

**DETALJNI PLAN UREĐENJA  
HALUDOVO  
(T1-1 HALUDOVO, R-6 HALUDOVO - OBALA I  
R-1 HALUDOVO - IZGRAĐENI DIO)**

**TEKSTUALNI DIO:**

- Odluka o donošenju - Službene novine: 30/06
- Internet: [www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=6328](http://www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=6328)

**GRAFIČKI DIO:**

KARTOGRAFSKI PRIKAZI U MJ. 1:1000

1. Detaljna namjena površina
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.a Promet
  - 2.b Energetski sustav, pošta i telekomunikacije
  - 2.c Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje
5. Presjeci kroz teren - planirano stanje
6. 3D kompjuterska vizualizacija



Godina XIV. - broj 30.

Utorak, 25. srpnja 2006.



## **OPĆINA MALINSKA - DUBAŠNICA**

### **17.**

Temeljem članka 28. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), članka 26. Statuta Općine Malinska-Dubašnica (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 9/ 02) i točke 2.2. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Malinska - Dubašnica (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 22/04) Općinsko vijeće Općine Malinska-Dubašnica, na sjednici održanoj dana 25. srpnja 2006 godine donosi

### **ODLUKU o donošenju Detaljnog plana uređenja Haludovo (T1-1 Haludovo, R-6 Haludovo - obala i R-1 Haludovo - izgrađeni dio)**

#### **OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Donosi se Detaljni plan uređenja Haludovo (T1-1 Haludovo, R-6 Haludovo - obala i R-1 Haludovo - izgrađeni dio), u nastavku teksta: Detaljni plan.

Detaljni plan utvrđuje detaljnu namjenu površina, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjete korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina na području obuhvata Detaljnog plana.

##### **Članak 2.**

Detaljni plan iz članka 1. je dokument prostornog uređenja koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela kako slijedi:

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

##### **I. OBRAZLOŽENJE**

##### **1. POLAZIŠTA**

Uvod

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.1.1. Program gradnje

2.1.2. Program uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

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

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna i ulična mreža

2.3.2. Telekomunikacijska mreža

2.3.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

2.3.4. Opskrba pitkom vodom

2.3.5. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

2.3.6. Alternativni izvori energije

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

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

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### OPĆE ODREDBE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost,  
iskorištenost)

2.2. Veličina i površina građevina (visina i broj etaža)

2.3. Namjena građevina

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje građevnih čestica

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

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

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

3.1.2. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

3.1.3. Pješačke i biciklističke staze

3.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

3.2.1. Pomorski promet

3.2.2. Zračni promet

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

3.4.1. Elektroopskrba i javna rasvjeta

3.4.2. Plinoopskrba

3.4.3. Opskrba pitkom vodom

3.4.4. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

3.4.5. Alternativni izvori energije

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

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

6. Uvjeti i način gradnje

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

8. Mjere provedbe plana

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

## B. GRAFIČKI DIO

1. »Detaljna namjena površina« M 1:1.000

2.A »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

- Promet« M 1:1.000

2.B »Prometna, telekomunikacijska i

komunalna infrastrukturna mreža

- Energetski sustav, pošta i

telekomunikacije« M 1:1.000

2.C »Prometna, telekomunikacijska i

komunalna infrastrukturna mreža

- Vodnogospodarski sustav« M 1:1.000

3. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite

površina M 1:1.000

4. »Način i uvjeti gradnje« M 1:1.000

5. »Presjeci kroz teren - planirano stanje« M 1:1.000

6. »3D kompjuterska vizualizacija«

### Članak 3.

U tekstualnom dijelu Detaljnog plana koriste se slijedeći pojmovi:

- **Koeficijent izgrađenosti** je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom 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.

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

- **Etaža** - etažom se smatraju: bilo koji kat građevine, uključujući i prizemlje i podrum (prostorije svijetle visine najmanje 2,4 m) te pomoćne prostorije visine minimalno 2,1 m.

- **Visina** - visina građevine je, ukoliko to nije drugačije određeno, visina mjerena od najniže točke konačno uređenog terena oko građevine do gornje kote vijenca ili do gornje kote ravnog krova, s iznimkom vertikale i strojarnice liftova, stubišnih vertikala, klima komore i strojarnice, krovnih prozora te nadvoja balkonskih na krovnim terasama.

- **Nadzemna etaža** je etaža koja ima najmanje jedno vidljivo pročelje (suteren i ostale etaže koje imaju vidljiva pročelja).

- **Podzemna etaža** je etaža koja je ukopana sa svih strana u okolni teren osim na dijelu ulazne rampe.

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

### Članak 4.

Uvjeti određivanja namjene površina dani su kartografskim prikazom br. 1 »Detaljna namjena površina« i ovim Odredbama za provođenje.

### Članak 5.

Unutar obuhvata Detaljnog plana planirane su površine ovih namjena:

- ugostiteljsko -turistička namjena (T1-1),
- sportsko - rekreacijska namjena (R-1, R-6),
- površine infrastrukturne namjene (IS),
- morska površina namijenjena kupanju i sportovima na vodi (O),
- površina luke (L1, L2)
- zaštitne zelene površine (Z).

## 2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

### Članak 6.

Izgradnja i uređenje građevnih čestica mora, osim izgradnje građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina, obuhvatiti i uređenje okoliša na građevnoj čestici.

### Članak 7.

Ukupni planirani kapacitet cjelokupne zone ugostiteljsko- turističke namjene T1-1 iznosi 1200 postelja, od čega na hotele Palace, Tamaris, Marina, Ribarsko selo i vile otpada 960 postelja, a na turističke apartmane Lavanda 240 postelja.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina određen je tablicama:

#### 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost i iskorištenost)

### Članak 8.

Veličina i oblik građevnih čestica određeni su Detaljnim planom i prikazani na grafičkom prikazu br. 4 - »Način i uvjeti gradnje«.

### Članak 9.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za građevine ugostiteljsko-turističke namjene  $k_{ig}$  iznosi 0,3, s iznimkom najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti na čestici T1-1b, koji je postojeći.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za građevine sportsko-rekreativne namjene  $k_{ig}$  iznosi 0,1, s iznimkom najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti za građevnu česticu R-1a koji iznosi 0,3.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevnih čestica za građevine ugostiteljsko-turističke namjene  $k_{is}$  iznosi 0,8.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevnih čestica za građevine sportsko-rekreativne namjene  $k_{is}$  iznosi 0,2, s iznimkom najvećeg dopuštenog koeficijenta iskorištenosti za građevnu česticu R-1a koji iznosi 0,6.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za izgradnju trafostanica TS 3 i TS 4  $k_{ig}$  iznosi 0,45.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevnih čestica za izgradnju trafostanica TS 3 i TS 4  $k_{is}$  iznosi 0,45.

## 2.2. Veličina i površina građevina (visina i broj etaža)

### . Površine ugostiteljsko-turističke namjene

Građevna čestica T1-1a

#### Članak 10.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za hotel Palace iznosi 7 etaža, uključivo podrum i garaže, dok najveća dopuštena visina iznosi  $V=32,0$  m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena sa morske strane.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za hotel Tamaris iznosi 8 etaža uključivo podrum, dok najveća dopuštena visina za hotel Tamaris iznosi  $V=28,0$  m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena sa morske strane.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za hotel Marina iznosi 4 etaže (P+3+Kr), dok najveća dopuštena visina za hotel Marina iznosi  $V=16,0$  m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za Aqua-centar je 1 etaža (prizemlje), dok najveća dopuštena visina za Aqua-centar iznosi  $V=17,0$  m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za hotel Ribarsko selo je 4 etaže za postojeću građevinu (rekonstruirana se u postojećoj visini) i 2 etaže za dogradnju predviđenu Detaljnim planom. Najveća dopuštena visina za hotel Ribarsko selo je postojeća visina.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za vile koje su Detaljnim planom određene kao nova gradnja je 1 etaža (prizemlje), dok najveća dopuštena visina iznosi  $V=5,0$  m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za vile, za koje je Detaljnim planom određena rekonstrukcija prema predlošku, je 1 etaža (prizemlje), a najveća dopuštena visina je



postojeća visina.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za turističke apartmane Lavanda iznosi 2 etaže (P+1), odnosno najveća dopuštena visina je postojeća visina.

Za upravnu zgradu Detaljnim je planom određena adaptacija u postojećem gabaritu i visini. Najveći dopušteni ukupni broj etaža za upravnu zgradu je postojeći broj etaža (2 etaže), a najveća dopuštena visina je postojeća visina.

Za postojeću tehničko - servisnu građevinu za koju je predviđena rekonstrukcija najveći dopušteni broj etaža je postojeći broj etaža (2 etaže), a najveća dopuštena visina je postojeća visina.

Postojeće plažne građevine (1. i 2.), za koje je Detaljnim planom određena adaptacija, adaptiraju se u postojećim gabaritima i visinama. Najveći dopušteni ukupni broj etaža za plažnu građevinu 1. je postojeći broj etaža (2 etaže), za plažnu građevinu 2. to je 1 etaža, a najveće dopuštene visine su postojeće visine.

Za novu plažnu građevinu, za koji je Detaljnim planom određena nova gradnja, najveći dopušteni ukupni broj etaža je 1 etaža (prizemlje), dok najveća dopuštena visina iznosi  $V=4,0$  m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena. Najveća dopuštena bruto površina za novu plažnu građevinu iznosi  $25 \text{ m}^2$ . Najmanja udaljenost od obalne linije iznosi 25 m.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za podzemne garaže (za Marinu - Aqua-centar, Tamaris, Ribarsko selo - vile) je 2 etaže (4 poluetaže). Najveća dopuštena visina za podzemne garaže iznosi  $V=10,0$  m. Podzemne garaže ispod hotela Palace uračunate su u katnost i visinu navedenu kod hotela Palace.

Građevna čestica T1-1b

#### Članak 11.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za turističke apartmane Lavanda iznosi 2 etaže (P+1), odnosno najveća dopuštena visina je postojeća visina.

. Površine sportsko -rekreacijske namjene

Građevna čestica R1-a

#### Članak 12.

Najveći dopušteni ukupni broj etaža za podzemne garaže ispod tenis terena za goste hotela Tamaris je 2 etaže (4 poluetaže).

Najveća dopuštena visina za podzemne garaže iznosi  $V=10,0$  m.

Najveći dopušteni broj etaža za postojeće građevine uz sportska igrališta je postojeći broj etaža (1 etaža), a najveće dopuštene visine su postojeće visine.

Građevna čestica R1-b

### Članak 13.

Najveća dopuštena visina za građevinu zatvorenih tenis terena sa pratećim sadržajima iznosi  $V=11,0$  m, što predstavlja svjetlu visinu građevine, bez krovne konstrukcije, mjerenu od najniže točke uređenog terena.

Najveća dopuštena visina za građevinu tenis terena natkrivenih privremenom laganom konstrukcijom iznosi  $V=9,0$  m, što predstavlja svjetlu visinu građevine, bez privremene konstrukcije, mjerenu od najniže točke uređenog terena.

Građevna čestica R1-c i R1-d

### Članak 14.

Najveća dopuštena visina za prateću građevinu golf - vježbališta, te za pomoćne građevine uz otvorene tenis terene, sportska i dječja igrališta iznosi  $V=3,5$  m, mjereno od najniže točke uređenog terena.

Građevna čestica R-6

### Članak 15.

Za novu plažnu građevinu, za koji je Detaljnim planom određena nova gradnja, najveći dopušteni ukupni broj etaža je 1 etaža (prizemlje), dok najveća dopuštena visina iznosi  $V=4,0$  m, mjereno od najniže kote konačno uređenog terena. Najveća dopuštena bruto površina za novu plažnu građevinu iznosi  $25 \text{ m}^2$ . Najmanja udaljenost od obalne linije iznosi 25 m.

I Površine infrastrukturne namjene

### Članak 16.

Najveća dopuštena visina za građevine infrastrukturne namjene određena je posebnim uvjetima za izgradnju pojedinih infrastrukturnih građevina.

Gradnja za potrebe luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, odnosno luke nautičkog turizma unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvodi se prema posebnim uvjetima, a detaljni uvjeti određuju se u postupku izdavanja građevne dozvole, sa svim potrebnim predradnjama utvrđenim od strane nadležnih tijala.

Veličina i površina izgrađenog dijela zaštitnog pristaništa luke Ribarsko selo prikazana je na kartografskom prikazu br. 1 »Detaljna namjena površina« i br. 4 - »Način i uvjeti gradnje«.

Za gradnju zaštitnog pristaništa u luci Ribarsko selo potrebno je izraditi Studiju utjecaja na okoliš.

## 2.3. Namjena građevina

Ugostiteljsko-turistička namjena (T1-1)

## Članak 17.

Na građevnim česticama ugostiteljsko-turističke namjene T1-1 mogu se graditi i uređivati građevine ugostiteljsko-turističke namjene, kao građevine osnovne namjene.

Na građevnim česticama ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi i uređivati građevine infrastrukturne namjene kao pomoćne građevine i podzemne garaže.

Na građevnim česticama ugostiteljsko-turističke namjene ne smiju se graditi i uređivati građevine za stalno i povremeno stanovanje - apartmanske građevine.

Sportsko-rekreacijska namjena-sportski centar (R-1)

## Članak 18.

Na građevnim česticama sportsko-rekreacijske namjene (R-1) mogu se graditi i uređivati tereni i igrališta sportsko- rekreacijske namjene, kao i građevine sportsko-rekreacijske namjene koje sadrže zatvorene terene, svlačionice i sanitarije, kao građevine osnovne namjene.

Na građevnim česticama sportsko-rekreacijske namjene (R-1) mogu se graditi i uređivati građevine ugostiteljske namjene sa manjim ugostiteljskim sadržajem.

Na građevnim česticama sportsko-rekreacijske namjene namjene (R-1) mogu se graditi i uređivati građevine infrastrukturne namjene i podzemne garaže.

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene (R-1) ne smiju se graditi i uređivati građevine sa smještajnim kapacitetima.

Sportsko-rekreacijska namjena-rekreacija, uređena plaža (R-6)

## Članak 19.

Na građevnim česticama sportsko-rekreacijske namjene (R-6) može se graditi i uređivati isključivo plažne građevine sa sanitarijama i manjim ugostiteljskim sadržajem.

Na građevnim česticama sportsko-rekreacijske namjene R-6 mogu se postavljati plažne demontažne svlačionice prema uvjetima lokalne uprave.

Površine infrastrukturne namjene (IS)

## Članak 20.

Na površinama infrastrukturne namjene IS mogu se graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne prometne građevine.

Na površinama infrastrukturne namjene planira se gradnja i uređenje kolnih, pješačkih i površina parkirališta (IS-c), helidroma (IS-h) te trafostanica TS 3 (IS-t1) i TS 4 (IS-t2).

Morska površina namijenjena kupanju i sportovima na vodi (O)

## Članak 21.

Površina mora namijenjena kupanju i sportovima na vodi (O) može se koristiti isključivo za potrebe rekreacije - kupalište i vodeni sportovi.

Površina luke (L1, L2)

#### Članak 22.

Površina mora sa namjenom L1 i L2 može se koristiti isključivo za potrebe luke Ribarsko selo.

Luka Ribarsko selo u određena je kao morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L-1) i kao luka posebne namjene - luka nautičkog turizma unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene (L2).

Zaštitne zelene površine (Z).

#### Članak 23.

Detaljnim planom određene su dvije površine zaštitnog zelenila, koje okružuju zonu predviđenu za helidrom.

Zaštitne zelene površine uređuju se, u pravilu, sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila i drvoreda.

### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

#### Članak 24.

Građevine osnovne namjene grade se unutar gradivog dijela čestice, koji je određen kartografskim prikazom br. 4 »Način i uvjeti gradnje«.

#### Članak 25.

Regulacijske linije identične su granicama građevnih čestica i time su određene za svaku građevnu česticu na kartografskom prikazu br.4 »Način i uvjeti gradnje«.

Maksimalni građevni pravci određeni su na kartografskom prikazu br. 4 »Način i uvjeti gradnje«.

#### Članak 26.

Granice gradivog dijela čestice određene su za svaku građevinu na kartografskom prikazu br.4 »Način i uvjeti gradnje«, s iznimkom postojećih građevina za koje je ovim Detaljnim planom određena adaptacija ili rekonstrukcija.

Granica gradivog dijela čestice za građevine infrastrukturne namjene IS određuje se u skladu sa posebnim propisima za svaku infrastrukturnu građevinu.

### 2.5. Oblikovanje građevina

#### Članak 27.

Građevine u cjelini, kao i pojedini njihovi elementi, moraju sadržavati parametre zatečene

arhitekture na području Haludova. Arhitektonsko oblikovanje nove gradnje mora zadovoljavati suvremeni arhitektonski izraz i estetsku kvalitetu za potrebe turizma visoke kategorije. Potrebno je primijeniti suvremene tehnologije građenja te visokokvalitetnu i postojanu instalacijsku opremu.

Rekonstrukcija građevina mora poštovati postojeću osnovnu građevinu i njezine karakteristike.

Adaptacija zadržava u potpunosti zatečeni građevinski dio, a u obradi mora koristiti suvremene i kvalitetne materijale za uređenje pročelja, krovnih ploha i interijera.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine moraju biti usklađeni sa zatečenim načinom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja. Potrebno je koristiti suvremene, kvalitetne i postojeće građevinske materijale u obradi interijera, te je potrebno posvetiti pozornost oblikovanju i uređenju pročelja i krovnih ploha, kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika ovog područja.

Obzirom na zapadnu orijentaciju svih smještajnih jedinica, potrebno je osmisliti kvalitetnu zaštitu od sunca.

#### Članak 28.

Krovište građevina može biti ravno ili koso sa nagibom krovne plohe 18 - 22° . Dopušta se izvedba suvremene krovne konstrukcije korištenjem raznih materijala i konstruktivnih elemenata, pri čemu treba zadovoljiti sve propisane uvjete toplinske i hidroizolacije, a velike ravne krovne površine ozeleniti.

Nagibi krovnih ploha zatečenih građevina koje se zadržavaju, ostaju nepromijenjeni.

Pokrov građevina mora biti izveden kvalitetnim suvremenim materijalima, a kod rekonstrukcija i adaptacija upotrijebiti zatečeni pokrov.

Na krovište je moguće ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje, te kolektore sunčeve energije.

#### 2.6. Uređenje građevnih čestica

#### Članak 29.

Obavezna je izrada glavnog i hortikulturnog projekta za uređenje okoliša građevine na građevnim česticama ugostiteljsko-turističke namjene.

Najmanje 40% površine građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, autohtonim vrstama visokog zelenila i ukrasnog grmlja.

Prostor između građevinskog i regulacijskog pravca također se mora urediti kao parkovna ili zaštitna zelena površina, koristeći prvenstveno autohtoni biljni fond.

Detaljni plan postavlja uvjet zadržavanja autohtonog visokovrijednog zelenila, a ako se radi izgradnje posiječe drvo, obavezno se zamjenjuje novim.

Zemljište na građevnim česticama zadržava se u prirodnom ili dosadašnjem održavanom obliku. Obavezno je daljnje održavanje svih grupacija i pojedinih vrijednih primjeraka

hortikulture.

Pješački putevi i staze izvode se na isti način kao i postojeće: oblogom od lomljenog kamena, u visini okolnog terena, sa stubama za svladavanje visinskih razlika.

Građevne čestice unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja u pravilu nisu ograđene.

Nove ograde, ako se za njima ukaže potreba, mogu se graditi isključivo kao kameni zid u izgledu suhozida ili nepravilno vezanog klesanog kamena, ili kao zelena živica.

Uvjeti za izgradnju zida oko sportskih igrališta utvrdit će se temeljem posebnih propisa za izgradnju sportskih igrališta u postupku ishoda građevne dozvole.

Obzirom na konfiguraciju terena koji je u konstantnom ujednačenom padu prema moru, obavezna je gradnja potpornih zidova, koji su prikazani na kartografskom prikazu br. 4 »Način i uvjeti gradnje«. Potporni zidovi mogu se graditi u završnoj obradi isključivo kao kameni zid u izgledu suhozida ili nepravilno vezanog klesanog kamena, kao što je to na području Haludova tradicija.

Uvjeti za izgradnju potpornih zidova utvrdit će se temeljem statičkih proračuna i glavnih projekata u postupku ishoda građevne dozvole.

#### Članak 30.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevine.

### 3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

#### Članak 31.

Mjesta i način priključenja građevina, odnosno građevnih čestica na prometnu, uličnu, komunalnu i telekomunikacijsku infrastrukturnu mrežu određeni su kartografskim prikazima br. 2A, 2B i 2C, mj. 1:1.000.

#### 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

#### Članak 32.

Javne prometne površine unutar obuhvata Plana određene su i prikazane na kartografskom prikazu br. 2A »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Promet«, mj. 1:1.000.

Izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće cestovne i ulične mreže unutar obuhvata Plana moguće je izvoditi u fazama, uz usporedno osiguravanje funkcioniranja svih vrsta prometa.

Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih prometnih površina izvodi se prema projektnoj dokumentaciji, uz potrebnu rekonstrukciju komunalne infrastrukturne mreže, te paralelnu izradu katastra infrastrukture.

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

#### Članak 33.

U sustav javnih ulica na području obuhvata Detaljnog plana svrstane su središnja prometnica - Put Haludova kao »sabirna ulica« i planirana prometnica u funkciji pristupne prometnice sportsko-rekreacijskim sadržajima (R-1), kao »ostala ulica«. Za navedene prometnice određena je građevna čestica IS-c koju čine potporni zidovi, pješačke površine i pripadajući kolnici, a označene su karakterističnim poprečnim presjekom.

Prometnice na građevnoj čestici planske oznake IS-c izvode se u slijedećim dimenzijama:

- Sabirna ulica Put Haludova (postojeća,

predviđena rekonstrukcija):

- kolnik 6,5 m (2 x 3,25 m)

- pješački hodnik 1,5 - 2,5 m

- nagib pokosa 1:1 do 1:2

- Ostala ulica - pristup zoni R-1 (planirana):

- kolnik 6,0 m (2 x 3,0 m)

- pješački hodnik 1,6 m.

#### Članak 34.

Sve ostale prometnice predstavljaju pristupe pojedinim postojećim ili planiranim smještajnim građevinama, sastavni su dio zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1-1), a izvode se u slijedećim dimenzijama:

- Pristupne prometnice:

- kolnik 6,0 m - 8,0 m (kod Tamarisa)

- pješački hodnik 1,5 m

- nagib pokosa 1:1 do 1:2

Sve pristupne ceste predviđene su ujedno i kao protupožarni putevi. Kolno pješački put ispod hotela Palace povezan je sa pristupnim cestama i izvodi se u širini od najmanje 3,5 m što omogućava prolaz vatrogasnog vozila. Kolno pješački put u zoni sportsko rekreacijske namjene R-1 povezan je sa pristupnim cestama i izvodi se u širini od najmanje 3,5 m za prolaz vatrogasnog vozila.

#### Članak 35.

Prometnice u grafičkom prilogu prikazane su u svojim planiranim koridorima. Nivelete postojećih prometnica se zadržavaju a nove su prilagođene terenu i nivou ulaza u hotelske

komplekse.

Kolnici i pješački hodnici su asfaltne površine razdvojene rubnim kamenom visine 10 - 12 cm.

Na križanjima i pješačkim prelazima rubnjak je spušten na visinu od 2 cm a u dužini od najmanje 1,0 m radi svladavanja arhitektonskih barijera.

### 3.1.2. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

#### Članak 36.

Rješenje, smještaj i broj parkirnih mjesta unutar obuhvata Detaljnog plana prikazani su na kartografskom prikazu br. 2A a odnose se na smještaj vozila u podzemnim garažama i na parkiralištima uz javne, odnosno pristupne prometnice.

#### Članak 37.

Parkiranje vozila unutar obuhvata Detaljnog plana rješava se na građevnoj čestici osnovne namjene i uz javne prometne površine. Parkirna mjesta izvode se u manjem broju, da bi se sačuvalo što više zelenih površina, i to za potrebe zadržavanja na ulazima u hotele, za potrebe gostiju ugostiteljskih građevina, za potrebe zadržavanja opskrbnih vozila, za korištenje površina i građevina sportsko-rekreacijske namjene i za potrebe parkiranja osoba sa poteškoćama u kretanju.

Prilazi građevinama i površinama moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN 47/82).

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta osiguran je za sve smještajne građevine ugostiteljsko-turističke namjene, te za građevine koje prate ugostiteljsko-turističku ponudu (Aqua-centar, tenis tereni).

Uz građevine ugostiteljsko-turističke namjene osiguran je broj parkirališno-garažnih mjesta prema slijedećim kriterijima:

- za hotele sa 5 zvjezdica, parkirališno-garažna mjesta za najmanje 40% smještajnih jedinica,

- za turističke apartmane Lavanda sa 4 zvjezdice, parkirališno-garažna mjesta za najmanje 30% smještajnih jedinica.

Uz građevine sportsko-rekreacijske namjene potrebno je osigurati broj parkirališno - garažnih mjesta prema slijedećim kriterijima:

- za svakih 10 posjetitelja 1 parkirališno - garažno mjesto,

- za svaka 4 zaposlena 1 parkirališno - garažno mjesto.

#### Članak 38.

Detaljnim planom predviđena je izgradnja podzemnih dvoetažnih garaža sa poluetažnim visinskim pomakom. Komunikacija u garaži predviđena je  $\text{š} = 6,0 \text{ m}$  a dimenzija



parkirališnog mjesta iznosi 5,0 x 2,5 m.

Podzemne garaže ukupnog kapaciteta 842 garažna mjesta smještene su unutar građevnih čestica T1-1a i R-1a, i to:

- garaža Palace - 2 etaže = 272 GM,
- garaža Ribarsko selo - Vile - 2 etaže = 136 GM,
- garaža Aqua - centar i hotel Marina - 2 etaže = 130 GM,
- garaža Tamaris (ispod tenis igrališta) - 2 etaže = 304 GM.

#### Članak 39.

Najmanje dopuštene dimenzije parkirnih mjesta za osobna vozila su 2,5 x 5,0 m.

Na parkiralištima je potrebno osigurati:

- određeni broj parkirnih mjesta za goste i posjetitelje turističkog kompleksa Haludovo,
- određeni broj parkirnih mjesta za zaposlenike građevina ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene.

#### Članak 40.

Parkiranje vozila svih korisnika zone ugostiteljsko-turističke namjene T1-1 (T1-1a i T1-1b) u pravilu se rješava unutar predmetne građevne čestice.

Parkiranje vozila na građevnoj čestici planske oznake T1- 1a rješava se unutar te građevne čestice, na slijedećim lokacijama:

- Ribarsko selo - 35 PM,
- Hotel Palace - 36 PM,
- Hotel Tamaris - 13 PM,
- Hotel Marina - 8 PM.

Iznimno, obzirom da se smještaj vozila u funkciji postojećih turističkih apartmana Lavanda ne može osigurati unutar pripadajuće građevne čestice T1-1b, dopušteno je korištenje javnog parkirališta u sklopu sabirne ulice Put Haludova, na građevnoj čestici planske oznake IS-c. Osim postojećeg zapadnog parkirališnog prostora od 35 PM, zbog zadovoljavanja potrebnog broja parkirališnih mjesta predviđa se i izgradnja dodatnog istočnog parking-prostora kapaciteta 26 PM (ukupno Lavanda: 61 PM).

#### Članak 41.

Parkiranje vozila svih korisnika zone sportsko-rekreacijske namjene (R-1) rješava se unutar građevne čestice planske oznake IS-c, uz novoplaniranu prometnicu u funkciji prilaza otvorenim sportskim igralištima. Osigurano je ukupno 30 PM uz zapadnu stranu te prometnice, te uz građevnu česticu heliodroma IS-h 8 PM.

Na trasi navedene prometnice osigurano je i 6 mjesta za parkiranje autobusa, dimenzija 18x4,5 m.

#### Članak 42.

Površine za parkiranje potrebno je izvesti kao asfaltiranu površinu, dimenzioniranu za laka vozila, prema pravilima struke.

Nad površinama za parkiranje moguća je gradnja zaštitnih nadstrešnica od laganih, prozračnih materijala.

#### Članak 43.

Na parkiralištima će se osigurati određeni broj mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju - osoba sa posebnim potrebama.

Mjesta za parkiranje vozila iz prvog stavka ovog članka moraju biti najmanje veličine 3,5 x 5,0 m i vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, najbliža i najpristupačnija osobi sa posebnim potrebama, prema odredbama Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera (Narodne novine broj 47/ 1982).

#### 3.1.3. Pješačke i biciklističke staze

#### Članak 44.

Unutar obuhvata Detaljnog plana predviđa se izgradnja novih, te rekonstrukcija, sanacija i održavanje postojećih kolno - pješačkih i pješačkih površina i putova, uz međusobno prilagođavanje niveleta tih površina na građevnim česticama različitih namjena, te niveletama građevnih čestica javnih prometnih površina na mjestima priključka.

Planirani pješački putevi i staze na području obuhvata Detaljnog plana izvode se na isti način kao i postojeće staze: oblogom od lomljenog kamena, u visini okolnog terena, sa stubama za svladavanje visinskih razlika. Širina pješačkih putova iznosi 1,6 - 3,5 m, uz riješenu površinsku odvodnju.

Glavne pješačke komunikacije i slobodni koridori oko svih građevina predviđeni su u širini koja omogućava prolaz vatrogasnog vozila.

#### 3.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

#### Članak 45.

Veće pješačke površine unutar obuhvata Detaljnog plana nalaze se na području zapadno od planiranog hotela Tamaris i ispred planiranog hotela Marina.

Navedene pješačke površine potrebno je urediti odgovarajućom primjerenom oblogom, po mogućnosti hortikulturno oplemeniti i opremiti elementima urbane opreme.

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

##### 3.2.1. Pomorski promet

#### Članak 46.

Pomorski promet unutar obuhvata Detaljnog plana odvija se isključivo kao promet vezan uz luku Ribarsko selo koja je planirana kao morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L-1) i kao luka posebne namjene - luka nautičkog turizma unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene (L-2).

Najveći dopušteni broj vezova unutar prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene može iznositi najviše 20% ukupnog smještajnog kapaciteta, ali ne više od 400 vezova. Sukladno najvećem dopuštenom kapacitetu zone Haludovo od 1200 postelja, u luci Haludovo može biti smješteno najviše 240 plovila.

Koridori pomorskog prometa, mjesta pristajanja plovila i ostalo definirat će se obaveznim prethodnim studijama te u fazi izrade detaljnih stručnih projekata za luku.

#### 3.2.2. Zračni promet

#### Članak 47.

Detaljnim planom predviđen je prostor helidroma za slijetanje manjih civilnih helikoptera.

Helidrom je smješten na terenu unutar građevne čestice IS-h. Stabilizirana kružna platforma na koju slijeće helikopter mora imati radijus  $R=12,5$  m, a u prostoru radijusa  $R=25$  m zabranjen je bilo koji zahvat u prostoru koji bi mogao ometati slijetanje ili uzlijetanje helikoptera.

U fazi projektiranja platforme potrebno je voditi računa o smjerovima vjetra, osigurati sigurnost pri slijetanju i uzlijetanju, te se pridržavati Konvencije o međunarodnom civilnom zrakoplovstvu i posebnih propisa.

#### 3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

#### Članak 48.

Telekomunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prikazu br. 2B »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav, pošta i telekomunikacije«, mj. 1:1.000.

#### Članak 49.

Za turistički kompleks Haludovo u narednom razdoblju potrebno je:

- položiti ili osposobiti postojeći glavni korisnički TK kabel do hotela Palace,
- zamijeniti postojeće kablove i staviti ih u PVC cijevi, uz ugradnju dodatnih cijevi za potrebe drugih komunikacijskih i informatičkih sustava,
- planirati TK mrežu (prema grafičkom prikazu),
- za priključak hotelskih kapaciteta planirati min 2 Mb/s vezu svjetlovodnim kabelima.

#### Članak 50.

Telekomunikacijska mreža izgradit će se kao distribucijska kabelska kanalizacija (DTK), prema propisima. Priključivanje građevina na javnu telekomunikacijsku mrežu potrebno je provoditi prema uvjetima nadležne pravne osobe s javnim ovlastima.

Pri projektiranju i izgradnji dijelova telekomunikacijske mreže smije se predvidjeti uporaba materijala koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu, a prema uputama za pojedine vrste radova koje je izdala ili prihvatila nadležna pravna osoba s javnim ovlastima.

Pri paralelnom vođenju i križanju DTK s ostalim instalacijama treba zadovoljiti propisane međusobne minimalne udaljenosti.

#### Članak 51.

Unutar turističkog kompleksa Haludovo planira se (u prostoru hotela Palace) mogućnost smještajnog poštanskog ureda - ispostava Malinska. Kapacitet kabela koji će pokrivati navedeno područje treba predvidjeti prema Uputstvu za planiranje pristupnih mreža (prosinac 2000. g.)

#### Članak 52.

U cilju omogućavanja ubrzanog razvoja informatičkih i telekomunikacijskih tehnologija postoji mogućnost proširenja mreže i izgradnje samostojećih objekata infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža baznih stanica unutar obuhvata Detaljnog plana.

Koncesionari na području mobilnih telekomunikacijskih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu pokretnih telekomunikacijskih mreža. Izgradnja takvih građevina ulazi u red građevina od državne važnosti, uz poštivanje uvjeta građenja koji su propisani zakonom.

Odabir najpovoljnije lokacije bazne stanice unutar obuhvata Detaljnog plana odrediti će se nakon postignutog dogovora sa vlasnicima zemljišta i zadovoljenja svih tehničkih i zakonskih obveza operatera pokretnih komunikacija. U cilju smanjenja potrebe za izgradnjom samostojećih stupova kao nosača antenskih sustava predviđa se postavljanje jedne bazne stanice infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža na jednu od budućih novih građevina, uz korištenje maskirnog rješenja radi što boljeg uklapanja u okolinu.

### 3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA

#### Članak 53.

Priključivanje građevina na sustav komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina potrebno je provoditi prema uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima.

##### 3.4.1. Elektroopskrba i javna rasvjeta

#### Članak 54.

Elektroopskrbna mreža i javna rasvjeta prikazani su na kartografskom prikazu br. 2B

»Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski sustav, pošta i telekomunikacije«, mj. 1:1.000.

#### Članak 55.

Vršno opterećenje na području obuhvata plana procijenjeno je kao istovremeno, na nivou 11.300 kV. Raspored snage po pojedinim dijelovima turističkog kompleksa Haludovo je slijedeći:

- Hotel Palace i garaže Palace i Tamaris: 4.700 kV,
- Hotel Tamaris i 3 vile: 3.000 kV,
- Ribarsko selo, vile, garaža, Lavande, sportski tereni i luka: 1.600 kV,
- Hotel Marina, Aqua - centar, garaža, zgrada uprave: 2.000 kV.

#### Članak 56.

Zbog omogućavanja početka nesmetane izgradnje i osiguranja osnovnog napajanja električnom energijom potrošača u promatranoj zoni, potrebno je planirati:

- pet distributivnih trafostanica TS 1-5 0,4 Kv u vlasništvu HEP - a, smještenih ili na zasebnim građevnim česticama (TS 3 i TS 4), ili unutar gabarita planiranih građevina - ugradbene trafostanice (TS 1 unutar garaže hotela Ribarsko selo, TS 2 unutar postojeće tehničko - servisno građevine i TS 5 unutar garaže Aqua - centra,
- dvije distributivne trafostanice TS 10(20)/0,4 kV smještene unutar hotela Palace i hotela Tamaris, u vlasništvu Hoteli Haludovo d.d.,
- trase kabela, čije se trase prikazane u kartografskom prikazu mogu se izmijeniti u glavnim projektima, ukoliko se za to ukaže potreba.

Mikrolokacija ugradbenih trafostanica unutar pojedinih građevina, njen kapacitet i mjerenje prema distribuciji utvrditi će se glavnim projektima.

#### Članak 57.

Za trafostanice, koje su ovim planom predviđene kao slobodno stojeće građevine, osiguravaju se građevne čestice dimenzija cca7x8 m, uz osiguran pristup na javnu prometnicu.

Mikrolokacija trafostanica unutar građevina, predviđene prema tekstualnom dijelu plana, osigurat će se u dogovoru s nadležnom elektrodistribucijom u fazi izrade projektne dokumentacije istih.

#### Članak 58.

Javna rasvjeta je u funkciji rasvjete javnih površina (javne prometnice i pješačke šetnice - lungo mare). Priključna mjesta i napojne točke na planirane trafostanice odredit će se daljnjom razradom projektne dokumentacije, te u dogovoru HEP - a i Općine Malinska - Dubašnica. Javna rasvjeta unutar samog kompleksa Haludovo u nadležnosti je vlasnika (rasvjeta prometnica, pješačkih i kolno - pješačkih staza, terasa, zelenih površina s

odmorištima te postojećih i planiranih građevina).

Javna rasvjeta je potrebna duž svih trasa prometnica te duž lungo - mara na pomorskom dobru i tretira se kao vanjska rasvjeta područja, pa se i tehnička dokumentacija radi zasebno (iz TS 1, TS 5 i TS 3):

Rasvjetu je potrebno predvidjeti sa kabelskim napajanjem uz mogućnost da se izvede kao polunoćna, a to je mogućnost iskapčanja 1/2 ili 1/3 rasvjete u određenom vremenu. Niskonaponska mreža napaja javnu rasvjetu kao i svakog drugog potrošača u skladu s projektom, a potrebno je na odgovarajućem prostoru položiti zasebne samostojeće ormariće.

### 3.4.2. Plinoopskrba

#### Članak 59.

Opskrba plinom prikazana je na kartografskom prikazu br. 2B »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infra

strukturna mreža - Energetski sustav, pošta i telekomunikacije«, mj. 1:1.000.

Opskrba plinom predviđena je putem izgradnje plinske stanice sa spremnicima na butan plin, sa spojem na centralnu kotlovnicu. Lokacija plinske stanice predviđena je sjeverno od ulice Joakima Tončića.

Obzirom na mogućnost plinifikacije šireg područja, ovim je planom predviđen plinoopskrbni cjevovod u prometnici Put Haludova NT 1 160 PE ili NT 225 PE, do redukcijske plinske stanice na istoj lokaciji uz ulicu Joakima Tončića (u blizini centralne kotlovnice).

Cjevovod će biti ukopan 1,10 - 1,30 m ispod nivelete ceste, zaštitni koridor iznosi za NT = 1,0, za ST = 3,0 - 5,0 a za VT = 10,0 m.

Plinoopskrbna mreža izvodi se prema DVGW pravilima i DIN normativima te važećim HRN propisima i normativima.

### 3.4.3. Opskrba pitkom vodom

#### Članak 60.

Opskrba pitkom vodom prikazana je na kartografskom prikazu br. 2C »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav«, mj. 1:1.000.

Opskrba vodom za potrebe hotelskog kompleksa Haludovo osigurat će se iz Vodospreme »Haludovo« kapaciteta 1500 m<sup>3</sup> (KGV/KS 64,58/59,71 m.n.v.), cjevovodom profila 1 200 mm.

Uvjet spajanja na vanjsku vodoopskrbnu mrežu je izgradnja nove vodoopskrbne mreže na području obuhvata Detaljnog plana. Postoji mogućnost etapne izvedbe pojedinih dijelova sustava vodoopskrbe. Sve trase vodoopskrbnih cjevovoda određene su kao optimalne, ali izradom glavnih i izvedbenih projekata može doći do odstupanja profila i trasa pojedinih dijelova mreže, što je dopušteno.

## Članak 61.

Za planirane sadržaje turističkog kompleksa Haludovo potrebno je osigurati dovoljne količine kvalitetne sanitarne i tehnološke vode, u skladu s protupožarnim potrebama.

Za turistički kompleks Haludovo potrebno je osigurati količinu vode: Qp - 30 l/s za protupožarnu vodu - hidranti do 80 m i Qs - 15l/s za sanitarne potrebe.

Planirana vodoopskrbna mreža položena je pretežno novim trasama, s novim mjernim mjestima kod svakog većeg potrošača.

## Članak 62.

Odabrani profil za razvod vodovodne mreže je od nodularnih cijevi DN 200 mm, (PEHD TIP 3) spojenih u prstenastom obliku na sjevernom i južnom dijelu turističkog kompleksa Haludovo, radi ravnomjernijeg dotoka vode.

Interni vodoopskrbni priključci svojim dimenzijama i karakteristikama biti će određeni kroz glavnu i izvedbenu projektnu dokumentaciju.

Vodoopskrbni cjevovodi polažu se u zaseban rov na odgovarajućoj dubini (oko 1,0 m), a na čvorovima mreže potrebno je ugraditi zasunska okna sa zapornim ventilima.

Za potrebe zalijevanja zelenih površina preporuča se na pogodnim mjestima izgraditi podzemne vodospreme kišnice, dotokom oborinske vode s krovova građevina.

Za protupožarnu zaštitu (tz vanjska hidrantska mreža) predviđeni su nadzemni hidranti na udaljenosti do max. 80 m.

## Članak 63.

Bazeni u sklopu hotelskih jedinica mogu se puniti slatkom vodom iz vodoopskrbnog sustava i slanom morskom vodom. U tu svrhu predviđena su najpogodnija mjesta za postavljanje pumpnih stanica za crpljenje morske vode, na 4 lokacije - za Ribarsko selo i hotele Palace, Tamaris i Marina. Uz cijev pod pritiskom položena je i odvodna cijev od bazena do izljeva u more (gravitaciona). Projektom dokumentacijom odrediti će se točan položaj, profil cjevovoda i snaga pumpnih crpki.

### 3.4.4. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

## Članak 64.

Odvodnja otpadnih voda prikazana je na kartografskom prikazu br. 2C »Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav«, mj. 1:1.000.

Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda turističkog kompleksa Haludovo rješava se razdjelnim sustavom, upuštanjem u kanalski sustav s ispustom u crpnu stanicu - CS Haludovo koju je potrebno rekonstruirati u smislu zadovoljavanja svih zakonskih normativa za njeno normalno funkcioniranje. Dimenzioniranje CS Haludovo i tlačne kanalizacije odredit će se glavnim projektom.

Iz CS Haludovo otpadne vode se tlačnim 1 25 cm kanalskim vodom podižu i upuštaju u

javni gravitacioni kanalski sustav. Glavni kanalski sustav otpadnih voda profila 1 50 cm položen je prometnicom Put Haludovo s gravitacionim padom prema Njivicama. U smjeru sjever - jug gravitaciono je izveden kanalski sustav paralelno s obalnom linijom, s izljevom u crpnu stanicu.

Postojeće kanalske cijevi potrebno je zamijeniti novima profila 1 40 cm na čitavoj gravitacionoj dužini, sve do Aqua-centra.

Za kompleks Marine potrebno je izgraditi crpnu stanicu iz koje će se otpadne vode pod tlakom izljevati u kanalski sustav.

#### Članak 65.

Sve zauljene i zamašćene vode potrebno je prije upuštanja u javnu kanalizaciju tretirati separatorom masti, ulja i detergenata, a otpadne vode iz praonica prije upuštanja u kanalizaciju treba pročistiti i neutralizirati. U tu svrhu planirana je izgradnja sjevernog i južnog mastolova.

Oborinske vode imaju svoj odvojeni sustav (PVC i sl.) kanalizacije i nakon slivnika s taložnicom potrebno je odmašćivanje separatorom ili pjeskolovnim taložnicama.

#### Članak 66.

Vlasnici građevnih čestica gospodarske namjene omogućit će trajno nesmetani pristup revizijskim oknima kanalizacijskog cjevovoda, kako bi se sustav mogao kontrolirati i održavati.

Iznad gabarita kanalizacijskog cjevovoda ne dopušta se izgradnja konstrukcijskih elemenata građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina (temelja, stupova, nosivih zidova i drugih elemenata).

Poklopci revizijskih okana moraju ostati dostupni i vidljivi na svim površinama unutar obuhvata Detaljnog plana.

#### 3.4.5. Alternativni izvori energije

#### Članak 67.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije, prvenstveno sunčeve energije, moguća je postava kolektora i pripadajuće pomoćne konstrukcije na dijelu krovišta hotela Palace, Tamaris, Ribarsko selo i Marina, čija najveća dopuštena površina može biti 20% ukupne površine krova.

### 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

#### Članak 68.

Javne površine unutar obuhvata Detaljnog plana treba opremiti kvalitetnim elementima urbane opreme i urbanog mobilijara, u skladu s posebnom odlukom Općine Malinska - Dubašnica:

- elementima vizualnih komunikacija,



- elementima javne rasvjete,
- klupama za sjedenje,
- kioscima,
- koševima za otpatke,
- opremom za dječja igrališta,
- nadstrešnicama,
- drugim elementima urbane opreme i urbanog mobilijara.

Svi navedeni elementi urbane opreme moraju naglasiti posebnost lokacije i pridonijeti prepoznatljivosti prostora.

Elemente urbane opreme na građevnim česticama koje nisu javne osigurat će investitori.

#### Članak 69.

Zaštitne zelene površine na području obuhvata Detaljnog plana uređuju se, u pravilu, sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila i drvoreda.

### 5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I/ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

#### Članak 70.

U obuhvatu Detaljnog plana nema posebno vrijednih i / ili osjetljivih cjelina.

Upravna zgrada i sklop Ribarsko selo oblikovno su vrijedne građevine odnosno cjeline, kako je to prikazano u kartografskom prikazu br. 3 - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Oblikovanjem planiranih građevina ne smije se narušiti prostorna ravnoteža s okolinom, te se mora težiti visokoj estetskoj razini.

Potrebno je obratiti pažnju na reljef kopna sa svim važnim morfološkim obilježjima.

Hortikulturno uređenje - visokovrijedno zelenilo treba biti atraktivno i funkcionalno oblikovano, s intenzivnim održavanjem.

### 6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

#### Članak 71.

Rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina unutar obuhvata Detaljnog plana dopuštena je prema uvjetima gradnje određenih kartografskim prikazom br. 3 »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina« i br. 4 »Način i uvjeti gradnje« te ovim Odredbama za provođenje.

Gradnja novih građevina dopuštena je prema uvjetima gradnje određenih kartografskim prikazom br. 3 »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina« i br. 4 »Način i uvjeti gradnje« te ovim Odredbama za provođenje.

Izgradnja građevina unutar područja obuhvata Detaljnog plana izvodi se na planiranim građevnim česticama, određenim ovim Detaljnim planom. Potrebno je provesti parcelaciju prema kartografskom prikazu br. 4 »Način i uvjeti gradnje«.

Građevine osnovne namjene mogu se graditi unutar gradivog dijela čestice, koji je za svaku građevnu česticu određen kartografskim prikazom br. 4 »Način i uvjeti gradnje«.

Za gradnju objekata prema privremenim tehničkim propisima za gradnju u aktivnim seizmičkim područjima koristi se Pravilnik o državnom standardu za proučavanje seizmičkih utjecaja na mikrolokaciju. Područje obuhvata detaljnog plana nalazi se unutar zone očekivanog potresa VII<sup>o</sup> MCS.

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

### Članak 72.

Unutar obuhvata Detaljnog plana nema registriranih kulturnih niti prirodnih dobara.

Potrebno je voditi računa o zatečenom visokovrijednom zelenilu u skladu s uvjetima ovog Detaljnog plana.

Novom izgradnjom, rekonstrukcijom i adaptacijom potrebno je zadržati karakteristike i parametre starog Haludova.

Smjernice za uređenje, mjere zaštite i način prezentacije, određuje nadležno tijelo zaštite.

U granicama pomorskog dobra zabranjene su bilo kakve intervencije, osim uređenja plaža i gradnje i održavanja infrastrukturnih sustava.

### Članak 73.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, nađe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo zaštite.

## 8. MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 74.

Gradnja i uređenje površina i građevina unutar obuhvata Detaljnog plana provodit će se prema ovim Odredbama za provođenje i prema kartografskim prikazima, koji su sastavni dio ovog plana.

Izradu projektne dokumentacije nužno je realizirati uz suglasnost i uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave, odnosno pravnim osobama s javnim ovlastima, kada je to određeno posebnim propisima.

## Članak 75.

Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Detaljnom planu, iz područja vodoprivrede, zdravstva, zaštite od požara i drugih područja, utvrdit će nadležne službe u suradnji sa stručnim službama, koje utvrđuju te posebne uvjete u skladu s propisima.

## Članak 76.

Unutar obuhvata Detaljnog plana potrebno je ostvariti minimalnu razinu infrastrukturne opremljenosti, koja sadrži:

- izvedbu glavnih prometnica,
- izgradnju mreže vodoopskrbe,
- izgradnju mreže odvodnje otpadnih i oborinskih voda (po fazama u skladu s ovim planom),
- izgradnju mreže elektroopskrbe,
- izgradnju mreže telekomunikacija.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 77.

Pri određivanju mjera za sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš unutar obuhvata Detaljnog plana potrebno je obratiti pozornost na provođenje svih mjera u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša (NN 82/94, 128/99) na razini jedinice lokalne samouprave i uprave.

Zaštita okoliša s aspekta realizacije prostornih planova provodi se u obliku preventive odredbama ovog Detaljnog plana. Ostale mjere zaštite okoliša su izdavanje vodopravnih, sanitarno - tehničkih i higijenskih uvjeta, te ostalih uvjeta za zahvate u prostoru po posebnim propisima.

Zaštita zraka od zagađivanja

### Članak 78.

Radi poboljšanja i sprječavanja eventualnog pogoršanja kvalitete zraka potrebno je poduzeti slijedeće mjere zaštite:

- nastojati da zrak bude što čišći, kako se preporučene i granične vrijednosti ne bi nikada dosegle,
- ciljanim istraživanjima i primjenom spoznaja i tehnika utvrditi mogućnost smanjenja emisija svih izvora onečišćenja zraka,
- radi praćenja stanja i cjelovite kategorizacije zraka za Općinu Malinska - Dubašnica potrebno je osigurati mjerna mjesta za kontrolu kakvoće zraka.

Zaštitu zraka potrebno je provoditi sukladno zakonskoj regulativi.

## Zaštita voda

### Članak 79.

Dominantan izvor zagađenja površinskih voda su otpadne vode, ali nisu zanemarivi ni ostali izvori zagađenja kao npr. ispiranje zagađenih površina i prometnica.

U cilju zaštite tla i vode na području Detaljnog plana treba osigurati:

- izvođenje nepropusne kanalizacije za odvođenje fekalnih i otpadnih voda,
- sakupljanje i odvoz smeća i drugih otpadaka, te odvođenje i odlaganje otpada na odlagalište komunalnog otpada,
- da korisnici nafte, naftnih derivata i drugih opasnih materijala osiguraju unutar svojih građevnih čestica nepropusne prostorije ili rezervoare za smještaj ovih tvari,
- da se korisnici građevnih čestica brinu o zaštiti vodovodne - dovodne i razvodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred građevne čestice, kao i da štite pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,
- da korisnici građevnih čestica ne unose u tlo opasne i štetne materije koje mogu ugroziti kvalitetu i prirodne vrijednosti podzemnih voda.

## Zaštita mora

### Članak 80.

Na području obuhvata detaljnog plana treba provoditi sustavno ispitivanje sanitarne kakvoće obalnog mora. Obalno more unutar obuhvata Detaljnog plana je svrstano u drugu kategoriju kakvoće.

Obalni pojas uz more štiti se preventivno ovim Detaljnim planom - određivanjem namjene i uvjeta korištenja, te obvezom zabrane onečišćenja i odlaganja otpadnog materijala, uz redovno čišćenje obalnog i plažnog pojasa od otpada.

Cijelo područje obuhvata Detaljnog plana nalazi se u zaštićenom obalnom području, pa ga treba štiti prema Uredbi o zaštićenom obalnom području mora.

Pojas mora štiti se preventivno ovim Detaljnim planom - obvezom zabrane odbacivanja otpada i odvođenja otpadnih nečistih voda u more, te aktivno očuvanje biološke ravnoteže.

Ovaj Detaljni plan predlaže podizanje kakvoće mora na I kategoriju.

## Zaštita od buke

### Članak 81.

Na području obuhvata Detaljnog plana mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke i podzakonskim aktima.

U cilju zaštite od buke na području obuhvata Detaljnog plana potrebno je osigurati:

- da se pri korištenju građevina u području obuhvata Detaljnog plana spriječi širenje buke, odnosno da intenzitet buke bude usklađen sa važećim propisima o zaštiti od buke,
- da se provodi kontrola jačine buke, te da se posebnim mjerama zaštite otklanja prekomjerna buka,
- da se primjenjuje zvučna izolacija u građevinama i dijelovima građevina u kojima se proizvodi prekomjerna buka, čiji intenzitet prelazi propisane granice u cilju eliminacije ili sniženja prekomjernog broja decibela do dopuštene granice prema važećim propisima.

#### Postupanje s otpadom

##### Članak 82.

Pri određivanju mjera za sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja potrebno je obratiti pozornost na postupanje s otpadom, prije svega izbjegavanjem nastajanja i smanjivanjem količina proizvedenog otpada.

Izbjegavati će se mogućnosti zagađenja otpadnim tvarima kao što su ulja, masti, kiseline i sl., a eventualno zauljene otpadne vode odvoditi će se preko separatora.

Komunalni otpad na području Općine Malinska - Dubašnica do realizacije Centralne zone za gospodarenje otpadom temeljem PP PGŽ odlagat će se na odlagalište Treskavac na području Općine Vrbnik. Za zbrinjavanje komunalnog otpada na području obuhvata Detaljnog plana potrebno je osigurati dovoljan broj kontejnera za odlaganje komunalnog otpada, uz vršenje primarne selekcije otpada na određene kategorije.

Ako se kontejneri postavljaju na otvorenom, prostor za smještaj kontejnera ili drugih posuda za zbrinjavanje komunalnog otpada treba biti zaklonjen, ograđen tamponom zelenila, ogradom ili slično, a postavom se ne smije ometati kolni i pješački promet. Kontejneri za prikupljanje komunalnog otpada trebaju biti pristupačni vozilu za odvoz otpada, a točan broj i kapacitet kontejnera odredit će se u fazi glavnih projekata.

#### Mjere posebne zaštite

##### Članak 83.

Sklanjanje ljudi osigurava se prilagođavanjem pogodnih podrumskih građevina - podzemnih garaža - za funkciju sklanjanja ljudi. Pri projektiranju podzemnih garaža dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi.

Izgradnja skloništa na području Općine Malinska - Dubašnica uvjetna je, jer je ograničena trenutnim nepostojanjem zakonske obveze njihove izgradnje.

#### Zaštita od rušenja

##### Članak 84.

Prometnice unutar obuhvata Detaljnog plana moraju se projektirati na taj način da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječe prometnicu radi omogućavanja nesmetane evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta s prometnicama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa

može unaprijed projektiranim načinom odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

Mjere zaštite od požara

#### Članak 85.

Mjere zaštite od požara provode se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima struke.

U svrhu zaštite od požara unutar obuhvata Detaljnog plana potrebno je osigurati sljedeće uvjete:

- kod projektiranja građevina u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati proračunske metode TVRB, Gretner ili DIN 18230 ili Euroalarm,
- rekonstrukcije postojećih građevina potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine ili zone u cjelini,
- radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina potrebno je pristupiti promjeni namjene prostora sa požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima,
- kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantnog razvoda i postave nadzemnih hidranata u razmaku od 80 m,
- sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, projektirati sa okretištem za interventna vozila na njihovom kraju,
- nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta sa dva vozna traka (dvosmjerne) projektirati minimalne širine kolnika od 6 m,
- interpolirane nove građevine ili rekonstrukciju postojećih projektirati s većim stupnjem vatrootpornosti (min F120), uz ograničenje broja etaža te uz obvezu izgradnje požarnih zidova, ograničenje na poslovne namjene s minimalnim požarnim opasnostima i projektiranje dodatnih mjera zaštite od požara (vatrodojava i sl.).

Mjere zaštite od potresa

#### Članak 86.

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje unutar obuhvata Detaljnog plana treba provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičnoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije (za područje Općine Malinska - Dubašnica određen je osnovni stupanj seizmičnosti koji iznosi 7 MCS s odstupanjem prema 7- i 7+).

## 10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 87.

Ovaj će se Detaljni plan realizirati u etapama, ne kroz jedinstvenu građevnu dozvolu nego kroz više građevnih dozvola koje obuhvaćaju zaokružene funkcionalne cjeline, u skladu s potrebama investitora.

Ukoliko se zbog neriješenih imovinsko - pravnih odnosa neće moći formirati ovim Detaljnim planom definirana građevna čestica T1-1a, moguće je iz te građevne čestice izuzeti k.č. 342/1 i k.č. 332., z.k.ul. 1052 k.o. Bogovići, te će se iz navedenih katastarskih čestica formirati zasebna građevna čestica.

### Članak 88.

Stupanjem na snagu Detaljnog plana prestaje vrijediti Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja središnjeg dijela zone Haludovo (Službeni glasnik Primorsko-goranske županije 14/04).

Stupanjem na snagu Detaljnog plana prestaje vrijediti Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja hotela Maestral i Marina (Službeni glasnik Primorsko-goranske županije 5/00) za prostorni obuhvat ovog Detaljnog plana, dok se za stavljanje izvan snage cjelovitog plana treba provesti postupak sukladan posebnim propisima.

### Članak 89.

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

*Klasa: 350-02/05-01/1*

*Ur. broj: 2142/05-01-06-42*

*Malinska, 25. srpnja 2006.*

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE MALINSKA - DUBAŠNICA

Predsjednik  
**Josip Sormilić, v. r.**