (T-3-1),
- SČ 8 se smješta u okviru k.č. 572/2 K.O. Cres, odnosno k.č. 385/2 K.O. Cres-grad,
- SČ 9 se smješta u okviru k.č. 545/1 K.O. Cres odnosno 3231 K.O. Cres-grad,
- SČ 10 se smješta u okviru k.č. 511/2 K.O. Cres, odnosno 3337/1 K.O. Cres-grad,

### **3.namjena građevine s brojem posebnih dijelova**

- pomoćna građevina kampa, sanitarni čvor može sadržavati potrebne prostore; sanitarnu grupu za žene, sanitarnu grupu za muškarce, obiteljsku kupaonicu, sanitarije za invalide, sanitarije za djecu, prostor za pranje i glačanje rublja, prostor za pranje suđa, prostor za usluge pranja rublja, prostor za glačanja, prostor za pranje kamp opreme, prostor za higijenu kućnih ljubimaca, prostor za pražnjenje prenosivih kemijskih zahoda, prostor ili stanicu (sustav) za pražnjenje kemijskih zahoda direktno iz vozila, prostor za spremačice, spremište za pribor i opremu za održavanje, prostor za zbrinjavanje otpada u zatvorenim posudama, prostore za infrastrukturne i druge uređaje i opremu te druge potrebne sanitarno-tehničke prostore sukladno propisima kojima se regulira obavljanje predmetne ugostiteljsko-turističke djelatnosti, minimalni uvjeti i kategorizacija kampova,

### **4.veličina građevine**

- veličina građevine treba biti u okviru koji je određen najvećom dozvoljenom izgrađenošću građevne čestice, najvećom dozvoljenom iskorištenošću građevne čestice, najvećom dozvoljenom visinom i najvećim dozvoljenim brojem etaža građevine te najvećom tlocrtnom površinom građevine;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,3
- najveća tlocrtna bruto površina građevine iznosi 250 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni broj etaža građevine (E) je 1 nadzemna etaža; prizemlje te tavan,
- najveća dopuštena visina građevine (V) iznosi 4,0 m,
- najveća dopuštena ukupna visina građevine (Vu) iznosi 6,5 m,

### **5.uvjeti za oblikovanje građevine**

- kod oblikovanja građevina treba voditi računa o njihovom odnosu prema cjelini turističke zone i krajoliku,
- pri oblikovanju, pored funkcionalnih karakteristika same građevine treba uvažavati osobitosti mikrolokacije,
- s ciljem da se postigne kvalitetna oblikovno-morfološka struktura cjeline kampa, upućuje se da oblikovanje građevina bude sukladno oblikovanju postojećih građevina kampa, koristeći prisutne arhitektonske elemente: tip, pokrov i nagib krova, obradu pročelja, zaštitu na otvorima i drugo,
- oblikovanje građevina može biti suvremeno, kod kojeg nisu isključeni tradicijski elementi, ili se može jače osloniti na tradicijsku gradnju i autohtoni način građenja,
- građevine treba graditi kvalitetnim materijalima pri čemu treba voditi računa o blizini mora i utjecaju posolice te izloženosti vjetru (u gradnji koristiti postojane materijale te izbjegavati materijale podložne koroziji),
- završna obrada pročelja se izvodi glatkom žbukom svijetlih boja uz mogućnost završne obrade pročelja kamenom, ali se kvalitetni suvremeni materijali ne isključuju,
- otvori na građevinama mogu biti zaštićeni griljama, škurama, brisoleima ili drugim elementima, a glavne ulaze u građevinu treba naglasiti,
- oblik krova se ne uvjetuje, ravan krov je moguće izvesti kao prohodnu terasu ili zeleni krov, ako se izvodi kosi krov nagib krovnih ploha je približno 22<sup>o</sup>,
- na krovu je moguće ugraditi krovne prozore, kupole i druge elemente za osvjetljenje i prozračivanje,
- na krov je moguće ugraditi solarne kolektore, foto- naponske panele i druge uređaje,

### **6.oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru**

- oblik i veličina građevne čestice se utvrđuje prema postojećem obliku katastarske čestice, odnosno cijepanjem katastarske čestice, a mora omogućiti smještaj građevine i propisane udaljenosti građevine do granica građevne čestice,
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>,
- najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 1.200 m<sup>2</sup>,
- oblik građevne čestice se prilagođava stvarnim mogućnostima prostora i postojećim elementima prisutnima u prostoru; uređenim površinama, putovima, potpornim i ogradnim zidovima, vrijednom zelenilu i sl., u osnovi je pravokutnog, odnosno kvadratnog oblika a može biti i nepravilnog oblika,

#### **7.smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ ili unutar obuhvata zahvata u prostoru**

- sanitarni čvor se može graditi kao jedna ili kao sklop od više građevina koje mogu biti povezane suhom ili toplom vezom, koje se smještaju unutar gradivog dijela građevne čestice,
  - obavezni građevinski pravac se usklađuje s konfiguracijom terena i određuje u pravilu paralelno s obalnom linijom,
  - gradivi dio građevne čestice je od ostalih granica građevne čestice udaljen najmanje 3,0 m,
- #### **8.uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina**
- neizgrađene dijelove, najmanje 40 % površine građevne čestice urediti kao zelenu površinu u okviru koje treba sačuvati postojeća stabla maslina i postojeće suhozide,
  - s obzirom na namjenu građevine, ne planira se obvezno uređenje parkirališnih površina,
  - pješačke površine se izvode makadamskim zastorom, betonom, betonskim elementima, kamenim pločama (pravilnim ili nepravilnim) i na drugi ujednačeni način, u pravilu u jednom nivou, s poprečnim padom od 1,0 - 3,0 % poželjno prema zelenilu,
  - najmanja širina pješačkog prilaza iznosi 1,5 m a najveći nagib 3,0 %, ako se izvodi kao prilazna rampa najveći nagib iznosi 8,3 %,
  - građevna čestica se u pravilu ne ograđuje, a u sklopu hortikulturnog uređenja je moguće duž granice podignuti živicu ili izvesti kameni suhozid (gromaču) visine do 1,0 m,
  - pri nivelaciji terena najveća visina potpornih zidova iznosi do 1,7 m u jednoj razini, nužni zahvati nivelacije s većom visinskom razlikom će se prevladati izvedbom terasaste konstrukcije i sadnjom zelenila na terasama, najmanja širina terase iznosi 1,0 m, gdje za sadnju zelenila treba osigurati najmanje 0,7 m širine i najmanje 0,7 m dubine zemlje,
  - potporni zidovi se na vidljivoj strani izvode kamenom oblogom, izgleda kao suhozid (gromača),

#### **9.uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti**

- kod gradnje građevina i uređenja površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, tj. omogućiti pristupačnost prostora i funkcija osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima,
- potrebno je osigurati pristupačne pješačke površine te pristupačne prostore ulaza, komunikacija i sanitarija,

#### **10.način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu**

- planiraju se priključci na pješačku prometnu površinu dok kolni prilaz nije obavezan,
- planiraju se priključci na infrastrukturnu mrežu kampa; elektroopskrbu, vodoopskrbu i na odvodnju sanitarnih otpadnih voda,
- čiste i pročišćene oborinske vode se upuštaju u prirodni recipijent, u pravilu u tlo na površini građevne čestice,

#### **11.mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom**



- preporuča se korištenje obnovljivih izvora energije, prvenstveno korištenje energija sunca i mora te recikliranje vode,
  - koristiti ekološku vanjsku rasvjetu, tj. sustav uređaja projektiranih na propisani način tako da omogućavaju najviše standarde zaštite okoliša i najviše sigurnosne standarde, uz upotrebu ekološki prihvatljivih i zasjenjenih svjetiljki s ciljem zaštite vrsta biljnog i životinjskog svijeta i njihovih staništa, primjenjivati svjetiljke koje daju isti svjetlosni učinak uz manju potrošnju energije, uzimajući u obzir najučinkovitije raspoložive tehnike i tehnologije,
- 12.ostali uvjeti iz dokumenta prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru**
- lokacija zahvata u prostoru se nalazi unutar osobito vrijednog kultiviranog krajobraza šire okolice grada Cresa, tj. zaleđa Creskog zaljeva (maslinici) određenog Prostornim planom uređenja područja Grada Cresa, koji se štiti i unaprjeđuje sukladno točki 6.1. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti, člankom 154. PPUP Grada Cresa.

#### Članak 49.b

Na prostoru građevinskog područja izdvojene namjene, ugostiteljsko-turističke zone kampa (autokampa) Kovačine (T-3-1) planira se uređenje i infrastrukturno opremanje kamp parcela sukladno propisima kojima se regulira obavljanje predmetne ugostiteljsko-turističke djelatnosti, minimalni uvjeti i kategorizacija kampova.

Uređenje kamp parcela se planira prema slijedećim uvjetima:

- kamp parcele se mogu uređivati na način da se parkirno mjesto osigurava na površini kamp parcele ili odvojeno,
- površina kamp parcele s prostorom za parkiranje iznosi okvirno 100 m<sup>2</sup> ali ne manje od 70 m<sup>2</sup>,
- površina kamp parcele koja ima odvojeno parkiranje iznosi okvirno 90 m<sup>2</sup> ali ne manje od 60 m<sup>2</sup>,
- kamp parcele mogu biti omeđene i ograđene zelenilom, suhozidom (gromačom) ili drugim prirodnim materijalom,
- površina kamp parcele treba biti približno ravna s nagibom plohe radi odvodnje oborinske vode prema zelenilu,
- u slučaju da se parkirno mjesto osigurava odvojeno, planira se uređenje potrebnog broja parkirališnih mjesta na izdvojenoj površini,
- pri nivelaciji terena najveća visina potpornih zidova iznosi do 1,7 m u jednoj razini, nužni zahvati nivelacije s većom visinskom razlikom će se prevladati izvedbom terasaste konstrukcije i sadnjom zelenila na terasama, najmanja širina terase iznosi 1,0 m, gdje za sadnju zelenila treba osigurati najmanje 0,7 m širine i najmanje 0,7 m dubine zemlje.

Infrastrukturno opremanje kamp parcela se planira prema slijedećim uvjetima:

- do kamp parcela se planira izvedba prilaznih prometnih površina za pješački i kolni promet, u okviru kojih se obrada završne površine ne određuje,
- najmanja širina pješačkog prilaza iznosi 1,5 m,
- najmanja širina kolnog i kolno-pješačkog prilaza iznosi 3,0 m,
- za priključivanje kamp parcela na infrastrukturu planira se izvedba priključaka i vodova elektroopskrbe, vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda i telekomunikacija, kao dijela cjelovite infrastrukturne mreže kampa s priključivanjem na istu,
- oborinske vode s propusnih površina se irigiraju direktno u prirodni prijemnik (tlo),
- oborinske vode s parkirališne površine s nepropusnom završnom plohom i kapaciteta većeg od 25 parkirališnih mjesta, potrebno je zbrinuti u okviru individualnog sustava za zbrinjavanje »onečišćene« oborinske vode s vlastitim kolektorom i separatorom masti i ulja, gdje se pročišćene vode upuštaju u prirodni prijemnik (u tlo), putem upojnog bunara ili u oborinsku kanalizaciju kampa.

## LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

#### Članak 50.

Na kopnenom području luke nautičkog turizma (LN) planirano je podizanje kvalitete postojećih smještajnih kapaciteta uz dozvoljenu rekonstrukciju postojećih građevina te dopuna potrebnim uslužnim i rekreacijskim sadržajima.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 51.

Površine za smještaj građevina društvenih djelatnosti: predškolskih i školskih ustanova, zdravstvenih i socijalnih ustanova, građevina kulture i sporta, vjerskih građevina te ostalih građevina javnog interesa, određene su u kartografskom prikazu br 1. i 1A "Namjena i korištenje površina".

Smještaj građevina društvenih djelatnosti moguć je:

- na površinama javne i društvene namjene (D),
- u sklopu povijesne jezgre (M1c),
- na površinama mješovite namjene (M).

#### Povijesna jezgra (M1c)

#### Članak 52.

U povijesnoj jezgri na površinama javne i društvene namjene mogu se obnavljati i rekonstruirati postojeće građevine.

Svi objekti kulturno-povijesne vrijednosti koji su svrstani u prvu kategoriju zaštite mogu se namijeniti za smještanje javnih sadržaja primjerenih povijesnim vrijednostima građevine.

Proces prenamjene i uređenja tih prostora zahtjeva duže vremensko razdoblje, a za koje se na tim lokacijama omogućuje rad postojećih korisnika uz nužne rekonstrukcije potrebne za obavljanje djelatnosti, ali bez zahvata koji bi spriječili ili otežali postepenu prenamjenu.

#### Članak 53.

Neposrednom provedbom odredbi ovog Plana mogu se graditi građevine javne i društvene namjene i građevine od interesa za Grad Cres u sklopu površina koje su označene u kartografskom prikazu br. 4. i 4. A. "Način i uvjeti gradnje" i to: školska knjižnica (D-2) - u sklopu površine osnovne škole; sportska dvorana (D-1) - u sklopu sportsko rekreacijskog centra «Dari» te građevina u funkciji groblja (D-3) - u sklopu groblja.

Na površinama društvene namjene može se izvoditi:

- rekonstrukcija, adaptacije i sanacija građevina,
- nova gradnja,
- ozelenjivanje i rekreativni sadržaji.

### GRAĐEVINE JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina javnih i društvenih djelatnosti prikazana su u kartografskom prikazu br.4. i 4A „Način i uvjeti gradnje“

#### Oblik i veličina građevne čestice

#### Članak 54.

Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granica građevne čestice.

#### Namjena građevina

#### Članak 55.

Osnovna namjena građevine mora biti u skladu s uvjetima određivanja namjene površina i kartografskim prikazima br. 1 i 1A "Korištenje i namjena površina".

Polivalentna sportska dvorana, uz osnovnu namjenu uključuje i druge sadržaje javne i društvene namjene, gledalište, spremišta, svlačionice, sanitarne prostorije, teretanu, moguće trgovine športske opreme i ugostiteljski sadržaj. Po izradi projekta i ishođenju potrebne dozvole, definirat će se točna lokacija građevine a ostatak neiskorištenog prostora namijeniti za igrališta na otvorenom i zelene površine.

#### Veličina i površina građevina

#### Članak 56.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja 0,4
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb 0,5
- građevinu polivalentne sportske dvorane 0,4
- građevinu u funkciji groblja 0,50

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevnih čestica je za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja 0,8
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb 1,0
- građevinu polivalentne sportske dvorane 0,8
- građevinu u funkciji groblja 0,50

Najveći dopušteni broj etaža je za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja 2 etaže
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb 2 etaže
- građevinu polivalentne sportske dvorane 2 etaže
- građevinu u funkciji groblja 1 etaža

Najveća dopuštena visina(V) građevine je za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja  $V = 7$  metara
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb  $V = 8$  metara
- polivalentnu sportsku dvoranu  $V = 11$  metara
- građevinu u funkciji groblja  $V = 4,5$  metara

#### Smještaj građevina na građevnoj čestici

#### Članak 57.

Na jednoj građevnoj čestici može biti smještena jedna ili više građevina osnovne namjene.

Svi sadržaji sportske dvorane organiziraju se u jednoj osnovnoj građevini.

Gradivi dio građevne čestice utvrđuje se potrebnom dozvolom, a određen je građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od granica građevne čestice.

Građevni pravac udaljen je od regulacijskog pravca najmanje 10 m za građevinu polivalentne sportske dvorane. Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ) od ruba građevne čestice, ali ne manje od 6 m za sportsku dvoranu.

Za javna prizemlja se preporuča da se kota prizemlja podudara s kotom pristupnog nogostupa.

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

### **Oblikovanje građevina**

#### **Članak 58.**

Građevine javne i društvene namjene oblikuju se suvremenim arhitektonskim izrazom vodeći računa o okolnom prostoru s kojim trebaju stvoriti skladnu i prepoznatljivu cjelinu. Pored funkcionalnih karakteristika pojedine namjene treba uvažavati osobitosti mikrolokacije osobito onih koje u blizini imaju povijesne ili prirodne vrijednosti, kao i arhitektonsko oblikovanje postojećih vrijednih javnih građevina u naselju.

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

Za građevine javne i društvene namjene obavezna je izrada arhitektonskih rješenja s hortikulturnim uređenjem.

### **Uređenje građevnih čestica**

#### **Članak 59.**

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

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

Dio građevne čestice treba biti uređen kao zelena površina, i to za:

- građevine predškolskog i školskog odgoja 40% površine građevne čestice
- građevine za zdravstvo i socijalnu skrb 20% površine građevne čestice
- sportsku dvoranu 30 % površine građevne čestice

Parkiranje se rješava u sklopu građevnih čestica shodno članku 103. ovih Odredbi.

### **Priključenje građevne čestice na javno- prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

#### **Članak 60.**

Građevna čestica mora imati izravni kolno/pješački pristup na javnu prometnu površinu. Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi potrebnu dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja dozvole za građevnu česticu, a u skladu s uvjetima iz točke 5.1. "Uvjeti gradnje prometne mreže".

Građevna čestica treba imati mogućnost priključka na elektroopskrbnu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu.

### **Predškolska ustanova (dječji vrtić i jaslice)**

#### **Članak 61.**

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina za predškolski odgoj u skladu s potrebama i prostornim mogućnostima, uz uvjet da je površina zemljišta za jednoetažnu građevinu u pravilu 40 m<sup>2</sup> po djetetu.

### **Osnovna škola**

#### **Članak 62.**

Na građevnoj čestici osnovne škole dozvoljava se rekonstrukcija postojeće građevine.

Unutar planirane dogradnje predviđen je smještaj knjižnice, informatičke učionice i prostora za potrebe smještaja nastavnčkog kadra. Dogradnja treba zadržati građevinski pravac postojeće građevine i uvjet da bruto površina dograđene građevine ne prelazi 250 m<sup>2</sup>.

Na građevinskoj čestici škole, uz površine za odmor i rekreaciju, vanjske sportske terene i zelene površine, potrebo je osigurati kolni prilaz za dograđenu građevinu te potreban broj parkirališnih mjesta.

Veličina građevne čestice određena je normativom od 30-50 m<sup>2</sup> po učeniku za rad škole u dvije smjene.

### **Zdravstvo i socijalna skrb**

#### **Članak 63.**

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina za zdravstvo i socijalnu skrb u skladu s potrebama i prostornim mogućnostima.

Djelatnost primarne zdravstvene zaštite može se smjestiti u zonama stambene ili mješovite namjene u prizemljima građevina te u manjim zasebnim građevinama.

Na građevnoj čestici Doma za odgoj djece, uz izgrađene površine nogometnog igrališta, odbojkaškog i tenis igrališta potrebno je urediti dječje igralište.

### **Vjerske građevine**

#### **Članak 64.**

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih vjerskih građevina u skladu s prostornim mogućnostima i posebnim propisima (spomenici kulture) prema odredbama nadležnog Konzervatorskog odjela.

U sklopu građevina vjerskih ustanova, uz sakralni prostor moguća je gradnja pratećih i pomoćnih prostora potrebnih za obavljanje osnovne funkcije (vjeronaučna dvorana, uredski i stambeni prostor samostana i sl.)

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5.

Najmanje 40% građevinske površine treba hortikulturno urediti.

Manje kapelice, križevi i sl. mogu se graditi na zelenim površinama

## Građevine kulture i športa

### Članak 65.

U zoni «Dari», planske oznake (R-1-1), dozvoljena je gradnja građevine sportsko-rekreacijske namjene i to:

- Polivalentne sportske dvorane (košarkaško, rukometno i odbojkaško igralište na jednoj površini) koja uz osnovnu namjenu uključuje i druge sadržaje javne i društvene namjene, gledalište kapaciteta minimalno 300 posjetitelja, spremišta, svlačionice, sanitarne prostorije, teretanu, moguće trgovine športske opreme i ugostiteljski sadržaj.
- Igrališta na otvorenom: rukometno (dim. 20 x 40 m) (mali nogomet), košarkaško (dim. 13-15 x 24-28 m) i odbojkaško igralište (dim. 9 x 18 m) te bočalište (dim. 2,5 x 27,5 m) s dvije staze
- prostor sportsko-rekreacijske namjene između postojećeg nogometnog igrališta i površine planirane za izgradnju sportske dvorane planira se za uređenje pomoćnog nogometnog igrališta,
- izgradnja sportsko-rekreacijskog kompleksa kao prostorne i funkcionalne cjeline koju čine igrališta i prateće građevine se planira prema slijedećim uvjetima:
  - najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 2.000 m<sup>2</sup>,
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,05,
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti kis iznosi 0,1,
  - najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,0 m;
  - udaljenost građevnog pravca od prometne površine iznosi najmanje 6 m a udaljenost građevine od granica građevne čestice najmanje 4 m,
  - kota konačno zaravnane i uređene površine igrališta se određuje okvirno na koti postojećeg terena (+/- 1,5 m),
  - kota konačno zaravnane i uređene površine uz pročelje građevine na najnižem dijelu se određuje okvirno na koti igrališta (+/- 1 m),
  - planira se oblikovanje građevine sukladno članku 42. odredbi,
  - u sklopu građevine se planira osigurati sadržaje za potrebe kompleksa igrališta (sanitarije, garderobe, spremišta opreme, uređaja i sl., uredski i klupski prostori i ugostiteljski sadržaj površine najviše 100 m<sup>2</sup> i najviše 50 % površine građevine i najviše 100 m<sup>2</sup> terase.
  - neizgrađeni dio građevinske čestice se uređuje kao parkovno zelenilo."

U zoni „Marina“, planske oznake (R-1-2) uz sportska igrališta i rekreacijske sadržaje dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (svlačionice, sanitarije, klupske prostorije i sl.) do max. 100 m<sup>2</sup> BRP uz slijedeće granične vrijednosti:

- najveći dopušteni broj etaža je jedna (1 E) ,
- najveća dopuštene visine (V) 4,0 metara.

## 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA STAMBENE NAMJENE

### Članak 66.

Ovim Planom građevine stambene namjene dijele se na:

- a. obiteljsku građevinu koja može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu a sadrži najviše tri samostalne uporabne cjeline,
- b. stambenu građevinu koja može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu a sadrži najviše 4 samostalne uporabne cjeline,

- c. višestambenu građevinu s više od 4 samostalne uporabne cjeline.

Niz se može sastojati od najviše 5 građevina.

Gradnja građevina stambene namjene moguća je na površinama stambene i mješovite namjene i to:

- obiteljskih u zonama planske oznake (S-1 i S-1-2),
- stambenih u zonama planske oznake (S-2 i S-1-2),
- višestambenih u zonama planske oznake (S-3 i M1-2) i prema graničnim vrijednostima iz članka 77.a u izgrađenom dijelu zona planske oznake (S-1-2),
- a način gradnje određen je na kartografskom prikazu br. 4. i 4.A «Način i uvjeti gradnje»

#### 4.1. OBITELJSKE GRAĐEVINE

Veličina i oblik građevinskih čestica

Članak 67.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju obiteljske građevine:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 400 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,
- za dvojne građevine 300 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 12 m.
- za građevine u nizu 250 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 8 m, odnosno od 10 m na završnoj jedinici.

Iznimno od uvjeta propisanih u prethodnom stavku, radi dovršetka postojećeg načina gradnje, omogućava se interpolacija obiteljskih građevina u zonama označenim M1 poštujući mikrolokaciju sukladno članku 80. odredbi.

b) najveća dopuštena površina građevne čestice za sve tipove stambene gradnje iznosi 2000 m<sup>2</sup>.

c) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,30
- za dvojnu građevinu 0,40
- za građevinu u nizu 0,50.

d) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,6 / 0,9 uključujući tavan / 1,1 uključujući tavan i podrum,
- za dvojnu građevinu 0,8 / 1,2 uključujući tavan / 1,4 uključujući tavan i podrum,
- za građevinu u nizu 1,0 / 1,5 uključujući tavan / 1,7 uključujući tavan i podrum.

**Veličina i površina građevina**

Članak 68.

Najveći dopušteni broj etaža obiteljske stambene građevine iznosi dvije etaže (E=2) te ukopani podrum i tavan.

Najveća dopuštena visina (V) obiteljske stambene građevine iznosi 6,0 m. Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 150 m<sup>2</sup> za sve tipove obiteljskih građevina.

Na građevnoj čestici osnovne namjene moguća je izgradnja pomoćnih građevina.

Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevina iz prethodnog stavka iznosi 60 m<sup>2</sup>.

Najveća dopuštena visina pomoćne građevine iznosi V = 3 metra.

Građevina pomoćne namjene ulazi u izgrađenost građevinske čestice i najveću dopuštenu površinu tlocrtne projekcije obiteljske građevine.

#### 4.2. STAMBENE GRAĐEVINE

##### Članak 69.

Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, i-dvojne građevine i u nizu.

Veličina i oblik građevinskih čestica

##### Članak 70.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju stambene građevine:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 500 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,
- za dvojne građevine 400 m<sup>2</sup> po građevini, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 12 m.
- za građevine u nizu 300 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 8 m, odnosno od 10 m na završnoj jedinici.

b) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice(kig) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,30
- za dvojnu građevinu 0,40.
- za građevinu u nizu 0,50.

c) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi:

- za stambenu samostojeću građevinu 0,9 / 1,2 uključujući tavan/1,4 uključujući tavan i podrum,
- za stambenu dvojnu građevinu 1,2 / 1,6 uključujući tavan / 1,8 uključujući tavan i podrum,
- za građevinu u nizu 1,5/ 2,0 uključujući tavan/2,2 uključujući tavan i podrum.

#### Veličina i površina građevina

##### Članak 71.

Najveći dopušteni broj etaža E=3 te ukopani podrum i tavan.

Najveća dopuštena visina stambene građevine iznosi V= 8,0 m.

Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije stambene građevine iznosi 180m<sup>2</sup> za samostojeće i 150 m<sup>2</sup> za dvojne građevine i za građevine u nizu.



Na građevnoj čestici osnovne namjene moguća je izgradnja pomoćnih građevina.

Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevina iz prethodnog stavka iznosi 60 m<sup>2</sup>.

Najveća dopuštena visina pomoćne građevine iznosi V= 3 metra.

Građevina pomoćne namjene ulazi u izgrađenost građevinske čestice i najveću dopuštenu površinu tlocrtne projekcije stambene građevine.

### **Smještaj obiteljskih i stambenih građevina na građevinskoj čestici**

#### Članak 72.

Obavezni građevinski pravac na građevnim česticama stambene namjene udaljen je 5 m od regulacijskog pravca.

Iznimno u već izgrađenim dijelovima građevinskog područja (interpolacija), udaljenost obaveznog građevnog pravca može biti i manja, tj. formirat će se prema susjednim građevinama, odnosno lokalnim uvjetima.

Granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 4 m.

Iznimno od prethodnog stavka, u već izgrađenim dijelovima naselja, u skladu s lokalnim uvjetima, građevina može biti udaljena i manje od 4 metra, ali ne manje od 1 metar, pod slijedećim uvjetima:

- da je udaljenost od susjedne građevine najmanje 5 metara
- da na građevini koja je udaljena od susjedne građevne čestice manje od četiri metra ne smiju se graditi otvori prema toj međi.

### **Uređenje građevnih čestica obiteljskih i stambenih građevina**

#### Članak 73.

Na građevnim česticama je potrebno je osigurati potreban broj parkirnih mjesta (otvorenih ili u garaži) kako je propisano člankom 103. ovih Odredbi.

Građevne čestice uređivati na tradicionalan način poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta - ružmarina, lavande, brnistre, agave, tamarisa, a izbjegavanjem bora i palme. Preporuča se formiranje brajda i sadnja voćaka.

Terase i potporne zidove graditi u skladu s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 150 cm.

Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom.

Ograde građevnih čestica grade se od kamena, metala ili živice najveće dopuštene visine 1,20 m.

### **Oblikovanje obiteljskih i stambenih građevina**

#### Članak 74.

Građevine stambene namjene potrebno je projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja, tradicionalnim ili suvremenim jezikom arhitekture usklađenim s lokalnim uvjetima.

Pročelja novih objekata moraju biti primjerena tradicijskoj gradnji (glatko žbukana, kamene erte, vijenci i istake, kameni sokl, pune zidane ograde na balkonima i terasama i dr.). Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja. Otvori na građevinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za arhitekturu creskog podneblja te moraju biti zaštićeni škurama ili griljama.

U oblikovanju objekta upotrijebiti čiste volumene i ne previđati konzolno balkone. Krovište u pravilu dvovodno – koso, simetrično ili raščlanjeno na više krovnih ploha u zavisnosti od tlocrta građevina i funkcije ispod krovišta. Pokrov mora biti kupa kanalica, višebojna / jednobojna; oker-terakota-svijetlosmeđe boje s nagibom krovnih ploha između 22°. Dio krovnih ploha do 8 m<sup>2</sup> može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja ili za solarije (otvorena krovišta).

#### **Priključenje građevne čestice obiteljskih i stambenih građevina na javno - prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu**

Građevna čestica mora imati izravni kolno/pješački pristup na javnu prometnu površinu. Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi potrebnu dozvolu za pristupnu prometnicu prije izdavanja dozvole za građevnu česticu, a u skladu s uvjetima iz točke 5.1. "Uvjeti gradnje prometne mreže".

Građevna čestica treba imati mogućnost priključka na elektroopskrbnu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu.

Unutar građevinskog područja naselje gdje je predviđena izgradnja sustava javne odvodnje a sustav nije izgrađen, obvezno je individualno zbrinjavanje otpadnih voda (do veličine 10 ES) izgradnjom septičkih jama na način prihvatljiv s aspekta zaštite okoliša, a prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

#### **4.3. VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE**

##### Članak 75.

Višestambene građevine mogu se graditi samo u zonama planske oznake (S-3) i (M1-2), određenim na kartografskom prikazu br. 4. i 4.A «Način i uvjeti gradnje» u mjerilu 1:2000 i prema graničnim vrijednostima iz članka 77.a u izgrađenom dijelu zona planske oznake (S-1-2).

Višestambene građevine mogu imati garaže u podrumskoj ili prizemnoj etaži te poslovne i društvene sadržaje u prizemlju i na etažama. Poslovnim sadržajima smatraju se tihe djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, kao i ugostiteljski objekti koji ne proizvode buku veću od 55 dB danju i 45 dB noću.

Višestambene građevine moraju imati adekvatne pomoćne prostorije za svaki stan (spremišta, drvarnice, kotlovnice i sl.) unutar zgrade.

### Članak 76.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina u zonama planske oznake (S-3):

- minimalna veličina građevne čestice iznosi  $1000 \text{ m}^2$  ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3, a iznimno u povijesnim graditeljskim cjelinama i drugim gusto izgrađenim dijelovima naselja kad se parkiralište za potrebe građevine osigurava izvan njene građevne čestice ili u garaži ispod građevine (kig) iznosi do 0,8;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 1,2 / koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,5 a iznimno u povijesnim graditeljskim cjelinama i drugim gusto izgrađenim dijelovima naselja kad se parkiralište za potrebe građevine osigurava izvan njene građevne čestice ili u garaži ispod građevine (kin) iznosi do 3,2 dok (kis) iznosi 4,0;
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri (E=4), uz mogućnost gradnje podruma;
- najveća dopuštena visina građevine je  $V= 11,0$  metara.

Iznimno od prethodnog stavka, za interpolaciju višestambenih građevina u izgrađenim dijelovima naselja (zone S-3P) se uvjeti određuju prema lokalnim uvjetima sukladno članku 80. odredbi.

Iznimno od prvog stavka ovog članka za izgradnju višestambene građevine u zoni (S-3-B) određuju se slijedeće granične vrijednosti:

- građevna čestica se formira na dijelu k.č.3810/20 k.o. Cres-grad, površine približno  $1.800 \text{ m}^2$ ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,9;
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža iznosi (E=3) tri etaže koje mogu biti P+2 te tavan; bez mogućnosti gradnje podruma;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi  $V=9$  metara;
- kota poda prizemlja planirane građevine se planira približno do  $+ 0,50 \text{ m}$  od kote priključne prometnice Jadranska obala,
- krov građevine treba biti kosi, složen/četverostrešan;
- udaljenost višestambene građevine od granica građevne čestice iznosi najmanje  $6,0 \text{ m}$ ;
- obavezni građevinski pravac je udaljen najmanje  $6,0 \text{ m}$  od regulacijskog pravca;
- građevna čestica treba imati kolni pristup na postojeću javnu prometnu površinu.

Iznimno od prvog stavka ovog članka za izgradnju višestambene građevine u zoni (M1-2) određuju se slijedeće granične vrijednosti:

- građevna čestica se formira u okviru k.č. 3000/8 k.o. Cres-grad, površine približno  $3.000 \text{ m}^2$ ; najmanje  $2.500 \text{ m}^2$ ,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,0;
- najveći dopušteni broj etaža iznosi tri etaže (E=3) i tavan, bez mogućnosti gradnje podruma;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi  $V = 9,0$  metara;
- prizemlje građevine je obvezno poslovne namjene uključujući trgovačke, ugostiteljske, uslužne i sl. koje ne ometaju uvjete stanovanja;

- kota poda prizemlja se planira približno +/- 0,50 m od kote prometnice oznake OU7;
- obavezni građevinski pravac je udaljen najmanje 6,0 m i najviše 8,0 m od regulacijskog pravca;
- građevna čestica mora imati izravni kolni pristup na javnu prometnicu oznake OU7

#### Članak 77.

Udaljenost višestambene građevine od susjednih građevina iznosi najmanje  $h/2$  i ne manje od 4 metra od ruba građevne čestice.

Iznimno, u već izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja (interpolacija) zone (S-3P) i na prostoru u zoni (S-3-A), građevinski pravac se može poklapati s regulacijskim pravcem i udaljenost prema susjednim građevnim česticama može biti i manja, tj. određuje se prema lokalnim uvjetima sukladno članku 80. odredbi.

#### Članak 77.a.

U cilju formiranja jednoobraznih morfoloških cjelina u zonama planske oznake (S-1-2) i to isključivo unutar izgrađenih dijelova stambenih područja Melin i Brajdi utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za interpolaciju i uklapanje izvedenog stanja višestambenih građevina:

a) unutar izgrađenog dijela stambenog područja Melin:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi  $400 \text{ m}^2$  ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 1,6/ koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2,0
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri ( $E=4$ ), od kojih je četvrta potkrovlje i mogućnost gradnje podruma;
- najveća dopuštena visina građevine je  $V= 7,5$  metara,
- najveći broj stambenih/ uporabnih cjelina iznosi do 8 samostalnih jedinica.

b) unutar izgrađenog dijela stambenog područja Brajdi:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi  $600 \text{ m}^2$  ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 1,2/ koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,5,
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri ( $E=4$ ), od kojih je četvrta tavan i mogućnost gradnje podruma;
- najveća dopuštena visina građevine je  $V= 9,0$  metara,
- najveći broj stambenih/ uporabnih cjelina iznosi do 8 samostalnih jedinica.

Smještaj građevina se planira sukladno članku 72. i 80. odredbi.

#### Članak 78.

Parkiralište ili garažiranje vozila rješava se na građevinskoj čestici višestambene građevine kako je propisano člankom 103. ovih Odredbi.

Unutar zone višestambene građevine (S-3-A) moguća je izgradnja podzemne garaže do max 140 PM.

Parkirališta mogu biti izvedena u dva nivoa, ukoliko to omogućava konfiguracija terena.

Najmanje 20 % građevinske čestice mora se hortikulturno urediti visokim i niskim zelenilom.

#### Članak 79.

Za arhitektonsko oblikovanje višestambenih građevina vrijede uvjeti kao i za obiteljske i stambene građevine iz članka 74.

Na pročelju višestambene građevine, u zoni planske oznake S-3P; nije dozvoljeno postavljanje antena, klima uređaja i drugih naprava i uređaja već je iste potrebno projektirati i izvoditi kao integralni dio termotehničkih i drugih sustava građevine, a postavljanje potrebnih uređaja i naprava dozvoljava se na krovu građevine.

#### **Izgradnja i rekonstrukcija građevina stambene namjene prema lokalnim uvjetima**

#### Članak 80.

Rekonstrukcija postojećih stambenih građevina (obiteljske kuće, stambene građevine te višestambene građevine) kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene građevine, određen je kartografskim prikazom br.4 i 4A. „ Načini i uvjeti gradnje“ pod istim uvjetima kao za nove građevine, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine odnosno prema lokalnim uvjetima sukladno odredbama od drugog do petog stavka ovog članka.

Izgradnja i rekonstrukcija te prenamjena građevina stambene namjene prema lokalnim uvjetima i prema posebnim uvjetima nadležnih tijela se planira u zoni cjelovite zaštite povijesnih struktura (zona A) i u zoni djelomične zaštite povijesne strukture (zona B) i to u smislu interpolacija u već izgrađenu strukturu. Odstupanja od uvjeta za novu izgradnju su moguća prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i u slijedećim slučajevima;

a) pri rekonstrukciji i interpolaciji građevina u definirane prostorne okvire izgrađenih dijelova naselja se planiraju odstupanja od graničnih vrijednosti određenih ovim odredbama, prema slijedećem;

- površina i širina građevne čestice može biti manja od propisane, određuje se prema lokalnim uvjetima, može iznositi najmanje 50 % propisane površine a u zoni A najmanje 50 m<sup>2</sup>, uz uvjet da se površina postojeće čestice koja je manja od propisane smanjuje isključivo u slučaju izvedbe prometne površine,
- građevinski i regulacijski pravac se mogu poklapati,
- koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice može biti veći od propisanog a određuje se sukladno površini građevne čestice, kod izgradnje na regulacijskom pravcu, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i 1,0,
- udaljenost građevina od granice građevne čestice, sukladno posebnim uvjetima zaštite i spašavanja, može uz suglasnost susjeda iznositi manje od propisane, a izgradnja na granici građevne čestice se u pravilu planira kad na istoj granici već postoji građevina na susjednoj građevnoj čestici; započeti ulični niz, blok ili u drugim sličnim slučajevima,
- na pročelju koje je udaljeno manje od 3,0 m od granice građevne čestice se otvor, ako su neprovidni, mogu izvoditi uz suglasnost susjeda
- mogu se zadržati zatečene vrijednosti parametara definiranih za uređenje građevnih čestica,

b) pri rekonstrukciji postojećih građevina i interpolaciji nove građevine, radi uklapanja u arhitektonski definiran i pretežno izgrađen niz, blok ili drugu građevnu strukturu, gdje se pored odstupanja navedenih u točki a) građevine se mogu planirati veće visine i broja etaža od propisanih tako da se prilagođavaju susjednim građevinama, uz uvažavanje visine etaža i vijenaca na susjednim građevinama, ali najviše do visine više susjedne građevine,

U izgrađenom dijelu naselja se planira prenamjena građevina stambene namjene (cjeline ili dijela) u građevine mješovite, poslovne ili javne i društvene namjene, sukladno uvjetima iz drugog stavka ovog članka.

Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih ostataka građevina i ruševina, prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela, ukoliko nije u suprotnosti s ostalim odredbama i namjenom plana.

Stanje građevine i ruševine utvrđuje se izvatkom iz katastra zemljišta, zemljišno-knjižnim izvatkom i po potrebi arhivskom građom.

Izgradnja i rekonstrukcija građevina prema lokalnim uvjetima treba biti u skladu s Mjerama posebne zaštite koje su određene ovim planom ili sukladno posebnim uvjetima treba propisati dodatne mjere.

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

### **5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže**

#### Članak 81.

Prometnu mrežu na području Plana čine mreže pomorskog, kopnenog i zračnog prometa koje se međusobno nadopunjuju i čine jedinstveni intermodalni prometni sustav.

Uvjeti gradnje prometne mreže određeni su grafičkim prikazima br. 2.1. i 2.1.A. Prometna i ulična mreža te točkom 3.4. Prometna mreža, tekstualnog djela Plana.

Izgradnja prometne mreže iz stavka 1. ovog članka provodi se neposrednom primjenom odredbi ovog plana.

#### **Pomorski promet**

#### Članak 82.

Dijelom akvatorija Creskog zaljeva prolaze trase unutarnjih plovnih putova kojima se povezuju luke otvorene za javni promet i luke posebne namjene.

#### Članak 83.

Unutar zone obuhvata Plana nalaze se slijedeće luke:

- morska luka otvorena za javni promet županijskog značaja - Luka Cres s lučicom Grabar kao izdvojenim lučkim bazenom,
- morska luka posebne namjene za djelatnosti – nautički turizam (marina)
- morska luka posebne namjene za djelatnosti - brodogradilišta.

#### Članak 84.

U luci otvorenoj za javni promet županijskog značaja - Luci Cres s lučicom Grabar kao izdvojenim lučkim bazenom, planiraju se slijedeće djelatnosti:

- privez i odvez brodova i brodica, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata,
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj i prijenos roba i drugih materijala,
- ukrcaj i iskrcaj putnika,
- tijela unutarnjih i upravnih poslova,
- granični pomorski prijelaz - sezonski, međunarodni II. kategorije,
- ostale gospodarske djelatnosti koje su s ovim djelatnostima u neposrednoj gospodarskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi (npr. opskrba brodova, pružanje usluga putnicima, tegljenje, lučko agencijski poslovi i dr.) i
- druge djelatnosti ako je to propisano posebnim zakonom, kao i druge djelatnosti koje ne umanjuju ni otežavaju obavljanje planiranih lučkih djelatnosti.

U sklopu lučkog područja luke otvorene za javni promet županijskog značaja - Luke Cres s lučicom Grabar kao izdvojenim lučkim bazenom, planiraju se sljedeći dijelovi:

- operativni dio luke namijenjen je za privez plovila u javnom pomorskom prometu, plovila za povremeni prijevoz putnika, teretnih plovila, ribarskih plovila i ostalih plovnih objekata,
- komunalni dio luke namijenjen za stalni vez brodica stanovnika Cresa i
- nautički dio luke namijenjen za privez nautičkih plovila.

Na prostoru luke koji obuhvaća cijelo područje Mandrača (povijesni dio luke s južne strane omeđen Malom i Velom purpurelom) i dio rekonstruirane obale zapadnog dijela luke u duljini najmanje 150 m' mjereno od glave Vele purpurele, s pripadajućim akvatorijem, planira se komunalni dio luke.

U okviru lučkog područja planira se rekonstrukcija i izgradnja obale, lukobrana, objekata za privez i lučke infrastrukture.

Kopneni i morski dio unutar granica lučkog područja se pri zahvatima rekonstrukcije i izgradnje razgraničuju primjenom sljedećih kriterija:

- povijesni dio luke s južne strane omeđen Malom i Velom purpurelom koji se nalazi se unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Zona A - potpuna zaštita povijesnih struktura, može se sanirati uz očuvanje svih kulturno povijesnih vrijednosti, poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja te prilagođavanja povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama samo uz minimalne fizičke intervencije koristeći tradicijske oblike i materijale materijale, a prema odredbama ovog plana i prema prethodnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela,
- na ostalim dijelovima luke koji se nalaze unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline Zona B - djelomična zaštita povijesnih struktura, mogu se vršiti rekonstrukcije i interpolacije uz zaštitu osnovnih elemenata arhitektonske tipologije, gabarita i oblika, a prema odredbama ovog plana i prema prethodnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela,
- u zapadnom dijelu luke se crta razgraničenja kopnenog i morskog dijela može pomaknuti prema moru najviše 11 m od postojeće obalne crte,
- iznimno, lukobrani i objekti za privez se mogu graditi u moru do udaljenosti većoj od 11 m od postojeće obalne crte, a prema maritimnim i tehničkim uvjetima za pomorske građevine.

Prostor luke predstavlja integralni dio gradskog područja te je u pravilu otvoren za slobodno kretanje. Organizacija i manipulacija brodova i putnika mora biti riješena na način da se oslobode što veće površine za nesmetano kretanje.

Granice lučkog područja određene su grafičkim dijelom Plana i obuhvaćaju sve lučke građevine (lukobrani, molovi, gatovi i dr.) kao i obalni pojas.

Svi prateći sadržaji luke otvorene za javni promet se predviđaju u kontaktnom području luke, u radijusu do 200 m.

Ukupni kapacitet luke Cres je:

- 1 vez za plovilo duljine do 100 m (75 m) - putničko plovilo,
- 2 veza za plovila duljine do 50 m,
- 4 veza za plovila duljine do 25 m,
- minimalno 250 komunalnih vezova i
- oko 150 vezova za nautička plovila, što uključuje stalne i tranzitne vezove.

Ukupni kapacitet lučice Grabar - izdvojenog lučkog bazena je:

- minimalno 80 komunalnih vezova i
- oko 10 vezova za plovila duljine do 25 m.

#### Članak 85.

Morska luka posebne namjene za djelatnosti – nautički turizam – unutar postojećih gabarita zadržava postojeći kapacitet.

Dozvoljena je daljnja tehnička nadogradnja lučkog akvatorija i razvoj dodatnih pratećih sadržaja u svrhu kvalitetnog zadovoljenja svih, u prvom redu ekoloških standarda te ispunjenje minimalnih zahtijeva za marinu prve kategorije.

Na kopnenom dijelu luke se planira uređenje površina i izgradnja građevina sa sadržajima specifičnih usluga za nautičare kao što su; hangari s gospodarskim i servisnim sadržajima za plovila i uređaje, usluge čartera, klupski prostori i sl. te povećanje razine ponude i usluga kao što su; ugostiteljstvo, zabava, trgovina, sport i rekreacija što uključuje bazen i wellness centar, smještaj u apartmanima s povećanjem postojećeg kapaciteta za najviše 20 ležajeva te sadržaji potrebni za ispunjenje dodatnih zahtijeva za marinu prve kategorije.

Izgradnja na kopnenom dijelu luke se planira kao prostorna i funkcionalna cjelina prema slijedećim uvjetima:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti kopnenog dijela luke (kig) iznosi 0,45,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti kis iznosi 0,7,
- najveći dozvoljeni broj etaža iznosi prizemlje, kat i tavan, iznimno najveći broj etaža građevina koje se nalaze na sjevernom platou, uz obalu luke mogu imati najviše prizemlje i tavan,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 8,0 m, iznimno najveća dopuštena visina građevina koje se nalaze na sjevernom platou, uz obalu luke iznosi 5,0 m,
- udaljenost građevnog pravca od linije obale u luci iznosi najmanje 12 m a udaljenost građevine od granica kopnenog dijela luke iznosi najmanje 3 m,
- kota konačno zaravnane i uređene površine uz pročelje građevine na najnižem dijelu se određuje okvirno na koti postojećih uređenih ili izniveliranih površina (+/- 1 m),
- planira se oblikovanje građevine sukladno oblikovanju postojećih građevina i prema članku 42. odredbi, oblikovanje gospodarskih građevina suvremeno u skladu s funkcijom, na



načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima tradicijske arhitekture uz naglašenu intenciju uklapanja u okolni osjetljiv i vrijedan krajolik,

- krov građevine može biti kosi ili ravan koji se može koristiti kao terasa, pokriven kupom kanalicom nagiba 23 stupnja, iznimno se za objekt servisa i hangara dozvoljava upotreba i drugih pokrova koji bojom moraju biti usklađeni s uvjetovanim pokrovom, na krovu se mogu ugrađivati sunčani kolektori, u tom slučaju nagib krova mora ostati isti, a nagib kolektora mora biti prema tehničkim uvjetima kolektora,
- pri uređenju neizgrađenih prostora sačuvati postojeće suhozid i visoko zelenilo, ograde i podzide izvesti u suhozidu a za hortikulturno uređenje koristiti autohtone vrste.
- broj parkirališnih mjesta za osobne automobile osigurati u skladu s člankom 103. odredbi.

#### Članak 86.

U morskoj luci posebne namjene za djelatnosti - brodogradilišta zadržava se postojeći kapacitet luke od 50 vezova i 100 suhih vezova.

Razvojni planovi se temelje na rekonstrukciji operativne obale (izgradnji dodatnog mula, na način da se s postojećim mulom formira bazen dimenzija 25x100m koji će služiti za prihvat i remont brodova) te izgradnji novog pristupa za brodogradilište.

Po izgradnji i postavljanjem u funkciju suhog doka ukloniti će se postojeći plutajući dok.

### **Cestovni promet**

#### Članak 87.

Kategorizacija prometnica izvršena je s obzirom na njihovu funkciju u prometnom sustavu samog naselja, a prikazana je u kartografskom prikazu br. 2.1. i 2.1.A. «Prometna i ulična mreža».

#### Članak 88.

Glavne mjesne ceste/ulice (GMC) važnije su ulice u prometnom sustavu naselja koje omogućavaju ulaz/izlaz iz naselja i predstavljaju primarnu prometnu mrežu.

Sabirne ulice (SU) su prometnice koje objedinjuju veći broj prometnica i na sebe generiraju srednje prometno opterećenje.

Sve ostale prometnice, s relativno malom količinom prometa, u funkciji pristupnih putova prema stambenim objektima te turističkim, radnim i drugim zonama koje ne objedinjavaju veći broj ulica označene su kao Ostale ulice (OU).

Kolni prilaz (KP) podrazumijeva sve ostale prometnice koje kao krajnje ishodište u pravilu imaju građevine stambene namjene te sadržaje drugih namjena.

#### Članak 89.

Uvjeti gradnje cestovne mreže određeni su kartografskim prikazom br. 2.1. i 2.1.A «Prometna i ulična mreža» i člancima od 90. – 94.

U zonama za koje je propisana izrada Detaljnih planova uređenja (DPU) trase prometnica (OU i KP) definirat će se kroz detaljne planove uređenja.

#### Članak 90.

Ovim Planom predviđena je izgradnja slijedećih prometnica:

- Cres – Valun (SU13),
- spoj Brajdi s državnom cestom Porozina - Cres -Veli Lošinj (SU9),
- spoj Melina s lokalnom cestom prema Staroj Gavzi (SU2) i
- kompletna prometna mreža unutar naselja.

Izgradnja novih prometnica uvjetovana je prethodnim zaštitnim arheološkim istraživanjima, a u prostoru kultiviranog krajolika očuvanjem i /ili rekonstrukcijom suhozida.

#### Članak 91.

Ovim Planom predviđena je rekonstrukcija slijedećih prometnica:

- glavne mjesne ceste GMC1
- glavne mjesne ceste GMC2,
- glavne mjesne ceste GMC3,
- prometnica u naselju Grabar (dio SU10, SU12, OU38 - OU45, KP22 - KP24),
- prometnica u naselju Melin (dio GMC2, dio SU2, dio SU3, OU12 - OU17),
- svih ostalih prometnica koje ne udovoljavaju tehničkim zahtjevima za sigurno vođenje prometa.

U cilju zaštite državne ceste D 100 (planska oznaka ceste GMC1) potrebno je poštivati zaštitni pojas u skladu s člankom 55. Zakona o cestama.

#### Članak 92.

Svaka građevinska čestica mora imati osiguran kolni priključak na javnu prometnu površinu neposrednim priključkom na prometnicu odnosno kolnim prilazom, a sukladno uvjetima za priključenje građevina na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definiranih ovim Odredbama za provođenje Plana.

Iznimno za građevine u izgrađenom području naselja za koje se ne može osigurati kolni prilaz do građevne čestice, uvjetuje se minimalno javni pješački put do objekta.

Do stambenih objekata unutar zone povijesne jezgre naselja treba osigurati pješački pristup, minimalne širine 1,80 m.

#### Članak 93.

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

#### Članak 94.

Minimalna širina kolnika za planirane ceste iznosi 4,5 metara za jednosmjernu cestu, a 5,5 metara za dvosmjernu cestu. Iznimno minimalna širina prometnog traka ostale ulice/ceste je 2,5 m isključivo za slučaj kad se cesta gradi ili rekonstruira u ograničavajućim okolnostima koje je u postupku ishoda dozvola potrebno posebno obrazložiti.

Ako je postojeća cesta širine kolnika manje od 4,5 metara za jednosmjerni promet odnosno 5,5 metara za dvosmjerni promet, udaljenost regulacijskog pravca za nove građevine od osi ceste treba biti takva da osigura prostor za širenje ceste na 4,5 ili 5,5 metara.

Kod rekonstrukcije već postojećih cesta, širina kolnika može djelomično iznositi manje od 4,5 m ako položaj postojećih građevina onemogućava širenje postojeće ceste.

Ulice moraju imati nogostup barem jednostrano. Minimalna širina nogostupa iznosi 1,60 metara iznimno 1,20 metara.

Sve slijepe ceste, ulice i pješačko-kolni prilazi dulji od 100 m moraju na svom kraju imati okretište.

Duljina prometne površine se mjeri između križanja s prometnom površinom višeg ili istog ranga ili do njenog kraja.

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

#### Članak 95.

Širina koridora planiranih prometnica (cesta/ulica) koje je potrebno sačuvati za projektiranje prikazana je u kartografskom prikazu br. 3 i 3.A „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ i u kartografskom prikazu br. 2.1 i 2.1.A „Prometna i ulična mreža“.

Koridori novoplaniranih cesta mjere se od osi ceste na obje strane, ovise o kategoriji ceste/ulice i iznose ukupno:

- |  |      |
|--|------|
| - Glavna mjesna cesta (GMC).   | 20 m |
| - Sabirne ulice oznaka SU2, SU3, SU4, SU6, SU8, SU10, SU11, SU13, SU14   | 30m  |
| - Sabirna ulica (SU) - ostalih oznaka  | 15 m |
| - Ostale ulice oznaka OU4, OU7, OU8, OU9, OU10, OU11, OU12, OU13, OU14, OU18, OU19, OU21, OU22, OU46, OU48, OU49, OU50, OU52, OU53, OU55, OU56 | 20 m |
| - Ostale ulice (OU) - ostalih oznaka   | 12 m |
| - Kolni prilaz (KP)  | 8 m  |
| - Obalna šetnica   | 8 m  |

Do donošenja detaljnih planova uređenja odnosno izdavanja potrebne dozvole za novoplanirane prometnice koje predstavljaju pristupne putove do područja u kojem je dozvoljena gradnja, nije dozvoljena gradnja novih građevina.

#### Članak 96.

Ovom Odlukom definirani su slijedeći tehnički elementi za dimenzioniranje cesta:

##### **Glavna mjesna cesta:**

- kolnik 2 x 3,25 m + 2 x 0,30 m rubni trak
- 2 x 2 m zelenilo (trava ili nisko raslinje)
- nogostup 2 x 1,8 m
- poprečni nagib kolnika je 2.5 - 4%
- najveći uzdužni nagib prometnice 8 -10%

##### **Sabirne ulice:**

- kolnik 2 x 3 m +2 x 0,30 m rubni trak
- 2 x 2 m zelenilo (trava ili nisko raslinje)

- nogostup 2 x 1,8 iznimno 1,6 m
- poprečni nagib kolnika 2.5 - 4%
- najveći uzdužni nagib prometnice 12%

**Ostale ulice:**

- kolnik 2 x 2,75 m za dvosmjerne ulice, odnosno 1 x 4,5 m za jednosmjerne ulice
- nogostup 2 x 1,6 iznimno 1,20 m, iznimno jednostrani nogostup
- poprečni nagib kolnika 2.5 – 4 %
- najveći uzdužni nagib prometnice 16 %

**Kolni prilaz kao:**

**pješačko kolni prilaz:**

- minimalna širina za dvosmjerni promet je 5,5 m,
- minimalna širina za jednosmjerni promet je 4,5 m,
- maksimalna duljina je 200 m.

**privoz:**

- minimalna širina 3 m
- maksimalna duljina je 100 m.

**Biciklističke staze:**

- širina minimalno 2,00 m za dvosmjerni promet, odnosno 1,00 m za jednosmjerni promet,
- poprečni nagib 2.5 – 4 %
- najveći uzdužni nagib 18 % (nagib veći od 18% može se izvesti samo na dionicama duljine do 50 m)

**Pješačke staze:**

- širina minimalno 4,00 m – planirane pješačke staze u zoni Dari i obalna šetnica
- širina minimalno 1,60 m – obalna šetnica od Piskela do rta Martinski
- širina minimalno 1,80 m – ostale pješačke staze
- širina minimalno 3,00 m – javno stubište

Odredbe iz ovog članka se sukladno lokalnim uvjetima i kod rekonstrukcije postojećih prometnica usklađuju s odredbama članka 94.

**Benzinska postaja**

Članak 97.

Benzinska postaja planira se u sklopu radne zone Volnik, na južnom dijelu predjela Kandia, na površini označenoj na kartografskim prikazima Plana.

Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja:

- benzinska postaja se prometno spaja na glavnu mjesnu ulicu (GMC3)
- širina neposrednog pristupa s GMC3 na benzinsku postaju iznosi minimalno 6m,
- maksimalna površina građevine benzinske postaje sa svim objektima za realizaciju različitih sadržaja je do 350 m<sup>2</sup>,
- maksimalna visina građevine je 7m.

Definiranje točnog položaja crpne stanice i rezervoara te ostalih uslužnih sadržaja potrebno je izvršiti na način da se zadovolje minimalni sigurnosni uvjeti. Posebnu pozornost potrebno je posvetiti preglednostima na ulazu i izlazu iz zone benzinske postaje te obzirom na sadržaj građevine i mjerama zaštite okoliša s naglaskom na mjere zaštite od požara. Organizacija prostora unutar zone tankirališta definirati će se projektnom dokumentacijom.

U sklopu benzinske postaje moguća je realizacija slijedećih sadržaja: parkirne površine, servis za vozila, trgovina, sanitarni čvor, info punkt, turistička agencija, restoran i ostali sadržaji u funkciji kvalitetnog zadovoljenja prometne i turističke potražnje.

U zoni benzinske postaje potrebno je osigurati minimalno dvije linije za opskrbu gorivom, na način da se osigura dovoljan kapacitet za potrebe lokalnog stanovništva ali i turista u vrijeme turističke sezone (1 crpno mjesto na 800/1600 litara na dan). Obavezno predvidjeti i jedno tankiralište UNP-a.

Oblikovanje građevine mora se uravnotežiti s namjenom građevine i elementima lokalnog arhitektonskog izraza. Posebnu pozornost treba posvetiti oblikovanju pročelja ukupnog volumena kompleksa i uređenju parcele uz maksimalno očuvanje krajobraza i izvornih suhozida, jer je lokacija ujedno i informativni punkt naselja Cres.

## **Autobusni kolodvor**

### **Članak 98.**

Planom je predviđen novi autobusni kolodvor (AK) neposredno uz postojeće autobusno stajalište.

Unutar zone autobusnog kolodvora predviđen je: prostor za stajalište minimalno 4 autobusa, okretište autobusa te posredno, info punkt - prodaja karata, prostor za ostale uslužne djelatnosti.

Unutar zone autobusnog kolodvora moguća je izgradnja podzemne garaže do max 140 PM.

Utvrđuju se sljedeći uvjeti uređenja za gradnju građevine autobusnog kolodvora:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 1,0,
- najveći koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 3,2,
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je 3 (E),
- maksimalna visina građevine je 11m.

Građevina autobusnog kolodvora poželjno je da formira potez ulice s jasnim građevnim pravcem. Ukoliko se građevni pravac ne poklapa s regulacijskim pravcem, potrebno je prostor ispred građevine do regulacijskog pravca riješiti kao javnu gradsku površinu. Preporuča se da se kota prizemlja podudara s kotom pristupnog nogostupa.

Posebnu pozornost potrebno je posvetiti oblikovanju i dimenzioniranosti građevine radi očuvanju vizure prema Franjevačkom samostanu. Organizacija prostora unutar zone kolodvora koncipirati tako da se natkriveni peroni kolodvora smjeste u dijelu prema samostanu s max. visinom nadstrešnice do 9 metara, a u drugoj polovini građevine organiziraju (u max. tri etaže) sadržaji potrebni za funkciju kolodvora. Nadstrešnicu kolodvora izvesti od prozračnog materijala.

## Zračni promet

### Članak 99.

Izgrađeni helidrom sjeverno od ceste za Staru Gavzu površine je 100x100 metra.

Povezivanja helidroma na cestovnu prometnu mrežu određeno je grafičkim prikazom br. 2. Prometna i ulična mreža.

Dopušteno je izvođenje svih potrebnih nadogradnji u cilju osiguranja signalno sigurnosnih uvjeta za normalno funkcioniranje helidroma.

### 5.1.1. Javna parkirališta i garaže

#### Članak 100.

Javne parkirališne površine smještene su na obodu najuže urbane jezgre naselja Cres. Predviđeno je maksimalno 120 parkirnih mjesta po parkiralištu te min. 5 % parkirnih mjesta za invalide.

Planom je predviđena mogućnost izgradnje podzemne garaže u zoni autobusnog kolodvora te izgradnja dvoetažne garaže u zoni Brajdi. Izgradnja podzemnih garaža uvjetovana je prethodnim zaštitnim arheološkim istraživanjima.

U zoni Dari, na označenim lokacijama parkirališta, moguća je gradnja podzemnih garažno-parkirnih objekata uz slijedeće uvjete:

- max. 1 podzemna potpuno ukopana etaža,
- površina ukopane etaže ne smije prelaziti označenu površinu parkirališta.
- na vanjskoj površini urediti javni parkirni prostor.

U zoni Grabar Bernarski, kroz detaljno planiranje prostora zone potrebno je predvidjeti izgradnju barem jednog javnog parkirališta min. kapaciteta 70-80 parkirnih mjesta koje će biti u funkciji kupališta kao i niz pješačkih putova, staza i stubišta koja će biti u funkciji povezivanja sadržaja zone s morem.

Unutar zone obuhvata Plana, daje se mogućnost planiranja javnih parkirnih mjesta kako slijedi:

- Stara Gavza	111PM
- Kovačine	115PM
- Helidrom	5PM
- Kamp Kovačine	50PM
- Kimen	203PM
- Melin	377PM
- Groblje	45PM
- Dari	235PM
- Brajdice	345PM
- Zona centra	210PM
- Brajdi	222PM
- Grabar	31PM
- Bernarski	80PM
- Marina	260PM

#### Članak 101.

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

Kontaktna zona osnovne građevine je okolno zemljište s pristupom preko zemljišta ili s kolnim pristupom s druge javne prometne površine u blizini lokacije osnovne građevine.

Minimalna veličina građevne čestice izdvojenog parkirališta ili garaže određuje se prema normativu 35 m<sup>2</sup> prometne površine po svakom vozilu za osobne automobile, a 120 m<sup>2</sup> prometne površine za autobuse. (U prometne površine uračunate su površine parkirnog mjesta 2,5 x 5,0 metara + 2,5 x 6,0 metara prilazne ceste i priključenje na javnu površinu za osobne automobile, odnosno 12 x 4 metara parkirno mjesto + 1 x 4 metra prilazne ceste i priključenje na javnu površinu za autobuse).

Koeficijent izgrađenosti izdvojenog parkirališta ili garaže odnos je između površine građevne čestice te uređenih i izgrađenih prometnih površina koji iznosi najviše:

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

Ukoliko se iznad izdvojenog parkirališta ili garaže uređuje zelena površina, u sklopu uređenja zemljišta izgrađenost se umanjuje za 20%.

Katnost izdvojenog parkirališta ili garaže regulira se potrebnom dozvolom i mogućnošću racionalnog korištenja građevinskog zemljišta. Svijetla visina dvije etaže za smještaj autobusa je 4,5 metra, a za osobna vozila 2,25 metara. Konstrukcija katnog izdvojenog parkirališta dimenzionira se prema smještaju vozila kao i prilazne rampe.

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

Prilazi izdvojenim parkiralištima ili garažama izvode se prema tehničkim normativima, s postojećih internih prometnica uz osnovnu građevinu ili s drugih javnih prometnica ili prometnih površina prema uvjetima nadležnih službi ili organizacija.

Ako je na izdvojenom parkiralištu predviđen smještaj autobusa iznad garaža ili parkirališta za osobne automobile, moraju se provesti posebne mjere sigurnosti, kako građevinske konstrukcije tako i prometne signalizacije.

Sva prometna rješenja vezana za izdvojena parkirališta ili garaže ne smiju utjecati na sustav protupožarnih putova niti se oni mogu koristiti za parkiranje, zaustavljanje i povremeno korištenje.

#### Članak 102.

Organizirani parkirni prostor za autobuse predviđa se na prostoru autobusnog kolodvora te parkirališta unutar zone Dari te ostalim prostorima kako je definirano člankom 103. ovih Odredbi.

Planom se ne predviđa izgradnja kamionskog terminala odnosno organiziranog parkirnog prostora za teretna vozila.

#### Članak 103.

Potreban broj parkirnih mjesta (PM-oznaka parkirnog mjesta, u slučaju da nema dodatno pojašnjenje označava parkirno mjesto za osobna vozila) ovisno o vrsti i namjeni prostora i iznosi:

- 1.5 PM za po stambenoj jedinici,
- poslovni prostor - 1PM/20m<sup>2</sup> poslovnog prostora + 1PM/2 zaposlena,
- uslužne djelatnosti - 1PM/20m<sup>2</sup> + 1PM/2 zaposlena,
- hoteli, pansioni, moteli - 1PM/3-6 osoba, odnosno 1PM za BUS/100-120 osoba, u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine,
- društveni sadržaj (knjižnica, klub, čitaonica,...) -1 PM/50m<sup>2</sup> + 1 PM/5 zaposlenih,
- kulturni, vjerski, obrazovni sadržaj – 1 PM/10 sjedala, 1 učionicu, 10-ero djece+1PM/5 zaposlenih,
- športske građevine -1PM za bicikle na 20 sjedećih mjesta, 1PM za motocikle na 15 sjedećih mjesta, 1 PM/10 sjedećih mjesta + 3PM za BUS na 300 sjedećih mjesta.

Unutar zone „Volnik“ broj parkirališnih mjesta određuje se kako slijedi:

- za trgovačku djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 35 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine i jedno PM na 1-5 zaposlenih,
- za zanatsku i uslužnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 35 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine,
- za komunalno-servisnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 40 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine
- za ostale poslovne sadržaje potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 50 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine, odnosno jedno parkirališno/ garažno mjesto na tri zaposlena u smjeni
- za proizvodnu namjenu, poslovnu namjenu - servisni i skladišni sadržaji potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 100 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine i jedno PM na 1-5 zaposlenih.
- dozvoljeno je parkirališne sadržaje planirati kao otvoreno parkiralište, unutar građevine osnovne namjene u sklopu svih etaža i ravnog krova te kao prateće građevine – garaže.

Unutar zone "Volnik", područje "Kandia" (K12), na jugoistočnom dijelu zone za smještaj građevine poslovne namjene - pretežito trgovačke potrebno je osigurati 40PM/1000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine.

Za proizvodne, trgovačke i poslovne građevine čije građevne čestice zauzimaju površinu veću od 3.000 m<sup>2</sup>, potrebno je u tijeku postupka za ishođenje potrebne dozvole utvrditi i eventualne dodatne parkirališne potrebe. Pri tom je potrebno voditi računa o broju i strukturi zaposlenih, očekivanom broju posjetitelja i intenzitetu opskrbnog prometa, blizini i kvaliteti javnog prometa, kao i načinu priključenja tih parkirališta na dovoljno propusnu cestovnu mrežu.



#### Članak 104.

Potrebno je osigurati potreban broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici ovisno o namjeni prostora a u skladu s člankom 103. ovih Odredbi.

Iznimno kod interpolacije, rekonstrukcije i prenamjene postojećih građevina u građevine poslovne i javne namjene te kod interpolacije i rekonstrukcije građevina stambene namjene u izgrađenim dijelovima naselja planiranih za mješovitu namjenu (M1 i M1c), propisani broj parkirnih mjesta može odobriti nadležna služba Grada Cresa na javnoj ili drugoj površini na kojoj je dozvoljeno parkiranje.

#### Članak 105.

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

#### Članak 106.

Javna parkirališta, parkirališta uz prometnice i druga parkirališta na otvorenom, a izvan čestica individualne gradnje, potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica na način sadnje najmanja 1 stabla / 4 PM.

#### Članak 107.

Na javnim parkiralištima za automobile invalida potrebno je osigurati minimum 5% PM od ukupnog broja PM, odnosno najmanje 1PM na javnim parkiralištima s manje od 20 PM.

### 5.1.2 Trgovi i druge veće pješačke površine

#### Članak 108.

Pješačke površine potrebno je urediti primjenom primjerenih elemenata opločenja: kombinacijom kamenih ploča, oblutaka, granitnih kocka i sl. Način uređenja javne površine, elementi urbane opreme i hortikulturno rješenje, određuju se stručnom podlogom za područje obuhvata ili stručnom podlogom za određenu parcelu.

Sve pješačke površine i trgove unutar povijesne jezgre potrebno je urediti na tradicionalan način i po jedinstvenom konceptu za cijelu jezgru. Predviđena je upotreba kamenih ploča kao osnova te njihova kombinacija s oblucima, granitnom kockom i polaganje u pijesak. Specifične karakteristike i namjena svake pojedine ulice, odnosno trga potrebno je istaknuti adekvatnom kombinacijom osnovnih materijala.

Prilikom uređenja javnih površina potrebno je sačuvati postojeće zelenilo u što većoj mjeri.

#### Članak 109.

Planirana je izgradnja i rekonstrukcija niza pješačkih staza za radijalno povezivanje prostora unutar obuhvata Plana s povijesnom jezgrom Cresa, te izgradnja pješačkih putova u neposrednoj blizini obodnih parkirališta.

Širina pješačko/biciklističkih staza iznosi minimalno 4 m, kako bi se omogućila nesmetana kvalitetna prometna komunikacija.

#### Članak 110.

Planiranje i gradnja/uređenje trasa biciklističkih staza te površina za odvijanje biciklističkog prometa potrebno je definirati kroz izradu prostornih planova užeg područja, odnosno projektnom dokumentacijom.

Biciklistički promet može se odvijati na površinama kako slijedi:

- nogostupom na kojem se predviđa odvijanje pješačkog i biciklističkog prometa označavanjem dijela nogostupa širine minimalno 1,0 m,
- jednostranim biciklističkom trakom širine min. 1,0 m ili dvostranim biciklističkim trakom širine min. 2,00 m unutar profila ceste na kojem se odvija isključivo biciklistički promet,
- biciklističkom stazom najmanje dozvoljene širine 1,60 m smještenom obostrano uz kolnik prometnice ili uz površinu postojeće prometnice.

#### Članak 111.

Pješačke staze i šetnice uz more mogu se proširivati i nadograđivati na postojeću mrežu putova, valorizirajući prirodne vrijednosti i uz obavezno uvažavanje izvedbe – zemljani put, obrada u kamenu (podzidi, potporni zidovi i sl.), kombinacija kamena i betona.

Prilikom rekonstrukcije i proširenja postojećih pješačkih putova koji su ograđeni suhozidom, obavezno je, u slučaju da se postojeći suhozid uklanja, presložiti (sagraditi) novi autentični suhozid na odgovarajućoj udaljenosti kako bi se sačuvala primorska autentičnost naselja.

Duž pješačkih i biciklističkih staza moguće je postavljanje klupa i odmorišta te postavljanje putokaza-

#### Članak 112.

Položaj i raspored osnovne mreže pješačkih staza i putova, obalnih šetnica te trgova prikazan je u grafičkom prikazu br. 2.1. i 2.1.A. «Prometna i ulična mreža».

Kao dopuna planirane osnovne mreže, mogu se graditi nove i rekonstruirati postojeće pješačke staze i šetnice.

## 5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

#### Članak 113.

Na kartografskom prikazu br. 2.3 i 2.3. A. «Telekomunikacijska mreža» u mjerilu 1:2.000 prikazana je postojeća TK mreža i planirana TK kabelska kanalizacija (DTK) područja, a koja predstavlja infrastrukturnu podlogu buduće TK mreže.

#### Članak 114.

Distributivnu kabelsku kanalizaciju graditi s cijevima PVC  $\varnothing$  110mm te PEHD  $\varnothing$  50mm i  $\varnothing$  40mm. odgovarajućeg kapaciteta. Cijevi završiti u montažnim zdencima veličine ovisne o namjeni.

#### Članak 115.

Novo planiranu građevinu vezati na glavnu TK trasu s dvije (2) cijevi PEHD  $\varnothing$  50mm ili  $\varnothing$  40mm. Za velike korisnike predvidjeti tri (3) cijevi.

Prilikom gradnje stambene ili stambeno-poslovne građevine, investitor mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za te građevine, prema pripadajućoj tehničkoj i izvedbenoj dokumentaciji.

U novoplanirane građevine investitor mora ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine, koja uključuje i vodove za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav u skladu s glavnim projektom.

#### Članak 116.

Kabelski izvodni TK ormarić smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelske TK mreže, odgovarajućeg kapaciteta, u pravilu u ili na ulazu u građevinu na pristupačnom mjestu radi lakšeg održavanja.

#### Članak 117.

Svim objektima telekomunikacijske infrastrukture omogućiti nesmetan pristup djelatnicima održavanja i ostalom tehničkom osoblju.

#### Članak 118.

Dimenzije rova u prosjeku su 0,4x0,8m, osim na prekopima prometnica gdje je dimenzija 0,4x1,0 m.

#### Članak 119.

Planirana trasa TK infrastrukture pretpostavlja realiziranu prometnicu – javnu površinu. Ukoliko u trenutku potrebe za izgradnjom dijela TK infrastrukture planirane građevine ne budu izgrađene, dozvoljava se investitoru da u dogovoru s nadležnim službama odredi alternativne trase bilo kao privremeno ili trajno rješenje, a ukoliko ova promjena ne remeti koncepciju plana.

Satelitske sustave treba smanjiti na najmanju moguću mjeru izgradnjom zajedničkih sustava kako u višestambenim zgradama, a osobito u povijesnoj jezgri (zona A).

#### Članak 120.

Prilikom uređenja ceste GMC-1 na ulazu u naselje Cres, obavezno planirati zaštitu i izmještanje magistralnih TK vodova, unutar granica zahvata.

#### Članak 121.

Planom se omogućava gradnja građevina za potrebe javne pokretne telekomunikacijske /elektroničke komunikacijske mreže (GSM).

Elektroničku komunikacijsku opremu se planira postavljati;

- na postojećim samostojećim antenskim stupovima izvan naselja,
- na planiranim samostojećim antenskim stupovima za zajedničke sustave izvan naselja,
- na postojećim antenskim prihvatima na građevinama.

Antenski sustavi osnovnih postaja mogu biti, uz suglasnost predstavničkog tijela Grada Cresa, postavljeni na samostojeće antenske stupove locirane samo iznimno na postojeće antenske prihvate na postojećim građevinama, pod uvjetom da veličinom i oblikovanjem ne naruše izgled naselja i krajobrazne osobitosti.

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

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

Prilikom izgradnje novih samostojećih antenskih stupova nužno je osigurati sve preduvjete za zajedničko korištenje i smještaj antenskih sustava svih operatera kao i interventnih službi na jednu lokaciju, odnosno na jedan zajednički stup ( primjerice TETRA1 – Trans European Trunked Radio-digitalni europski trunking radio je predložen u Zelenoj knjizi Europske komisije i predstavlja moderni sustav digitalne tehnologije. Može se koristiti za potrebe policije, hitne pomoći, vatrogasaca, tajnih službi, vojske, transportnih usluga, tvornica itd.)

Novi stup to treba graditi prema tipskim rješenjima/projektima odobrenim od starane Ministarstva, sve dok Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije ne dovrši započeti posao tipizacije stupova s visinama 36m i 42m kopno/more i iste stavi na raspolaganje operatorima, s time da stup mora biti takvih karakteristika da može primiti više operatera, a na drugi način samo izuzetno, kad zbog zaštite ljudi, dobara i okoliša nije moguće koristiti tipska rješenja.

Prije ishođenja odgovarajućih akata za postavljanje novog sustava treba dokazati (sačiniti račun) da je utjecaj svih frekvencija na ljude i okolinu (prilikom izrade i izdavanja sanitarnih uvjeta koji prate građevinsku dokumentaciju samostojećih antenskih stupova) u granicama zakonom propisanih vrijednosti, u kom slučaju se dopušta postavljanje novih antena i njihovo puštanje u redovan rad.

Bazne stanice pokretnih telekomunikacija /elektronička komunikacija s antenskim stupom ne mogu se graditi u zonama ili građevinama koje su označene kao zaštićena graditeljska baština.

Samostojeći antenski stup i povezana oprema smješta se na zemljište odgovarajuće površine dovoljne da se na njoj izgradi samostojeći antenski stup i postavi pripadajući kontejner/kontejneri odnosno izgradi objekt/objekti u kojima se nalazi radijska oprema i oprema za napajanje. Svaka lokacija je specifična i smještaj gore spomenutih dijelova ovisi o samoj čestici, konfiguraciji i namjeni zemljišta, potom o izvoru električne energije tj. priključku. Veličina potrebne površine ovisi o broju zainteresiranih operatera za istu lokaciju koji određuju vrstu stupa (temelja) i načinu smještaja opreme (kontejneri ili vanjske bazne stanice). Maksimalna veličina površine za smještaj samostojećeg antenskog stupa (tri operatera s tri kontejnera, temelj stupa 8x8 m) iznosi 350 m<sup>2</sup> .

Minimalna veličina površine za smještaj samostojećeg antenskog stupa (jedan operator s jednim kontejnerom, temelj stupa 5x5 m) iznosi 180 m<sup>2</sup>.

Minimalna standardna unutarnja površina potrebna za objekt same bazne stanice, kontejner, bez antena (objekt u kojem je cjelokupna elektronika i energetika) iznosi (širina x duljina x visina ) 220x280x250 cm uz minimalnu nosivost krovne konstrukcije od 150 kg/ m<sup>2</sup>. Sve instalacije i građevine moraju biti udaljene minimalno 2 m od ruba građevne čestice.

Uzemljenje i gromobranska zaštita izvode se prema pravilima struke i u skladu s važećom zakonskom i tehničkom regulativom. Samostojeći antenski stup i pripadajuća oprema izvodi se na način koji onemogućuje pristup neovlaštenim osobama. Elementi potrebni za gradnju samostojećeg antenskog stupa su temelji, stup i povezana oprema koja može biti smještena u zasebni kontejner ili vanjske bazne stanice smještene u ormariće. Površina zemljišta na kojem se nalazi sam samostojeći antenski stup je zadana njegovim fizičkim osobinama, ukupnom visinom i zahtjevima stabilnosti.

Napajanje radijske opreme izvodi se podzemnim kablovima ili zračnim vodovima do razvodnog orama koji se smješta prema uvjetima nadležnog distributera električne energije. Napajanje se može izvesti putem alternativnog izvora ili iz nekih od obnovljivih izvora energije (solarno, vjetrogeneratorima ili hibridno vjetro-solarno).

Za građevine baznih stanica i pripadajućih antenskih sustava se planira priključivanje na prometnu površinu kolno-pješačkim putem potrebne dužine. Isti put treba u pravilu planirati kao dio prometnog sustava grada koji se koristi i za druge potrebe.

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

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

#### **Sustav vodoopskrbe**

##### **Članak 122.**

Sustav vodoopskrbe na području obuhvata Plana određen je u točki 3.5.1. Obrazloženja Plana i prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.5. i 2.5.A. "Vodnogospodarski sustav – vodoopskrba", u mjerilu 1:2.000.

Izgradnja sustava vodoopskrbe provodi se neposrednim provođenjem Plana.

##### **Članak 123.**

Trase vodovodne mreže treba gdje god je to moguće polagati u trupu pješačkih i kolno-prometnih površina, kako bi se što manje ograničila slobodna izgradnja i osiguralo nesmetano održavanje.

##### **Članak 124.**

Izbor materijala i profila određuje se projektnom dokumentacijom.

##### **Članak 125.**

Unutar zona za koje je predviđena izrada detaljnog plana uređenja vodoopskrbna mreža definirat će se tim planovima.

#### Članak 126.

Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalno potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora.

U slučajevima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, što se utvrđuje projektom.

Vertikalni razmak od ostalih instalacija mora biti min. 50 cm. Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom, a tek iznad cijevi rov se zatrpava ostalim materijalom iz iskopa. Za osiguranje potrebne toplinske i mehaničke zaštite cjevovoda debljina nadsloja određuje se prema lokalnim uvjetima.

### Sustav odvodnje

#### Članak 127.

Područje obuhvata nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvora vode za piće.

Sustav odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.6. i 2.6.A "Vodnogospodarski sustav – odvodnja i uređenje vodotoka i voda", u mjerilu 1:2000.

Izgradnja sustava odvodnje provodi se neposrednim provođenjem Plana.

#### Članak 128.

Odvodnja unutar obuhvata Plana rješava se razdjelnim sustavom kanalizacije, što znači da se sanitarne otpadne vode rješavaju putem javnog sustava odvodnje, a oborinske vode zasebno s potrebnim stupnjem pročišćavanja i adekvatnim ispuštanjem u more.

Sve pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati u građevine javne odvodnje ili u individualne sustave odvodnje otpadnih voda odnosno na drugi način sukladno o Odluci o odvodnji otpadnih voda.

#### Članak 129.

Na lokaciji „Kimen“, u zoni I-S-2, uz postojeću taložnicu, predviđena je glavna crpna stanica i mehanički tretman s ispuštanjem u podmorski ispust dužine cca 1.300 m, pod slijedećim uvjetima:

- max. izgrađenost parcele je 0,40,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 7,5 m.

Dopušta se izgradnja uređaja u fazama, s time da je I. stupanj predviđen na lokaciji „Kimen“ a viši stupanj obrade na lokaciji iznad ceste Cres-Gavza (izvan granice obuhvata plana), potrebne površine cca 6.000 m<sup>2</sup>.

U I. fazi se, nakon mehaničke obrade otpadna voda tlači u planirani podmorski ispust dužine najmanje 500 m od obalne crte, čime se trebaju zadovoljiti kriteriji Pravilnika o graničnim emisijama otpadnih voda (NN 080/2013) i Uredbi o standardu kakvoće vode NN 073/2013) Postojeći izdvojeni sustav Kovačine će se priključiti na uređaj na lokaciji „Kimen“, dok će se sustav „Gavza“ rješavati kao samostalan sustav, primjenom tehnologije koja zadovoljava

vodopravnu regulativu, odnosno razinu obrade koja je primjerena na glavnom uređaju naselja Cres. Na uređaju Gavza priključiti će se i planirana zona hotela Kovačine T1<sub>3</sub>.

Obzirom da se predmetno područje nalazi u slivu osjetljivog područja sukladno Odluci o određivanju osjetljivosti područja (NN 83/10) potrebno je primijeniti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda u skladu s Pravilnikom o graničnim emisijama otpadnih voda (NN 87/10).

#### Članak 130.

Dozvoljava se na lokaciji „Kimen“ i gradnja uređaja višeg stupnja pročišćavanja, primjenom tehnologije koja zadovoljava vodopravnu regulativu, uvjete zaštite lokacije od nepovoljnih uvjeta (buka, zagađenje zraka i sl.) te takvog tehničkog rješenja koje zadovoljava propisane uvjete gradnje na lokaciji „Kimen“.

#### Članak 131.

Unutar zona za koje je predviđena izrada detaljnog plana uređenja priključenje na sustav odvodnje definirat će se tim planovima.

#### Članak 132.

Sve eventualne tehnološke otpadne vode moraju se prije priključenja na javnu odvodnu mrežu, prema potrebi, djelomično pročistiti odgovarajućim predtretmanom i svesti na standard prosječnih komunalnih otpadnih voda.

#### Članak 133.

Na parkirnim površinama do 25 vozila oborinske vode odvođe se raspršeno u okolni teren, a za parkirališta veća od 25 vozila sakupljene oborinske vode obrađuju se na separatoru mineralnih ulja i ugljikovodika .

Za odvodnju oborinskih voda s javnih površina, nadležan je upravitelj sustava za odvodnju oborinske vode s nerazvrstanih (lokalnih) prometnica odnosno jedinice lokalne samouprave ili komunalno društvo.

#### Članak 134.

Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava javne odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta, preporuča se vođenje cjevovoda u javnom cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

### **Uređenje vodotoka i voda**

#### Članak 135.

Unutar zahvata Plana nema registriranih vodotoka, ali su Planom ipak definirani uvjeti za sve povremene i druge vodotoke.

Uređenje vodotoka i voda na području obuhvata Plana određen je u točki 3.5.3. Obrazloženja Plana i prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.6. i 2.6.A. "Vodnogospodarski sustav – odvodnja i uređenje vodotoka i voda", u mjerilu 1:2.000.

Održavanje vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija i bujica te melioracijsku odvodnju provodi se neposrednim provođenjem plana.

Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) i Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/2010) predmetno područje se nalazi unutar jadranskog vodnog područja, sektor E " Kvarnersko primorje i otoci".

#### Članak 136.

Sustav uređenje vodotoka i zaštite od poplava naselja Cres dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama slivnog područja „Kvarnersko primorje i otoci“. Sustav u području naselja Cres obuhvaća retencije R1 (van prostora obuhvata Plana), R2 i R3, preljevne građevine i kanale između njih, kao i odvodni kanal od retencije R3 do mora.

Širina koridora spojnih i odvodnog kanala obuhvaća prostor za izgradnju korita otvorenog ili zatvorenog kanala s obostranim pojasom širine 10,00 m mjereno od ruba kanala.

Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovito održavanje korita i vodnih građevina.

Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

Radi preciznijeg utvrđivanja prostora retencija i koridora kanala planira se utvrđivanje inundacijskog pojasa te vodnog dobra i javnog vodnog dobra.

#### Članak 137.

Potrebno je rekonstruirati i održavati postojeće upojne građevine te postojeće depresije pretvoriti u retencije za smanjenje veličine vodnih valova iz sliva. Zbog rijetkosti pojave velikih vodnih valova navedene površine mogu se koristiti kao zelene površine.

### **Elektroopskrba**

#### Članak 138.

Elektroenergetsku mrežu razvijati prema uvjetima iz tekstualnog dijela i grafičkog priloga 2.2 i 2.2. A «Elektroopskrbna mreža».

#### Članak 139.

Postojeće trafostanice moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili u neposrednoj blizini) novom trafostanicom 10(20)/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

Planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV će se graditi na lokacijama načelno nacrtanim u grafičkom dijelu plana. Mikrolokacije trafostanica 10(20)/0,4 kV odredit će se nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa kroz dokumentaciju za ishođenje potrebne dozvole. Trafostanice će se graditi kao slobodnostojeće građevine ili kao ugradbene u građevini.



U području stare jezgre moguće je izgraditi novu trafostanicu, a lokacija iste nije naznačena u grafičkom dijelu Plana. Trafostanica mora biti izgrađena u skladu s uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i uvjetima koji su propisani ovim odredbama.

Slobodnostojeća trafostanica 10(20)/0,4 kV u vlasništvu HEP-a se gradi na zasebnoj građevnoj čestici površine dovoljne da udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 1,0 m a od regulacijskog pravca 2,0 m. Iznimno je moguće primijeniti i manje udaljenosti trafostanica u skladu s lokalnim uvjetima (oblikovanja primjerenog lokacijskim uvjetima uz suglasnost nadležnih službi).

#### Članak 140.

Trafostanice će se graditi kao slobodno stojeće građevine, tlocrtne površine 4,16x2,12 m, na parcelama minimalnih dimenzija 6x4 m, uz uvjet da im je osiguran direktan ili posredan pristup na javnu prometnu površinu.

#### Članak 141.

Za zahvate uređenja prostora koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih i planiranih trafostanica 10(20)/0,4 kV treba novu trafostanicu kao slobodnostojeću građevinu ili kao ugradbenu u osnovnoj građevini planirati u sklopu planirane građevne čestice, odnosno planiranog zahvata uređenja prostora.

#### Članak 142.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponsku mrežu izvoditi s podzemnim kabelima ili iznimno kad se dograđuje postojeća nadzemna mreža ili kad je to prihvatljivo iz drugih razloga izvoditi nadzemno sa samonosivim izoliranim kabelskim vodičima razvijenim na betonskim ili željeznim stupovima. U zaštićenoj povijesnoj jezgri naselja se niskonaponska mreža planira izvoditi podzemno, a postava brojila se planira prema konzervatorskim uvjetima, u pravilu se ne planira na vanjskoj fasadi zgrade.

#### Članak 143.

Trase buduće javne rasvjete načelno su prikazane u grafičkom dijelu plana za dijelove plana koji idu u direktnu provedbu. Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

### **Plinoopskrba**

#### Članak 144.

Sustav plinoopskrbe čine: postrojenje za isparavanje UNP-a, plinska mreža do potrošača i priključak na građevinu.

#### Članak 145.

Postrojenje za isparavanje UNP-a smjestiti u poslovnoj zoni Volnik. Postrojenje je u funkciji opskrbe isparenim plinom naselja Cres, a sastoji se od sljedećih dijelova:

- tipskih nadzemnih ili podzemnih spremnika UNP-a,

- građevinskog objekta za smještaj crpne, mjerne i redukcijske stanice s pratećim elementima dimenzije: 5,0 x 6,0 m i visine 4 m,
- građevinskog objekta za kotlovnice, elektroinstalaciju, radionicu i prostora za zaposlenike dimenzije: 5 x 10 m i visine 8 m,
- pristupnog puta za auto cisternu s UNP-om, pretakalište, s odgovarajućom vatrogasnom opremom,
- zaštitne žičane ograde visine 2m.

Ukupna površina postrojenja za isparavanje UNP-a iznosi 3600 m<sup>2</sup>. Postrojenje se može graditi etapno, prema procijenjenom porastu broja potrošača.

#### Članak 146.

Ispareni plin se do potrošača distribuira u cjevovodima (plinovodi) položenim u terenu. Plinovodi se polažu uglavnom po javnim površinama, odnosno prometnicama. Za osiguranje potrebne mehaničke zaštite plinovoda debljina nadsloja određuje se prema lokalnim uvjetima.

#### Članak 147.

Tijekom projektiranja izabrati odgovarajuća tehničko – tehnološka rješenja pravilnim odabirom položaja plinovoda u odnosu na objekte i drugu komunalnu infrastrukturu, izbor osnovne i prateće opreme, kvalitetu materijala i ugradnju sigurnosnih uređaja u plinovode te kućne priključke. Projektom je potrebno utvrditi količinu plina potrebnog za svakog potrošača, a time i profil cjevovoda.

#### Članak 148.

Minimalni radni tlak u plinovodu ispred kućnog priključka, ne smije biti manji od 50 mbar, odnosno mora u potpunosti zadovoljavati potrebe potrošača.

#### Članak 149.

Materijal plinovoda određuje se temeljem razine tlaka plina, vrste distribuiranog plina te njegove kakvoće i sadržaja primjesa, sukladno odgovarajućim propisima.

#### Članak 150.

Neposredno prije ulaska plinovoda u objekt ugrađuje se zaporna i regulacijska armatura, kojom se određuje tlak plina za pripadajućeg potrošača.

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

#### Članak 151.

Javne zelene površine naznačene su na kartografskom prikazu 1. i 1.A. „Korištenje i namjena površina“.

Zelene površine unutar Plana uređuju se sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila, u pravilu autohtonim vrstama.

Na tim se površinama, uz prethodno vrednovanje prostora, omogućuje gradnja i uređenje:

- pješačkih putova i biciklističkih staza,

- dječjih igrališta,
- građevina za sklanjanje od nevremena (nadstrešnice, pergole i sl.)
- paviljona sjenica namijenjenih odmoru (max. 20 m<sup>2</sup> )
- manjih komunalnih građevina (trafostanica, uređaja pokretne mreže i sl.)
- prateće građevine u funkciji javnih gradskih prostora.

Ukupna površina građevina iz prethodnog stavka može iznositi najviše 10 % javnih i zaštitnih zelenih površina na području obuhvata Plana.

Izgradnja prateće građevine u funkciji javnih gradskih prostora se planira u sklopu javnih zelenih površina planiranih uz obalni put, prema slijedećim uvjetima:

- građevna čestica prateće građevine se formira na površini kč. 3723/1 K.O. CRES GRAD površine oko 1300 m<sup>2</sup>,
- najveći dopušteni broj etaža je 2; a to su podrum ili suteran i prizemlje,
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,0 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,6;
- udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi najmanje pola visine građevine (h/2),
- nivelacijska kota građevine je okvirno na koti obalnog puta (+0,5 m),
- planira se kvalitetno oblikovanje građevine sukladno članku 42. ovih odredbi, kao vidikovca s podzidom, punim zidnim plohamo izvedenih u kamenu (kao suhozid) u suteranu i paviljonski, transparentnih ploha, nadstrešnica i pergola na razini prizemlja ili pročelja mimikrirana raslinjem,
- u sklopu građevine se planiraju sadržaji kao što su sanitarije, spremišta, ugostiteljski sadržaj površine do 100 m<sup>2</sup> s terasom površine do 200 m<sup>2</sup> i drugi poslovni, prateći i pomoćni prostori,
- neizgrađeni dio građevinske čestice se uređuje kao dječje igralište i parkovno zelenilo,
- na neizgrađenom dijelu građevinske čestice, izvan površine određene za građenje, treba sačuvati postojeće vrijedno visoko zelenilo,
- dječje igralište treba izvesti kao travnatu ili nasutu površinu.

#### Članak 152.

Za hortikulturno uređenje treba koristiti autohtone biljne vrste pogodne za lokalnu klimu, tlo i krajobraz. Preporuča se osobito sadnja listopadnih vrsta kao što su divlji ili pitomi kesten, koprivići (*Celtis australis*) i judino drvo za formiranje novih drvoreda uz prometnice, kako bi se naglasio prijelazni biogeografski položaj grada Cresa i ulice ljeti dobile potreban hlad.

Eumediteranske vazdazelene vrste, kao što je hrast crnika (*Quercus ilex*), čempres (*Cupressus sempervirens*) i dr. preporučljivo je saditi kao solitere i manje skupine koji mogu poslužiti kao svojevrsni orijentiri na markantnim mjestima izvan uže gradske jezgre.

Spomenute se vrste mogu koristiti osobito u kombinaciji s maslinom (*Olea europaea*), od koje treba sačuvati što je moguće više već postojećih primjeraka, kao i saditi nova stabla maslina na svim prikladnim mjestima, posvuda gdje su nekad postojali maslinici.

#### Članak 153.

Na području planirane javne zelene površine u stambenom naselju Melin neposredno uz gradsku kulu treba sačuvati glavninu postojećih primjeraka drveća i autohtonog grmlja te strukturu nekadašnjeg ruralnog krajobraza uz nadosadnju dekorativnog drveća i grmlja na

mjestima gdje je potrebno. Uz čuvanje postojećih primjerka drveća i autohtonog grmlja preporuča se i interpolacija dekorativne dendroflora sa slijedećim vrstama: koprivić, maslina, mediteranske voćke, crnika, čempres, javor maklen (*Acer monspessulanum*), brnistra i dr. Na ovu površinu može se unijeti i soliterno egzotično dekorativno drveće poput cedrova (*Cedrus atlantica*, *C. deodara*) i sl.

Proces uređenja ovih površina zahtijeva određeno vremensko razdoblje, a za koje se na tim površinama omogućuje rad postojećih korisnika gospodarskih objekata, ali bez zahvata koji bi spriječili ili otežali planiranu prenamjenu prostora u javnu zelenu površinu. Njihova rekonstrukcija može se dozvoliti samo u slučajevima kada se rekonstrukcijom građevine ona privodi planiranoj namjeni.

#### Članak 154.

Širi spektar hortikulturnog raslinja, osobito egzota (npr. koje se ističu dekorativnim svojstvima i cvatom ljeti) može se koristiti za sadnju u okućnicama i uz turističke objekte.

Uz rubove i unutar površina koje su pošumljene alepskim borom (*Pinus halepensis* s.l.) potrebno je saditi lavandu, lovor, nar, smokvu i brnistru (*Spartium junceum*) radi popravljivanja kakvoće tla i estetskog izgleda krajobraza (područje Kandia, pojedini šumarci uz obalnu šetnicu).

#### Članak 155.

U zaštitnim zelenim površinama sačuvati postojeće prirodno zelenilo kao i postojeću strukturu krajobraza. Interpolacija dendroflora moguća je radi zaštite od nepovoljnih utjecaja i to prvenstveno korištenjem autohtonih vrsta drveća i grmlja.

#### Članak 156.

Pri osmišljavanju koncepcije zelenih površina treba ih planirati i uređivati na način da se što više sačuvaju autohtone vrste bilja i životinja. Fragmenti mediteranskih travnjaka, skupine kupina i sličnog raslinja koje obrasta «neproduktivna» zemljišta, koje se uobičajeno smatra beskorisnim, također trebaju ovdje naći svoje mjesto.

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

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

#### Članak 157.

Unutar označenog rekreacijskog zaštitnog obalnog pojasa (R3) od luke Cres do turističkog naselja «Stara Gavza» i od turističkog naselja Grabar do uvale Dražica nije dozvoljena nova izgradnja. Dozvoljena je samo rekonstrukcija, sanacija i adaptacija postojećih legalno izgrađenih objekata te uređenje rekreacijskih i kupališnih površina za boravak na otvorenom. Moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije i objekti za potrebe kontrole i servisa plaža).

Potrebno je štiti postojeće raslinje i kvalitetno ga dopuniti novim zelenilom.

#### Članak 158.

Zabranjuje se nasipavanje obale u osjetljivoj slanoj močvari uvale Piskel. Radi očuvanja bioraznolikost i vodni režim slatkovodnih i boćatih odvodnih kanala, zamočvarenih površina i

njihovog živog svijeta nije dozvoljeno mijenjati postojeći vodni režim i zatrpavati odvodne kanale, slatkovodna i bočata mikrostaništa.

#### Članak 159.

Unutar površine kampa «Kovačine» sačuvati postojeći maslinik sa stablima maslina i krajobraznom strukturom suhozida na najmanje 50% površine, a u predjelu Graber-Bernarski-B na najmanje 70 % površine.

#### Članak 160.

Potrebno je štititi stare zidove s procjepima i pukotinama radi očuvanja sredozemne svojte zidne gušterice (*Podarcis muralis maculiventris*), koja jedino u gradu Cresu ima jedinstvenu populaciju među svim sredozemnim otocima

#### Članak 161.

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

#### Članak 162.

Sačuvati postojeće prirodno zelenilo kao i postojeću strukturu krajobraza. Interpolacija dendroflora moguća je radi zaštite od nepovoljnih utjecaja i to prvenstveno korištenjem autohtonih vrsta drveća i grmlja.

#### Članak 163.

Zelene površine planirati i uređivati na način da se što više sačuvaju autohtone vrste bilja i životinja.

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

### Zone zaštite i zaštićena kulturna dobra

#### Članak 164.

Unutar obuhvata Plana određene su slijedeće zone zaštite:

- Zona A – potpuna zaštita povijesnih struktura
- Zona B – djelomična zaštite povijesnih struktura
- Zona C – ambijentalna zaštita

Prostorne međe ovih zona ucrtane su u kartografskom prikazu br. 3. i 3.A. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

Za zone zaštite A, B i C, čije su granice ucrtane u grafičkom dijelu Plana, kartografski prikaz broj 3. i 3.A « Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina» u mjerilu 1:2000, građevne aktivnosti u smislu gradnji, prigradnji, nadogradnji i adaptacija moguće su temeljem odredbi ovog Plana i prema prethodnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

Na području zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Cresa se uvjeti gradnje određuju prije svega u skladu s posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra, odnosno uvjetima prethodnog

odobrenja a koje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja, izdaje nadležni Konzervatorski odjel.

### **Zona A – Potpuna zaštita povijesnih struktura**

#### Članak 165.

U zoni A propisuje se režim potpune zaštite povijesnih struktura. Uvjetuje se cjelovita zaštita i očuvanje svih kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcija prostora i sadržaja. Na području ove zone provodi se stroga kontrola unošenja novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima te prilagođavanje povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama samo uz minimalne fizičke intervencije koristeći tradicijske oblike i materijale. U ovoj su zoni prihvatljive metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

#### Članak 166.

Zona A podliježe i sustavu mjera zaštite za arheološke zone:

- bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela, nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet arheoloških nalaza;
- istraživanje i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela i uz uvjet da se svi nalazi nakon dovršenih istraživanja stručno konzerviraju, a pokretni nalazi predaju nadležnom muzeju;
- zabranjuje se diranje, premještanje ili oštećivanje artefakata, a kod slučajnih nalaza ostataka građevina ili predmeta, nalaznik je dužan obavijestiti nadležno tijelo;
- obavezna su zaštitna arheološka istraživanja i nadzor od strane nadležnog tijela pri svakom ukapanju infrastrukture i ostalim zemljanim radovima u prizemnim ili podrumskim prostorijama, dvorištima i ostalim javnim i privatnim prostorima.

#### Članak 167.

Unutar povijesne jezgre kao i izvan nje nalazi se niz vrijednih objekata koji su pojedinačno registrirani.

Popis pojedinačnih objekata upisanih u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske:

1. župna crkva Sv. Marije Velike
2. kapela sv. Izidora
3. kapela sv. Duha
4. franjevački samostan
5. palača Arsan-Petris
6. Venecijanska kula
7. gradska loggia
8. srednjovjekovni hospicij
9. kapela sv. Jakova
10. kapela sv. Marije Magdalene
11. kapela sv. Marije Magdalene s pomoćnom južnom građevinom
12. kapela sv. Šimuna
13. palača Rodinis (sjeverna i južna kuća)
14. benediktinski samostan u Cresu
15. palača Moise

Popis pojedinačnih objekata predloženih za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske koji se štite ovim Planom:

1. romanička kuća k.č.1776
2. gradski toranj sa satom
3. porta Marcella
4. porta Brgadina
5. porta San Nicolo i ostatak bedema iz XVI. st.
6. kapela sv. Lucije
7. kapela sv. Nikole
8. grobljanska kapela
9. kapela sv. Jurja
10. kapela sv. Gaetana (sv. Klare)
11. kapela sv. Marka
12. kapela sv. Marije al Prato
13. kapela sv. Križa
14. kapela sv. Marije od zdravlja
15. kapela sv. Antuna i sv. Ane
16. kapela sv. Barbare
17. kapela sv. Katarine
18. ostaci kapele sv. Barnabe
19. poklonac sv. Trojice
20. kapela sv. Kuzme i Damjana
21. ostaci kompleksa s kapelom sv. Stjepana
22. ostaci sv. Martina

#### Članak 168.

**Objekti prve kategorije** obnavljaju se isključivo pod nadzorom Konzervatorskog odjela ili putem programa zaštitnih radova Ministarstva kulture, a temeljem detaljnih konzervatorskih istraživanja. U te objekte poželjno je smještanje javnih sadržaja primjerenih povijesnom vrijednostima građevine prema uputama nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### Članak 169.

**Objekti druge kategorije** također se obnavljaju pod nadzorom Konzervatorskog odjela te je za ove objekte potrebna izradba konzervatorskih studija.

#### Članak 170.

**Za objekte definirane kao druga/treća kategorija** obavezan je konzervatorski očevid pri svakoj intervenciji.

#### Članak 171.

Unutar povijesne jezgre, kao i na objektima izvan zidina pri obnovi i revitalizaciji, moraju se primjenjivati konzervatorski principi te posebni propisi koji se odnose na kulturna dobra.

Obavezni krovni pokrov je šarena kupa, obavezno je očuvanje svih kamenih i profiliranih elemenata, drvenih krovništa, tradicijskih dimnjaka i sl. Objekti se isključivo žbukaju vapnenom ili glatko zaglađenom žbukom te je po uklanjanju žbuke, za pojedine objekte obavezan konzervatorski očevid.

#### Članak 172.

Zabranjeno je postavljanje rashladnih uređaja na pročelja, kao i satelitskih antena (koje mogu biti postavljene samo u krovništa ili u zaklonjene dijelove krovništa).

Za smještaj strujnih ormarića potrebno je naći primjerenije rješenje na zaklonjenim, dvorišnim pročeljima ili ogradnim zidovima dvorišta. Isto vrijedi i za telefonsko ožičenje i ormariće te spojna mjesta koja su vrlo neadekvatno postavljena.

#### Članak 173.

Obvezna je izrada integralnog projekta svih infrastrukture i završnih popločenja za sve ulice i trgove unutar zone-A.

Integralnim projektom iz stavka 1. ovog članka predvidjeti unificiranje popođenja javnih površina očuvanjem izvornog popločenja (obluci, kamene ploče, kamene stube) te uklanjanje svih betonskih intervencija i izradu popločenja prema uzoru na tradicijska.

#### Članak 174.

Zabranjeno je postavljanje aluminijske i plastične bravarije, a isto tako i plastičnih oborinskih horizontala i vertikala.

Oborinske horizontale i vertikale rade se od klasične cinčane limarije (najbolje čisti Zn, ne bakar, cinkotit, eventualno pocinčani materijal) te stolarija po uzoru na tradicijsku.

#### Članak 175.

Ne dozvoljavaju se preinake fasadnih plašteva kuća (proširivanje, sužavanje otvora, otvaranje novih otvora) te se izvedene preinake navedenog tipa moraju korigirati povratkom u izvorno stanje ili prilagođavanjem tradicijskim dimenzijama i oblicima otvora.

Posebno je važno ponovno otvaranje npr. dućanskih otvora prizemlja («otvori na koljeno») koji su specifični pokazatelji tradicionalne ekonomije grada.

#### Članak 176.

Potrebno je podržavanje izvornih funkcija objekata ili njihovih dijelova, odnosno smještaj sadržaja koji predstavlja reminiscenciju na povijesnu namjenu. U prizemljima s dućanskim otvorima («otvorima na koljeno») poželjno je smjestiti npr. specijalizirane trgovine, suvenirnice i sl. Isto se odnosi na objekte s gospodarskim prizemljima – konobama, obiteljskim uljarama.

### **Zona B – Djelomična zaštita povijesnih struktura**

#### Članak 177.

U zoni B propisuje se zaštita povijesne arhitekture te suhozidne gradnje, kao i osnovnih elemenata arhitektonske tipologije, gabarita i oblika. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije.

U zoni B prihvatljiva i nova izgradnja (interpolacije) koja poštuje povijesne gabarite (pravokutni tlocrti, i sl.), uz provođenje zaštite vizura, urbanih slika i obrisa.



Nova gradnja mora biti neupadljiva, bez istaknutih dekoracija, s pravokutnim otvorima te žbukana (ne dozvoljava se lijepljenje kamenih ploča na pročelja i sl.). Pročelja novih objekata moraju, u konačnoj obradi fasade, slijediti tradicionalni kolorit.

Unutar zone zaštite B smještena su slijedeća izdvojena građevinska područja: sportsko-rekreacijski centar „Dari“ te groblje. U zoni B dozvoljene su interpolacije nove arhitekture i sadržaja, no poštujući postojeće datosti područja te konzervatorske smjernice i uvjete.

### **Zona C - Ambijentalna zaštita**

#### Članak 178.

Zonu C sačinjava prostor očuvane povijesne parcelizacije suhozidima koji ujedno osigurava kvalitetnu i funkcionalnu prezentaciju kulturno-povijesne vrijednosti zona potpune i djelomične zaštite. Svi zahvati u prostoru moraju maksimalno poštivati postojeće suhozide i njihovu eventualnu reinterpetaciju.

Zaštita se provodi radi očuvanja intaktnog kulturnog krajolika i povijesne funkcije maslinika. Zona obuhvaća pojas sjeverno od grada Cresa s gustom mrežom suhozida koji omeđuju maslinike i oblucima popođene povijesne komunikacije prema naseljima na sjevernom dijelu otoka te se proteže i prema sjeverozapadu, zaobilazeći obalni pojas nove stambene i turističke izgradnje.

Unutar zone zaštite C smještena su slijedeća izdvojena građevinska područja: poslovna zona „Volnik“ i zona infrastrukturne namjene „Artec“.

U zoni zaštite C nije dozvoljena nova izgradnja, osim unutar izdvojenog građevinskog područja - postojeće poslovne zona „Volnik“ s proširenjem. Zona infrastrukturne namjene „Artec“ ne proširuje se.

Unutar zone "Volnik", područje "Kandia" uvjeti izgradnje su slijedeći.

- propisuje se izrada snimka postojećeg stanja suhozidnih struktura, s bilježenjem postojećih, a isti će činiti sastavni dio projektne dokumentacije kojom će biti predviđeno maksimalno moguće očuvanje postojećih suhozidnih struktura,
- propisuje se prethodno arheološko rekognisciranje terena, a izvješće će se ugraditi u projektnu dokumentaciju s troškovnikom arheološkog nadzora ili zaštitnog istraživanja od strane ovlaštene institucije ili pojedinca koje će se provoditi tijekom zemljanih radova o trošku investitora,
- prilikom planiranja pristupnih prometnica i ogradnih zidova potrebno je predvidjeti suhozidnu tehniku gradnje prilikom formiranja svih ogradnih i obodnih zidova,
- arhitektura se mora oblikovno i koloristički mimikrirati u prostor te je potrebno koristiti suzdržane oblike i vizualno nenametljive boje,
- u sklopu izrade projektne dokumentacije posebnu je pažnju potrebno posvetiti hortikulturnom uređenju autohtonim zelenilom uz obje postojeće prometnice te u zoni razgraničenja zone prema sjeveru,
- planirani objekt smjestiti što udaljeniji od postojećih prometnica, uz postojeću izgradnju zone "Volnik"

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 179.

Postupanje s otpadom na području grada Cresa uskladit će se s odredbama Zakona o otpadu (NN br. 178/04 i 111/06) i podzakonskim propisima donijetim na temelju ovoga zakona te s odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije.

### Članak 180.

Radi uspostave sustava gospodarenja otpadom na području grada Cresa potrebno je:

- Izbjegavati i smanjivati nastajanje otpada;
- Smanjivati opasna svojstva otpada čiji se nastanak ne može spriječiti;
- Iskorištavati vrijedna svojstva otpada u materijalne i energetske svrhe;
- Skupljati otpad odvojeno prema vrstama (po mjestu nastanka i svojstvima);
- Odvojeno skupljati i skladištiti neopasni otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti;
- Obrađivati otpad prije odlaganja.

### Članak 181.

Radi sprječavanja nenadziranog postupanja s otpadom na području grada Cresa potrebno je:

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

### Članak 182.

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

### Članak 183.

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

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Zaštita tla

#### Članak 184.

Poticati uzgoj povrtlarskih kultura na preostalim poljoprivrednim površinama i vrtovima unutar naselja.

Na površinama koje se ne koriste za poljoprivrednu proizvodnju spriječiti sadnju visokog zelenila ili pošumljavanje.

Regulirati bujične tokova kao bi se zaustavio gubitak tla erozijom.

Zabranjuje se nasipavanje obale na području uvale Piskal kako bi se sačuvalo prirodno vrijedno koluvijalno, zamočvareno i zaslanjeno tlo na ovoj lokaciji.

### **Zaštita mora**

#### Članak 185.

Na području gdje je obalno more visoke kakvoće, namijenjeno kupanju, sportu i rekreaciji, turizam i gospodarstvo razvijati kontrolirano i usklađeno kako bi se održala postojeća kakvoća mora.

#### Članak 186.

Novoplanirane dijelove naselja, turističke i ostale poslovne zone priključiti na sustav gradske kanalizacije.

#### Članak 187.

U Brodogradilištu «Cres» riješiti prikupljanje otpadnih tvari od antikorozivne obrade brodova (boje, abraziv). S opasnim otpadom postupati u skladu s odredbama *Zakona o otpadu (NN br. 151/03)* i spriječiti njegovo ispiranje ili procjeđivanje u more.

U gradskoj luci osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja.

U marini Cres instalirati uređaj za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica te redovito prikupljanje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda.

Djelovanje svih gospodarskih subjekata provoditi u skladu s važećim propisima iz područja zaštite okoliša.

#### Članak 188.

Nastaviti s provedbom programa praćenja kakvoće mora na morskim plažama i kakvoće komunalnih otpadnih voda.

### **Zaštita zraka**

#### Članak 189.

U skladu s odredbama *Zakona o zaštiti zraka* na području grada Cresa treba djelovati preventivno kako se zbog građenja i razvoja ne bi narušila postojeća kakvoća zraka (I. kategorija), odnosno prekoračile preporučene vrijednosti kakvoće zraka (PV).

#### Članak 190.

Pjeskarenje u krugu Brodogradilišta provoditi na način da ne dođe do prekoračenja graničnih vrijednosti ukupnih lebdećih čestica. Za pjeskarenje koristiti abraziv kemijskih i fizikalnih karakteristika prihvatljivih po DIN/ISO normama. Za antikorozivnu zaštitu koristiti suvremena sredstva sa što manjim nepovoljnim djelovanjem na okoliš.

#### Članak 191.

U postojećoj betonari na lokaciji Grabar te klaonici i uljari potrebno je primijeniti tehnološka rješenja kojima će se spriječiti širenje lebdećih čestica, odnosno neugodnih mirisa izvan pogona.

#### Članak 192.

Ne smije se dopustiti da se izgradnjom novog objekta – izvora onečišćenja zraka na području prve kategorije kakvoće zraka u potpunosti popuni prostor za buduću izgradnju, odnosno da onečišćenja zraka ne dosegne preporučene vrijednosti kakvoće zraka.

#### Članak 193.

Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka mora se primijeniti propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš koja obuhvaća i mjere zaštite kakvoće zraka ili se moraju utvrditi mjere zaštite kakvoće zraka kada nije propisana ili utvrđena procjena utjecaja na okoliš.

#### Članak 194.

Pravne i fizičke osobe vlasnici i/ili korisnici izvora onečišćenja zraka dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak kao i svaku njegovu promjenu (rekonstrukciju) uredu državne uprave nadležnom za poslove zaštite okoliša;
- osigurati redovito praćenje emisija iz izvora i voditi o tome očevidnike;
- redoviti dostavljati ove podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

### **Zaštita od buke**

#### Članak 195.

Za područje obuhvata Plana Grad Cres dužan je izraditi kartu buke i akcijski plan za smanjenje buke na dopuštenu razinu.

#### Članak 196.

Obvezno je donošenje odluke o ulicama, dijelovima ulica i naselja, trgovima i drugim lokacijama namijenjenim održavanju javnih skupova i organizaciji razonode, zabavnih i sportskih priredbi na otvorenom ili u zatvorenom prostoru za stanovništvo i goste gdje postoji mogućnost prekoračenja dopuštenih razina buke. Buka pri takvim događajima ne smije u drugim dijelovima naselja prelaziti dopuštene granice.

#### Članak 197.

Zabranjeno je obavljati radove, djelatnosti i druge aktivnosti na način da se bukom ometa mir i odmor ljudi u zatvorenim ili otvorenim boravišnim prostorima.

#### Članak 198.

Na području grada Cresa dopušta se zvučno oglašavanje zvonima ili elektroakustičnim uređajima od 7 do 19 sati, osim za vjerske obrede u dane vjerskih blagdana.

#### Članak 199.

Izvori buke koji se privremeno koriste ili se trajno postavljaju u otvorenom prostoru na razini zemlje, na zidove i krovove zgrada, nepokretne i pokretne objekte ili se koriste na vodi ili u zraku moraju imati podatke o zvučnoj snazi.

#### Članak 200.

Unutar građevinskog područja naselja, u stambenom gradskom području i turističkim zonama, dozvoljeni nivo buke jest 55 dBa danju i 45 dBa noću. Unutar kulturno-povijesne

cjeline grada Cresa najviše dopuštene razine vanjske buke su 50 dBa danju i 40 dBa noću. Na granici poslovne zone Volnik buka ne smije prelaziti dopuštene razine u zoni s kojom graniči.

#### Članak 201.

Građevine moraju biti projektirane i izgrađene na način da zvuk što ga zamjećuju osobe koje borave u građevini ili njezinoj blizini bude na takvoj razini da ne ugrožava zdravlje ljudi te da osigurava mir i zadovoljavajuće uvjete za odmor i rad.

Građevine u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori moraju imati izvedenu odgovarajuću zvučnu izolaciju.

#### **Zaštita od štetnog djelovanja voda**

##### Članak 201a.

Zaštitu od eventualnih poplava uslijed povećanog dotoka vode na područjima pod djelovanjem bujice treba provoditi u skladu sa zakonom te županijskim planovima obrane od poplava, uz održavanje/rekonstrukciju postojećih zaštitnih građevina, predvidjeti izgradnju novih zaštitnih građevina za sprečavanje poplava.

Za područja obale smještena na apsolutnoj visini do 2,0 m, potrebno je uzeti u obzir očekivano dizanje razine mora s pratećim učincima. Na tim područjima je potrebno planirati podizanje nivelacijske kote te druge tehničke uvjete određivati prema tako određenoj koti,

#### **Posebne mjere zaštite**

##### Članak 201b.

Za područje obuhvata ovog plana se posebne mjere zaštite određuju sukladno Zakonu o zaštiti i spašavanju (NN 174/07, 79/07 i 38/09) i sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86). Za prostor u obuhvatu plana se planira provedba mjera zaštite kojima se osigurava što bolja zaklonjenost stambenih, poslovnih i drugih građevina, smanjuje njihova izloženost i povredivost od identificiranih opasnosti, mogućih katastrofa, većih nesreća i akcidenata što uključuje:

a) mjere posebne zaštite od prirodnih opasnosti koje uključuju:

- mjere zaštite od potresa,
- mjere zaštite od štetnog djelovanja voda prema članku 189. ovih odredbi,
- mjere zaštite od ostalih prirodnih uzroka, osobito onih koji pripadaju u kategoriju ekstremnih vremenskih uvjeta (suša, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, klizišta, snježne oborine te poledica) i

b) mjere posebne zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti koje uključuju:

- mjere zaštite od požara,
- mjere zaštite u gospodarskim objektima,
- mjere zaštite u prometu,
- mjere od epidemija i epizotija.

Na područje obuhvata ovog plana se odnosi Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća Grada Cresa odnosno Zahtjevi

zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Grada Cresa te Plan zaštite i spašavanja Grada Cresa.

Zahvati izgradnje i uređenja prostora na području obuhvata ovog plana se planiraju u skladu s uvjetima određenim Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86) i u skladu s Procjenom ugroženosti koja je definirala karakteristike obuhvaćenog područja, posebno slijedeće elemente:

- izgrađenost zemljišta za sve planirane gradnje,
- međusobni razmak građevina,
- nesmetan prolaz interventnih vozila i udaljenost građevina od javnih površina,
- površine za odlaganje materijala od urušavanja se planiraju na neizgrađenim prostorima građevinskog područja naselja i izdvojenih zona iz naselja, uz javne, sabirne i opskrbe ceste,
- mogući izvori tehničko-tehnološke nesreće u gospodarstvu su: brodogradilište, mjesna luka i njeni izdvojeni dijelovi, nautička luka - marina, pojedinačni gospodarski sadržaji u naselju i u izdvojenim zonama izvan naselja, benzinske crpke i slično, dok je najugroženija zona u prometu državna cesta D100, u zonama ugroza treba osigurati uvjete za uzbunjivanje, evakuaciju ljudi te se ne planiraju za okupljanja i zbrinjavanja ljudi.
- slijedeće građevine infrastrukture su ugrožene određenom vrstom ugroze:
  - vodoopskrbni sustav - potres, suša, poplava, tehničko-tehnološki uzroci,
  - sustav za odvodnju otpadnih voda - potres, dizanje razine mora,
  - elektroopskrbni sustav - potres, olujino nevrijeme, požar, poplava, tehničko-tehnološki uzroci
  - sustav elektroničkih komunikacija - potres, olujino nevrijeme, požar, poplava, tehničko-tehnološki uzroci
  - prometni sustav - odroni, klizišta, poplave, potres, olujno nevrijeme, tehničko-tehnološki uzroci
  - prometnice u izgrađenim zonama - urušavanje,
  - obalna područje, luke i privezi s kotama obale nižim od 2 m - plavljenje dizanjem razine mora.
- posebne mjere za građevine veće površine, građevine s većim brojem korisnika i/ili sa specifičnim sadržajem, koje mogu biti izvor potencijalne ugroze; kao što je obveza vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva („NN“ broj 47/06).

## **Sklanjanje ljudi**

### **Članak 202.**

Temeljem odredbi o mjerama sklanjanja ljudi u Prostornom planu uređenja Grada Cresa, za naselje Cres nije utvrđena obvezna izgradnja skloništa osnovne zaštite, ali ta obveza može ostati za građevine od značaja za Republiku Hrvatsku za koje se lokacija i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini Republike Hrvatske prema posebnim planovima.

Sklanjanje ljudi stoga se osigurava izgradnjom zaklona, privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih prirodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Grada Cresa, odnosno posebnim planovima sklanjanja i izgradnje zaklona, planovima privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Skloništa osnovne i dopunske zaštite, u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku, ukoliko se za njih utvrde posebni uvjeti građenja, projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine, s otpornošću od 100 kPa za osnovnu i 50 kPa za dopunsku zaštitu i kapacitetom sklanjanja prema tehničkim normativima za takva skloništa.

Pri projektiranju eventualnih podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

Lokacije za sustav javnog uzbunjivanja ljudi se definiraju na građevinama javne i društvene te gospodarske namjene.

Zone koje nisu ugrožene urušavanjem su veći neizgrađeni prostori, pješačke površine i šetališta, prostori otvorenih parkirališta, uređena obala i obalni put izvan povijesne jezgre naselja, prostori otvorenih sportsko-rekreacijskih igrališta, zeleni prostori u i oko naselja te drugi slični prostori koji se određuju kao mjesta okupljanja osoba za evakuaciju i za zbrinjavanje ljudi izmještanjem izvan zona ugroza.

Glavni pravci evakuacije u izvanrednim uvjetima i putove evakuacije ozlijeđenih, su sabirne prometnice izvan jezgre naselja koje nisu u zoni urušavanja.

Pri projektiranju građevina javne namjene u kojima se okuplja veći broj ljudi potrebno je predvidjeti slobodan neizgrađen prostor namijenjen za okupljanje i evakuaciju.

Na prostoru groblja u naselju Cres je potrebno rezervirati lokaciju za masovni pokop poginulih i umrlih stanovnika.

Lokacija za ukop uginulih životinja se planira izvan građevinskog područja i izvan obuhvata ovog plana.

Eventualna izgradnja skloništa osnovne zaštite u zoni naselja Cres u građevinama od značaja za Republiku Hrvatsku, je uvjetna jer je ograničena trenutnim nepostojanjem zakonske obveze njihove izgradnje.

## **Zaštita od rušenja**

### Članak 203.

Prometnice unutar novih dijelova naselja moraju se projektirati na taj način, da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprječavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikro seizmičkoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije.

Detaljnim planovima uređenja prostora za pojedine dijelove ili građevine u naselju Cres, a posebno za staru gušću izgrađenu jezgru naselja koja nije izgrađena po protivpotresnim propisima gradnje, mora se analizirati otpornost te jezgre na rušenje uslijed potresa i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

## **Zaštita od potresa**

#### Članak 204.

Protivpotresno projektiranje građevina, kao i građenje, provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije određuje se nužnim novo seizmotektonsko zoniranje cijelog područja Županije u mjerilu 1:100.000 koje mora biti usklađeno sa seizmičkim zoniranjem Republike Hrvatske. Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protivpotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećom seizmičkom mikrorajonizacijom te postojećim zakonima i propisima.

Prilikom izdavanja potrebnih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protivpotresno projektiranje i građenje, potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa, a izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Asanacija ruševina (kao i humana i animalna asanacija) i mjesta odlaganja odnosno ukopa, regulirani su posebnim operativnim planovima zaštite i spašavanja, koji su izrađeni za postojeće stanje izgrađenosti prostora, pa stoga ne mogu imati utjecaj na prostorno i urbanističko planiranje uređenja.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina (prema posebnom prilogu).

Intenzitet mogućih najjačih potresa na području Grada Cresa procijenjen je na VII stupnju MCS skale, odnosno magnitude oko 3,4 stupnjeva. Utjecaj podzemne vode na seizmičnost moguć je samo u izuzetno deformiranim dijelovima i to u priobalnom dijelu. Kod statičkog proračuna građevina potresno djelovanje određuje se preko proračunskog ubrzanja tla  $a_g$  koje odgovara povratnom periodu potresa od 500 godina koji za ovo područje iznosi 0,1 g.

Mjere zaštite od potresa podrazumijevaju i primjenu posebnih mjera zaštite od rušenja. Najugroženije zone na području obuhvata plana je povijesna jezgra naselja Cres. Pretežan broj građevina u ovoj zoni izrazite gustoće i starosti nije građen prema uvjetima za građenje u seizmičkim područjima.

Mjere posebne zaštite od potresa u ovom planu, Prostornom planu uređenja Grada Cresa i Prostornom planu Primorsko-goranske županije, primjenjuju se zbirno i istovremeno.

#### **Zaštita od štetnog djelovanja ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla**

##### Članak 204a.

Pri planiranju infrastrukturnih objekata treba voditi računa o ekstremnim klimatskim karakteristikama područja. Mjere zaštite od ekstremnih vremenskih uvjeta uključuju:

- mjere zaštite od olujnog ili orkanskog nevremena i jakog vjetra,
- mjere zaštite od snježnih oborina, poledice i ostalih nepovoljnih meteoroloških pojava.

Mjere zaštite od olujnog ili orkanskog nevremena i jakog vjetra podrazumijevaju adekvatno dimenzioniranje i izvedbu građevina. Prema Hrvatskoj normi ENV 1991-2-4 i prema zemljovidu, osnovna poredbena brzina vjetra za ovo područje je  $v_{ref,10min}=30,0$  m/s.



Mjere zaštite od snježnih oborina, poledice podrazumijevaju adekvatno dimenzioniranje i izvedbu građevina. Prema nacionalnom dokumentu za primjenu norme HRN ENV 1991-2-3 područje Grada Cresa spada u ZONU III opterećenja snijegom. Za tu zonu ,se vrijednosti opterećenja snijegom, ovisno o nadmorskoj visini (100-1800 m) kreću od 0,45-13,20 KN/m<sup>2</sup>.

Mjere zaštite od suše pored planirane zaštite od požara uključuju slijedeće:

- zaštitu sustava za opskrbu vodom,
- osiguranje alternativnih izvora snabdijevanja vodom,

Mjere zaštite od erozije tla se odnose na sprječavanje nastanka klizišta, odrona i sl. pojava kojima se graditeljskim i drugim aktivnostima umanjuje stabilnost terena. Kako klizišta ne bi ugrozila ljude i građevine i kako za njihovu sanaciju ne bi trebala velika materijalna sredstva primjenjuju se sljedeće mjere:

- na područjima koja su ugrožena klizištima se ne planira novo građenje,
- prilikom gradnje na lokacijama potencijalno opasnim za pojavu klizišta, naročito, ako je riječ o građevinama koje će predstavljati važnu infrastrukturu ili će ih koristiti veći broj ljudi, provesti temeljita geološka ispitivanja tla te na osnovu rezultata provedenog geološkog ispitivanja utvrdi dali je ta lokacija pogodna za planiranu gradnju i koje je u tom slučaju tehničke mjere sigurnosti potrebno primijeniti.

### **Zaštita od tehničko-tehnoloških opasnosti**

#### Članak 204b.

Mjere zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti uključuju:

- mjere zaštite od požara,
- mjere zaštite u gospodarskim objektima,
- mjere zaštite u prometu,
- mjere zaštite od epidemija i epizotija.

Radi zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti u građevinama gospodarske namjene, detaljnim planovima treba definirati:

- moguće izvore tehničko-tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu,
- zonu dometa istjecanjem opasnih tvari u zrak,
- zonu mogućeg istjecanja opasnih tvari u površinske vode,
- zonu mogućeg istjecanja opasnih tvari u podzemne vode,
- utjecaj tehničko-tehnološke nesreće u zoni djelovanja (na stanovništvo, materijalna dobara, infrastrukturu, okoliš, kulturne spomenike),
- definirati obvezu imaoca opasnih tvari da instalira sirenu za javno uzbunjivanje i obavješćivanje građana koja će se uvezati u sustav nadležnog Županijskog centra.

Radi zaštite od tehničko-tehnoloških opasnosti u prometu, detaljnim planovima treba definirati:

- prometnice koje su pogodne za prijevoz opasnih tvari jer ne ugrožavaju vodozaštitna područja,

- ovisno o razni osjetljivosti područja, odrediti zabranu ispuštanja oborinskih voda s prometnih površina u okoliš bez prethodnog pročišćavanja,
- planiranje novih kanalizacijskih sustava i planiranje rekonstrukcija postojećih sustava, saniranjem postojećih te sprječavanjem nastajanja novih onečišćenja morskog dna u akvatoriju brodogradilišta i luka te čišćenjem naplavine podzemnih vodotoka u okolici njihova ušća u more.

## **Zaštita od požara**

### Članak 205.

Zaštita od požara ovisi o stalnom i kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima te drugim zahtjevima utvrđenim prema izrađenoj i usvojenoj Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Cresa. Kartografski prikaz vatrogasnih sektora, zona i vatrobranih pojaseva postojećeg stanja u prostoru nalazi se u posebnom grafičkom prilogu navedene Procjene ugroženosti.

Projektiranje s aspekta zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina, provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara te pravilima struke.

Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.

Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno-poslovni blok, potrebno je pristupiti promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim ili manje opasnim sadržajima.

Kod projektiranja građevina na području zahvata Urbanističkog plana uređenja naselja Cres, radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu i projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

TRVB100 ili drugu općepriznatu metodu – za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama, TRVB ili GRETENER ili EUROALARM – za poslovne i pretežito poslovne građevine razne namjene i veličine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi.

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovništa višeg objekta. Udaljenost objekata od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN. br. 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.

Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.

Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Novo prometnice i rekonstrukcije postojećih treba projektirati za vatrogasne pristupe koji imaju širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse propisane u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94, i 142/03). Sve pristupne ceste koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom i duže od 100 metara, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.

Za izvedbenu projektnu dokumentaciju za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obveza je investitora ishoditi suglasnost od nadležnih državnih upravnih tijela. Temeljem članka 28. stavka 2. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/10) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

Potrebno je dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Grada Cresa te mjera zaštite od požara predviđenih u provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Cresa.

Mjere posebne zaštite od požara u ovom planu, Prostornom planu uređenja Grada Cresa i Prostornom planu Primorsko-goranske županije, primjenjuju se zbirno i istovremeno.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

### **Članak 206.**

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se neposredno sukladno odredbama ovog Plana i važećih planova užih područja te posredno putem detaljnih planova uređenja propisanih ovim Planom.

### **Članak 207.**

Prioritet uređivanja prostora, kao i dinamika izrade dokumenata prostornog uređenja užih područja utvrđuje se odlukama nadležnih tijela Grada Cresa.

### **Članak 208.**

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

#### Članak 209.

Uređenje građevinskog zemljišta čini skup odluka, mjera i postupaka na temelju kojih se provodi opremanje građevinskog zemljišta u skladu s ovim planom. Određuje se uređenje građevinskog zemljišta na obuhvaćenom području, koje pored pripreme obuhvaća i opremanje osnovnom prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Za građenje na građevinskom području izvan naselja i za centralno naselje Cres se određuje najmanje II. kategorija uređenosti:

**II. optimalno uređeno građevinsko zemljište**, koje osim pripreme obuhvaća i osnovnu infrastrukturu: pristup s prometne površine, vodoopskrbu koja za obiteljske kuće i druge građevine koje će za stanovanje, boravak ili rad koristiti do 10 osoba, može biti osigurana i vlastitom cisternom za vodu, odvodnju otpadnih voda minimalno putem nepropusne septičke jame, elektroopskrbu i propisani broj parkirališnih mjesta.

Obvezna viša razina uređenosti građevinskog područja određuje se temeljem posebne odluke Grada Cresa i obuhvaća:

**III. visoko uređeno građevinsko zemljište**, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja (pristup s prometne površine, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju, javnu rasvjetu, javno zelenilo, centralne sadržaje i drugo).

Građenje se planira na uređenoj građevnoj čestici ili čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi.

Stavci 2. 3. i 4. ovoga članka ne odnose se na izgradnju zamjenskih građevina i na rekonstrukciju postojećih građevina ako se zahvatom ne povećava broj korisnika građevine i bitno ne mijenja način korištenja građevine.

### 10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

#### Članak 210.

Za veće neizgrađene i komunalno neopremljene površine, kompleksnije i osjetljivije cjeline, definira se obveza izrade detaljnog plana uređenja. U sklopu tih površina može se graditi samo temeljem izrađenog detaljnog plana uređenja, uz izuzetke definirane Člankom 213. ovog Plana.

Utvrđuje se obveza izrade DPU-a za turističke zone:

DPU 1 - ZONA HOTELA «KOVAČINE»

DPU 2 – KAMP «KOVAČINE»

DPU 3 – ZONA HOTELA «ZAKOL»

DPU 4 – ZONA «GRABAR BERNARSKI»-A

DPU 5 – ZONA «GRABAR BERNARSKI»-B

Granice obuhvata detaljnih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3 i 3A „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:2.000.

#### Članak 211.

Za izradu pojedinih detaljnih planova propisuju se slijedeći uvjeti i smjernice:

#### DPU 1 – ZONA HOTELA «KOVAČINE»

Zona je namijenjena za talaso-welnes hotel s četiri (4) zvjezdice sa svim potrebnim pratećim sadržajima: sportskim i rekreacijskim terenima, bazenom, fitnes centrom te uslužnim, trgovačkim i zabavnim sadržajima.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet iznosi 350 kreveta pod slijedećim uvjetima:

- min 83,5 m<sup>2</sup> površine terena po krevetu,
- najveći dopušteni broj etaža je 3;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,5 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,20;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,75
- smještajne građevine planirati min 100 m od obalne crte sa svom potrebnom infrastrukturom i pratećim sadržajima.

#### DPU 2 – KAMP «KOVAČINE»

Zona je namijenjena za kamp plus – I. kategorije po ADAC-u, koji predviđa smještaj u tradicionalnim šatorima te u „čvrstim“ građevinama (2 X 50 bungalova i sl.), i 100 mobile homeovima. Maksimalno dozvoljen kapacitet kampa je 3.200 korisnika.

Smještajne jedinice, prateće i druge sadržaje treba planirati sukladno Zakonu, a u obalnom pojasu osloboditi prostor za rekreaciju i kupališne površine.

Smještajne jedinice: bungalove i mobil homeove planirati pod uvjetom da se po svakoj smještajnoj jedinici osiguraju:

- o platoi od minimalno 200 m<sup>2</sup>
- o najveći dopušteni broj etaža je 1;
- o najveća dopuštena visina građevine iznosi 3,0 m;
- o najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30;
- o najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,40

Potrebno je planirati uređenje prostora kampa i opremanje dodatnim sadržajima kao što su: sanitarni čvorovi, opskrbni centar, sportsko rekreativni sadržaji na kopnu i uz more (tenis tereni, igralište za rukomet i košarku, igrališta za djecu, prostor za stolni tenis, bazeni itd.).

Unutar površine kampa «Kovačine» potrebno je sačuvati postojeći maslinik sa stablima maslina i krajobraznom strukturom suhozida na najmanje 50% površine.

#### DPU 3 – ZONA HOTELA «ZAKOL»

Zona je namijenjena za gradnju malih hotela (s 40 do 50 kreveta po objektu) max. kapaciteta 300 kreveta sa svim potrebnim pratećim sadržajima pod slijedećim uvjetima:

- min 83,5 m<sup>2</sup> površine terena po krevetu,
- najveći dopušteni broj etaža je 3;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 9 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,20;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,60

#### DPU 4 – ZONA «GRABAR BERNARSKI»-A

Zona je namijenjena za gradnju malih hotela (s 40 do 50 kreveta po objektu) max. kapaciteta 400 kreveta sa svim potrebnim pratećim sadržajima pod slijedećim uvjetima:

- min 83,5 m<sup>2</sup> površine terena po krevetu,
- najveći dopušteni broj etaža je 3;

- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,5 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,20;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,75
- smještajne građevine planirati minimalno 100 m od obale

#### DPU 5 – ZONA «GRABAR BERNARSKI»-B

Zona je namijenjena za Wellness hotelski kompleks kategorije četiri zvjezdice i sve potrebne popratne sadržaje: zatvoreni i otvoreni bazeni, vanjski i unutarnji sportski tereni, rekreacijske površine, saune, fitness centar te ostale uslužne, trgovačke i zabavne sadržaje.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet je 1000 kreveta pod slijedećim uvjetima:

- min 83,5 m<sup>2</sup> površine terena po krevetu,
- najveći dopušteni broj etaža je 4;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,0 m;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,20;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,80;
- smještajne građevine planirati minimalno 100 m od obale

Unutar površine Graber-Bernarski - B potrebno je sačuvati postojeći maslinik sa stablima maslina i krajobraznom strukturom suhozida na najmanje 70 % površine.

## 10.2. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 212.

Do donošenja detaljnog plana uređenja kampa „Kovačine“ - DPU 2 dopušteni su temeljem odrednica ovog plana, s ciljem unapređenja razine komunalnog uređenja i proširenja usluga i ponude u sklopu postojećeg kampa slijedeći zahvati uređenja:

- na kč. 3173 K.O. CRES GRAD izgradnja sanitarnog čvora površine do 150m<sup>2</sup> i
- na kč. 3271 K.O. CRES GRAD izgradnja sanitarnog čvora površine do 150m<sup>2</sup> prema slijedećim uvjetima:
  - max. visina građevine je 3,0 m,
  - oblikovanje građevina prema članku 42. ovih odredbi te
- na kč. 3075 K.O. CRES GRAD izgradnja sklopa otvorenih bazena za kupanje i u istom zahvatu izgradnja sklopa građevina s pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističke namjene (ugostiteljski, uslužni, zabavni, trgovački, pomoćni; sanitarni, spremišta i sl.) prema slijedećim uvjetima:
  - max. vodena površina sklopa otvorenih bazena iznosi 1.000 m<sup>2</sup>, a grade se na način da se ploha okolnih terasa usklađuje s uređenim terenom, a da se u suterenu ispod bazena grade instalacije i uređaji za potrebe bazena i dio planiranih pratećih sadržaja,
  - max. izgrađena površina sklopa građevina s pratećim sadržajima, ne uključujući suterenu ispod bazena, iznosi do 150 m<sup>2</sup> i do 100 m<sup>2</sup> natkrivenih terasa,
  - max. broj etaža je 2 etaže i to suteran ili podrum i prizemlje,
  - max. visina građevine je 6,0 m,
  - oblikovanje građevina prema članku 42. ovih odredbi.