

# ODREDBE ZA PROVOĐENJE

## TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

Donosi se URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-1 U KOSTRENI (u nastavku teksta: Plan) kojega je izradio Arhitektonski atelier DESET d.o.o. za arhitekturu i urbanizam iz Zagreba 2003-2009. godine.

### Članak 2.

Plan se donosi za područje općine Kostrena između osnovne županijske ceste (sadašnje oznake D-8) i Ulice kostrenskih boraca i u nastavku Ulice kostrenskih pomoraca dok na istoku graniči sa PPUO–om predviđeno zonom sportsko-rekreacijske namjene R-1 – granica ide rubom pristupne ceste i nogometnog igrališta NK Pomorac te dalje prema jugu i uvali Svežanj.

Cijelo područje obuhvata nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora, definiranog Zakonom o prostornom uređenju i gradnji ( Narodne novine 76/07).

Plan obuhvaća područje veličine 42,96 ha.

### Članak 3.

Plan je sadržan u elboratu "URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-1 U KOSTRENI sa slijedećim sadržajem:

## TEKSTUALNI DIO

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
  - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
    - 5.1.2. Kolodvori stajališta i terminali
    - 5.1.3. Javna parkirališta i garaže
    - 5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine
    - 5.1.5. Biciklističke staze

- 5.1.6. Benzinske postaje
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže

#### 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

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

#### 8. Postupanje s otpadom

#### 9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

- 9.1. Mjere zaštite tla za građenje
- 9.2. Zaštita od buke
- 9.3. Mjere posebne zaštite
  - 9.3.1. Sklanjanje ljudi
  - 9.3.2. Zaštita od rušenja
  - 9.3.3. Zaštita od potresa
  - 9.3.4. Zaštita od požara

#### 10. Mjere provedbe plana

- 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
- 10.2. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### GRAFIČKI DIO

#### Kartografski prikazi:

broj	naziv kartografskog prikaza	mjerilo
1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	m. 1:2000
2.1.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – CESTE, ULICE I JAVNE PROMETNE POVRŠINE	m. 1:2000
2.2.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODOOPSKRBA	m. 1:2000
2.3.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ODVODNJA OTPADNIH VODA	m. 1:2000
2.4.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE	m. 1:2000
2.5.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTROENERGETIKA	m. 1:2000
2.6.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – CIJEVNI TRANSPORT PLINA	m. 1:2000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	m. 1:2000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	m. 1:2000

**OBAVEZNI PRILOZI**

1. Opći podaci o tvrtki izrađivača  
Prilozi prema članku 23.a. "Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova" (NN 106/98, 39/04):
  1. Izvod iz sudskog registra
  2. Rješenje o davanju suglasnosti MZOPU za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja
  3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu
2. Popis zakona i propisa koji su korišteni u izradi plana
3. Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Kostrena
4. Obrazloženje Urbanističkog plana uređenja
5. Izvješće o prethodnoj raspravi
6. Izvješće o javnoj raspravi
7. Evidencija izrade i donošenja plana
  1. Odluka o izradi plana
  2. Obavijest o održavanju prethodne rasprave
  3. Zaključak poglavarstva o prihvaćanju izvješća o prethodnoj raspravi i upućivanju prijedloga plana u javnu raspravu
  4. Oglas o objavi javne rasprave
  5. Posebna obavijest o javnoj raspravi
  6. Primjedbe u javnoj raspravi
  7. Zaključak poglavarstva o prihvaćanju izvješća o javnoj raspravi i utvrđivanju konačnog prijedloga plana

Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove odluke i ovjerava se pečatom Općinskog vijeća Općine Kostrena i potpisom predsjednika Općinskog vijeća.

**Članak 4.**

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-1 U KOSTRENI (u daljnjem tekstu: Plan) izrađen je radi osiguranja uvjeta za uređenje područja općinskog središta a u cilju osiguravanja podloge za ukupni

društveni i gospodarski razvitak, zaštitu okoliša te racionalno korištenje prirodnih i povijesnih dobara.

Radi poboljšanja ukupne kvalitete života na području općine određeni su slijedeći ciljevi prostornog uređenja:

- Očuvanje i unapređenje načina korištenja postojećih prirodnih i krajobraznih vrijednosti.
- Očuvanje, obnova i svrhovito korištenje spomenika kulture i graditeljske baštine kao najvrijednijih elemenata identiteta prostora.
- Prilagodba novih zahvata u prostoru postojećoj tipologiji naselja.
- Zaštita i unapređenje ukupnog stanja okoliša kao prostornog okvira za skladan razvoj zajednice.

#### Članak 5.

Planom se štiti osobito vrijedna područja i objekti pod posebnom zaštitom :

- područje dijela naselja koji sadrži povijesne graditeljske cjeline (ruralne cjeline) – Žuknica,
- povijesna građevina - ljetnikovac Barunija u Žuknici

### **1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena**

#### Članak 6.

Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1:2000

#### Članak 7.

Planom su određene slijedeće namjene površina:

- stambena namjena (S)
- javna i društvena namjena, administrativna (D1)
- javna i društvena namjena, predškolska (D3) – dječji vrtić
- javna i društvena namjena, školska (D4) – osnovna škola
- sportsko rekreacijska namjena (R1) – sportska dvorana

- javno parkiralište (P)
- površine prometnica
- javne zelene površine, javni park (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)

#### Članak 8.

##### STAMBENA NAMJENA (S)

Površine stambene namjene s oznakom S namijenjene su gradnji i uređenju:

- stambenih građevina,
- javnih zelenih površina kao što su: parkovi, šetališta i odmorišta, dječja igrališta i sl.,
- površina i građevina za sport i rekreaciju (sportska igrališta, otvoreni tereni s gledalištem, trim-staze, građevine spratećim sadržajima uz sportske terene: kupske prostorije i ugostiteljski sadržaji i sl.),
- prometnih i komunalnih građevina kao što su pristupni putevi, autobusna stajališta, javne garaže i parkirališta,
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.),
- izuzetno, na k.č. br. 1147 K.o. Kostrena-Lucija, moguća je gradnja građevine javne i društvene namjene za potrebe turističke zajednice.

#### Članak 9.

##### JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Površine javne i društvene namjene s oznakom D1 namijenjene su gradnji i uređenju:

- građevina javne i društvene namjene javne namjene s administrativnim(uredi državne uprave i lokalne samouprave), kulturnim, socijalnim, zdravstvenim, vjerskim I drugim sadržajima u prve dvije nadzemne etaže dok je u višim etažama moguća stambena namjena te poslovnim sadržajima u prizemlju i na prvom katu (tihe i čiste poslovne djelatnosti (kojima se ne remeti javni red mir i ne narušava zaštita okoliša kao što su uredi, biro, kancelarije, različite trgovine, ugostiteljski sadržaji, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti),
- prometnih i komunalnih građevina kao što su ulice i pristupni putevi, autobusna stajališta, javne garaže i parkirališta, trgovi i druge pješačke površine i sl.,

- javnih zelenih površina kao što su: parkovi, šetališta i odmorišta, dječja igrališta i sl.,
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.).

Za građevine u zoni javne i društvene namjene (D1):

- javna i društvena namjena može iznositi najviše 50% BRP-a,
- stambena namjena može iznositi najviše 60%,
- poslovna namjena može iznositi najviše 40% BRP-a.

U sklopu svih građevina u centru moguća je gradnja podrumskih etaža za smještaj pomoćnih prostorija: garaža, spremišta, prosorija za instalacije i sl. Javne garaže mogu iznositi najviše 30 % BRP –a.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi: dječji vrtić (D3) i osnovna škola (D4). Uz građevine osnovne namjene na tim površinama mogu se graditi odnosno uređivati:

- nadstrešnice i paviljoni za nastavu na otvorenom i sl.,
- parkovi, perivoji i dječja igrališta,
- parkirališta,
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.).

#### Članak 10.

##### SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R1)

Na površinama sportsko rekreacijske namjene može se graditi: sportska dvorana (R1). Uz građevinu osnovne namjene mogu se graditi odnosno uređivati i:

- sportski tereni i igrališta s gledalištem i mogućnošću natkrivanja montažnom konstrukcijom (balon i sl.),
- poslovne građevine uslužne, trgovačke i ugostiteljstiteljske s time da ukupna površina tih sadržaja ne smije prelaziti 20% ukupne bruto razvijene površine
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.).

#### Članak 11.

##### JAVNO PARKIRALIŠTE (P)

Površina unutar obuhvata plana koja je označena kao površina za javno parkiralište s oznakom P na karti 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA namjenjene

su izgradnji javnih parkirališta. Na površinama javnih parkirališta mogu se graditi građevine i uređaji koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama (rampe, naplatne kućice, nadstrešnice, stupovi rasvjete i sl.).

## Članak 12.

## POVRŠINE PROMETNICA

Površine prometnica unutar obuhvata Plana, prikazane na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i na njima je moguća gradnja kolnih, pješačkih i kolno-pješačkih prometnica, biciklističkih staza, autobusnih stajališta i ostalih prometnih površina i građevina kao i postavljanje instalacija prometne, komunalne, telekomunikacijske, elektroenergetske i druge infrastrukture.

## Članak 13.

## JAVNE ZELENE POVRŠINE, JAVNI PARK (Z1)

Površina (Z1) namijenjena je uređenju javnog parka s dječjim igralištem. Unutar površine parka mogu se graditi građevine paviljona, sjenica, nadstrešnice, sanitarni čvorovi i sl. te postavljati skulpture, klupe i drugi urbani mobilijar te instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.)

## Članak 14.

## ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Površine označene oznakom Z unutar obuhvata plana namijenjena je zaštitnih zelenih površina unutar kojih je moguće uređenje zelenih površina i sadnja autohtonog zelenila. Unutar zelene površine mogu se postavljati i instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).

## 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

### Članak 15.

Unutar granice obuhvata plana ne mogu se graditi građevine gospodarske namjene .

## 3.Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

### Članak 16.

Unutar granice obuhvata plana građevine društvene namjene moguće je graditi neposrednom provedbom.

Površine za smještaj građevina društvene namjene koje se grade neposrednom provedbom određene su na kartografskim prikazima br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i 4: NAČIN I UVJETI GRADNJE: D1, D3 (dječji vrtić) i D4 (osnovna škola).

### Članak 17.

#### **D1 – ZGRADE ADMINISTRATIVNE NAMJENE**

##### NAMJENA

Na površini s oznakom D1 dopušta se gradnja građevina javne i društvene namjene javne namjene s administrativnim (uredi državne uprave i lokalne samouprave), kulturnim, socijalnim, zdravstvenim, vjerskim i drugim sadržajima u prve dvije nadzemne etaže dok je u višim etažama moguća stambena namjena te poslovnim sadržajima u prizemlju i na prvom katu (tihe i čiste poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red mir i ne narušava zaštita okoliša kao što su uredi, biro, kancelarije, različite trgovine, ugostiteljski sadržaji, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti)

Za građevine u zoni javne i društvene namjene (D1):

- javna i društvena namjena može iznositi najviše 50% BRP-a,
- stambena namjena može iznositi najviše 60%,
- poslovna namjena može iznositi najviše 40% BRP-a.

U sklopu svih građevina u centru moguća je gradnja podrumskih etaža za smještaj pomoćnih prostorija: garaža, spremišta, prosorija za instalacije i sl. Javne garaže mogu iznositi najviše 30 % BRP –a.



### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Minimalna površina građevne čestice može iznositi **1.200 m<sup>2</sup>** a maksimalna površina građevne čestice: **3.000 m<sup>2</sup>**.

Koeficijent izgrađenosti (**k<sub>ig</sub>**), odnos zbroja površina svih građevina na građevnoj čestici (vertikalna projekcija) i ukupne površine građevne čestice, izražen u postotku, ne može biti veći od **30%**.

Maksimalan broj etaža je **P<sub>0</sub>+P<sub>3</sub>+P<sub>k</sub>**.

Maksimalna visina građevine, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba vijenca iznosi **16 m**. Koeficijent iskorištenosti (**k<sub>is</sub>**), odnos zbroja tlocrtnih površina svih etaža građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice unutar zone, ne može biti veći od **1,5**.

### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj jedne građevine osnovne namjene ili kao složene građevine a dopušta se i gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene.

Udaljenost od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od polovice visine građevine (h/2) odnosno ne manja od 4 m.

### POMOĆNE GRAĐEVINE

Namjena pomoćnih građevina može biti takva da upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (npr. spremišta, spremišta ogrjeva i druge namjene koje služe redovnoj uporabi građevine).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost: prizemlje (**P**).

Visina pomoćne građevine ne može biti veća od 4 m.

Udaljenost pomoćnih građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenost pomoćne građevine od građevine osnovne namjene ili drugih pomoćnih građevina ne smije biti manja od 2 m odnosno polovinu svoje visine (h/2) ako je samostojeća.

Pomoćnu građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem građevine osnovne namjene i okolnog prostora.

### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti te osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja a najmanje jedno parkiralište na građevnoj čestici).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Prilikom planiranja i projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi kvalitetno zatečeno zelenilo.

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti igrališta i sadržaje za boravak i igru djece) u skladu s propisanim standardima i pravilima struke.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

Parkirališna mjesta za potrebe građevine osiguravaju se unutar građevne čestice, a prema normativima ovih Odredbi, sukladno tipu odnosno namjeni građevine uz uvjet da broj parkirališnih mjesta bude sukladan Članku 34. ovih Odredbi.

## Članak 18.

**D3 – DJEČJI VRTIĆ****NAMJENA ČESTICE**

Na površini s oznakom D3 dopušta se gradnja odnosno rekonstrukcija građevine dječjeg vrtića i jaslica te gradnja pratećih sadržaja.

**OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

Veličina i oblik građevne čestice definirane su na karti 1. i 4. ovog Plana.

**VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA**

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ), odnos zbroja površina svih građevina na građevnoj čestici (vertikalna projekcija) i ukupne površine građevne čestice, izražen u postotku, ne može biti veći od **30%**.

Maksimalan broj etaža je **P+1**.

Maksimalna visina građevine, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba vijenca iznosi **10 m**. Koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ), odnos zbroja tlocrtnih površina svih etaža građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice unutar zone, ne može biti veći od **0,6**.

**SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

Na građevnoj čestici je moguć smještaj jedne građevine osnovne namjene ili kao složene građevine a dopušta se i gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene.

Udaljenost svih građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m.

**POMOĆNE GRAĐEVINE**

Namjena pomoćnih građevina može biti takva da upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (npr. spremišta, spremišta ogrjeva i druge namjene koje služe redovnoj uporabi građevine).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost: prizemlje (**P**).

Visina pomoćne građevine ne može biti veća od 4 m.

Udaljenost pomoćnih građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenost pomoćne građevine od građevine osnovne namjene ili drugih pomoćnih građevina ne smije biti manja od 2 m odnosno polovinu svoje visine ( $h/2$ ) ako je samostojeća.

Pomoćnu građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem građevine osnovne namjene i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje dograđenih dijelova građevine mora biti oblikovno, materijalima, oblikom krova i u ostalim elementima usklađeno s postojećom građevinom.

Na uličnim pročeljima dogradnje ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti te osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja a najmanje jedno parkiralište na građevnoj čestici).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Prilikom planiranja i projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi kvalitetno zatečeno zelenilo.

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti igrališta i sadržaje za boravak i igru djece) u skladu s propisanim standardima i pravilima struke.

Prema svim javnim površinama (prometnice) treba osigurati zeleni pojas.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema propisima koji reguliraju visinu ograde za ovaj tip objekta. Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice puna ili kombinirana, ali preporuča se da bude ozelenjena živicom. Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s unutrašnje strane. Ograde mogu biti najveće visine od 150 cm ako su providne, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice).

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

Parkirališna mjesta za potrebe građevine osiguravaju se unutar građevne čestice, a prema normativima ovih Odredbi, sukladno tipu odnosno namjeni građevine. Izuzetno, zbog zatečene situacije na terenu unutar čestice treba osigurati i parkirališni

prostor za potrebe građevine osnovne škole na površini D4 uz uvjet da ukupni broj parkirališnih mjesta bude sukladan Članku 34. ovih Odredbi.

#### Članak 19.

### **D4 – OSNOVNA ŠKOLA**

#### NAMJENA ČESTICE

Na površini s oznakom D4 moguća je gradnja odnosno rekonstrukcija osnovne škole i pratećih sadržaja.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Veličina i oblik građevne čestice definirane su na karti 1. i 4. ovog Plana.

#### VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ), odnos zbroja površina svih građevina na građevnoj čestici (vertikalna projekcija) i ukupne površine građevne čestice, izražena u postotku, ne može biti veći od **30%**.

Maksimalan broj etaža je **P+2**.

Maksimalna visina građevine, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba vijenca iznosi **16 m**.

Koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ), odnos zbroja tlocrtnih površina svih etaža građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice unutar zone, ne može biti veći od **0,9**.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je pored postojeće građevine osnovne namjene moguć smještaj jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Izuzetno od prethodne odredbe dopuštaju se i manje udaljenosti postojeće građevine a da se pri tom ne smanjuju postojeće udaljenosti.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Namjena pomoćnih građevina može biti takva da upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (npr. spremišta ogrjeva i druge namjene koje služe redovnoj uporabi građevine).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost: prizemlje (**P**).

Visina pomoćne građevine ne može biti veća od 4 m.

Udaljenost pomoćnih građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenost pomoćne građevine od građevine osnovne namjene ili drugih pomoćnih

građevina ne smije biti manja od 2 m ako je samostojeća. Iznimno, udaljenosti mogu biti i manje ukoliko se radi o postojećim pomoćnim građevinama ali se one rekonstrukcijom građevine ne smiju smanjivati.

Pomoćnu građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem građevine osnovne namjene i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Ukoliko se rekonstrukcijom preoblikuje postojeća građevina svi dijelovi koji se rekonstrukcijom preoblikuju trebaju biti oblikovno, materijalima, i u ostalim elementima usklađeni, odnosno zgrada u cjelini treba biti usklađena s okolnim građevinama i naseljem u cjelini.

Na uličnim pročeljima dogradnje ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja i postrojenja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod rekonstruirane građevine termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine i ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici ili na parkirališnoj površini koja se koristi za potrebe škole).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti igrališta i sadržaje za boravak i igru djece) u skladu s propisanim standardima i pravilima struke.

Prilikom planiranja i projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi kvalitetno zatečeno zelenilo.

Uz sve javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba osigurati i zeleni pojas.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema propisima koji reguliraju visinu ograde za ovaj tip objekta. ) Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice puna ili kombinirana, ali preporuča se da bude ozelenjena živicom. Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s

unutrašnje strane. Ograde mogu biti najveće visine od 150 cm ako su providne, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice).

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

Iznimno od drugih odredbi ovog Plana, parkirališni prostor za građevinu osnovne škole veličine odnosno broja parkirališnih mjesta prema normativima ovih Odredbi u Članku 34. bit bit će smješten na zajedničkom parkiralištu na čestici dječjeg vrtića na površini D3 .

#### Članak 20.

Unutar granice obuhvata plana građevine sportsko rekreacijske namjene moguće je graditi neposrednom provedbom.

Na površini označenoj **R1** (sportska dvorana) na kartografskom prikazu 4: NAČIN I UVJETI GRADNJE m građevine moguća je gradnja prema uvjetima iz Članka 21. ovih Odredbi.

#### Članak 21.

### **R1 – SPORTSKA DVORANA**

Površina za građevine sportsko-rekreacijsku namjenu označena planskim znakom **R1** (sportska dvorana) na kartografskim prikazima br. 1. i 4.

#### NAMJENA ČESTICE

Na čestici br. **4** s dopušta se gradnja odnosno rekonstrukcija sportske dvorane i gradnja građevina sportsko rekreacijske namjene i pratećih sadržaja kao pomoćnih građevina.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Veličina i oblik građevne čestice definirani su na kartografskom prikazu br. 4: NAČIN I UVJETI GRADNJE.

#### VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ), odnos zbroja tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici (vertikalna projekcija) i ukupne površine građevne čestice, izražena u postotku, ne može biti veći od **30%**.

Maksimalan broj etaža je **Po+P+1**.

Maksimalna visina građevina na čestici, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba vijenca može biti **16 m**. Maksimalna visina pomoćnih građevina na čestici iznosi **3,5 m**.

Koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ), odnos zbroja tlocrtnih površina svih etaža građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice unutar zone, ne može biti veći od **0,8**.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj jedne građevina osnovne namjene a dopušta se i gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m ili najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ) a od granice susjednih čestica ne smije biti udaljena manje od pola visine građevine ( $h/2$ ) ili najmanje 4 m.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Namjena pomoćnih građevina može biti jednaka namjeni osnovne građevine ili da upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (npr. ugostiteljske, poslovne i druge namjene koje služe redovnoj uporabi građevine).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost: prizemlje (**P**).

Visina pomoćne građevine ne može biti veća od 10 m.

Udaljenost pomoćnih građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenost pomoćne građevine od građevine osnovne namjene ili drugih pomoćnih građevina ne smije biti manja od 2 m odnosno od polovine svoje visine ( $h/2$ ) ako je samostojeća.

Pomoćnu građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem građevine osnovne namjene i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Ukoliko se rekonstrukcijom preoblikuje postojeća građevina svi dijelovi koji se rekonstrukcijom preoblikuju trebaju biti oblikovno, materijalima, i u ostalim elementima usklađeni, odnosno zgrada u cjelini treba biti usklađena s okolinim građevinama i naseljem u cjelini.

U slučaju gradnje novih građevina na čestici one moraju biti oblikovno, materijalima, i u ostalim elementima usklađene postojećima odnosno grupa građevina na čestici u cjelini treba biti usklađena s okolinim građevinama i naseljem u cjelini.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI



Potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Prilikom planiranja i projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi kvalitetno zatečeno zelenilo.

Uz sve javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) treba osigurati i zeleni pojas.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema propisima koji reguliraju visinu ograde za ovaj tip objekta. ) Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s unutrašnje strane. Ograde mogu biti najveće visine od 150 cm ako su providne, odnosno 130 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice).

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.

Parkirališna mjesta za potrebe građevine osiguravaju se unutar građevne čestice, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

## 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

### Članak 22.

Površine određene za gradnju stambenih građevina razgraničene su ovim Planom prema uvjetima gradnje na kartografskom prikazu :

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

MJ 1 :2000

### Članak 23.

Uvjeti za smještaj i gradnju građevina unutar zona s oznakom S određeni su prema tipu građevina koje je moguće graditi, položaju zone unutar naselja odnosno prema uvjetima uređenja, korištenja i zaštite površina prikazanim na kartografskom prikazu br. 3., gdje je razgraničen prostor dijela naselja koji sadrži povijesne graditeljske cjeline, i to kako slijedi:

- oznake **S<sub>1-1</sub> ÷ S<sub>1-4</sub>**: dio naselja Žuknica koji je ovim Planom označen i zaštićen kao povijesna graditeljska cjelina (ruralna) gdje je moguća rekonstrukcija postojećih građevina i interpolacija obiteljskih kuća na neizgrađenim česticama.
- oznake **S<sub>2-1</sub> ÷ S<sub>2-9</sub>**: uglavnom izgrađeni dijelovi naselja Šodići i Žuknica neposredno uz dijelove naselja koji sadrže povijesne graditeljske cjeline gdje je moguća rekonstrukcija i gradnja obiteljskih kuća na neizgrađenim česticama. Iznimno, unutar zone **S<sub>2-1</sub>**, na k.č. br. 1147 K.o. Kostrena-Lucija, dopušta se gradnja građevine javne i društvene namjene za potrebe turističke zajednice, prema uvjetima i načinu gradnje iz članka 26. stavak (3), točke 2 – 8.
- oznake **S<sub>3-1</sub> ÷ S<sub>3-11</sub>**: uglavnom neizgrađeni dijelovi naselja gdje je moguća rekonstrukcija odnosno gradnja obiteljskih kuća na neizgrađenim česticama.

### Članak 24.

Unutar zone s oznakom D1 dopuštena je gradnja građevina sa stanovanjem u višim etažama. Uvjeti za smještaj i gradnju tih građevina biti će određeni neposrednom provedbom za područje unutar kojeg se predmetne građevine nalaze, i to temeljem odredbi sadržanih u Članku 17. ovih Odredbi.

### Članak 25.

- **zone S<sub>1-1</sub> ÷ S<sub>1-4</sub>**

#### (1) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, SLOBODNOSTOJEĆA

##### NAMJENA

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne

narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- minimalna površina građevne čestice: 250 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 500 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost ( $k_{ig}$ ): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ): 1,2 (1,0 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i

(bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

## **(2) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, POLUUGRAĐENA**

#### NAMJENA

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i

društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- minimalna površina građevne čestice: 250 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 500 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost ( $k_{ig}$ ): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ): 1,2 (1,0 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne

građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovnište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izgraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1.5/3.0m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine unutar izgrađene stare jezgre naselja oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.



### (3) OBITELJSKA KUĆA S DVA ILI TRI STANA, SLOBODNOSTOJEĆA

#### NAMJENA

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- minimalna površina građevne čestice: 300 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 600 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost ( $k_{ig}$ ): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ): 1,2 (1,0 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih

građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih

građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

### **(4) OBITELJSKA KUĆA S DVA ILI TRI STANA, POLUUGRAĐENA**

#### NAMJENA

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne

narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- minimalna površina građevne čestice: 300 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 600 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost ( $k_{ig}$ ): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ): 1,2 (1,0 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovnište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izgraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1.5/3.0m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine unutar izgrađene stare jezgre naselja oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra

dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

## Članak 26.

**zone S<sub>2-1</sub> ÷ S<sub>2-9</sub>****(1) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, SLOBODNOSTOJEĆA****NAMJENA**

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

**OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA**

- minimalna površina građevne čestice: 250 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 500 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost (**k<sub>ig</sub>**): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k<sub>is</sub>**): 1,2 (0,8 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

**SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice

odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su



usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

## (2) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, POLUUGRAĐENA

### NAMJENA

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, birovi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- minimalna površina građevne čestice: 250 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 500 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost ( $k_{ig}$ ): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ): 1,2 (0,8 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada

se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovnište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izgraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1.5/3.0m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine unutar izgrađene stare jezgre naselja oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

### **(3) OBITELJSKA KUĆA S DVA ILI TRI STANA, SLOBODNOSTOJEĆA**

#### **NAMJENA**

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

#### **OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA**

- minimalna površina građevne čestice: 300 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 600 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost (**k<sub>ig</sub>**): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k<sub>is</sub>**): 1,2 (0,8 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

#### **SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine

osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na

pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

#### **(4) OBITELJSKA KUĆA S DVA ILI TRI STANA, POLUUGRAĐENA**

##### **NAMJENA**

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

##### **OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA**

- minimalna površina građevne čestice: 300 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 600 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost (**k<sub>ig</sub>**): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k<sub>is</sub>**): 1,2 (0,8 na neizgr.česticama)

Iznimno, kod rekonstrukcije unutar izgrađene stare jezgre naselja, dopuštaju se veličine čestica manje ili veće od navedenih u prethodnim stavcima ukoliko se radi o postojećim česticama.

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

##### **SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.



Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno susjednih građevina. . Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izgraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1.5/3.0m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine unutar izgrađene stare jezgre naselja oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

**NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

## Članak 27.

**- zone S<sub>3-1</sub> ÷ S<sub>3-11</sub>****(1) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, SLOBODNOSTOJEĆA****NAMJENA**

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

**OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA**

- minimalna površina građevne čestice: 600 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 1.200 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost (**k<sub>ig</sub>**): 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k<sub>is</sub>**): 0,6

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su

usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

**(2) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, POLUUGRAĐENA****NAMJENA**

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

**OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA**

- minimalna površina građevne čestice: 500 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 1.000 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost (**k<sub>ig</sub>**): 25 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k<sub>is</sub>**): 0,6

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

**SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

**POMOĆNE GRAĐEVINE**

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne

građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovšte i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izgraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1.5/3.0m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih

građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

### **(3) OBITELJSKA KUĆA S DVA ILI TRI STANA, SLOBODNOSTOJEĆA**

#### NAMJENA

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne



narušava zaštitu okoliša) kao što su uredi, biroi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

#### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- minimalna površina građevne čestice: 800 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 1.600 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost ( $k_{ig}$ ): 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ): 0,8

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

#### (4) OBITELJSKA KUĆA S DVA ILI TRI STANA, POLUUGRAĐENA

##### NAMJENA

Stambena građevina može uz stambeni sadržavati i poslovni prostor za obavljanje tihih i čistih poslovnih djelatnosti (kojima se ne remeti javni red i mir i ne narušava zaštita okoliša) kao što su uredi, biroji, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji javne i društvene namjene (kulturni, socijalni, zdravstveni i slično) te garaže s time da ukopna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 07 sati.

Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine namjenjene za garaže, spremišta i sl.

##### OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- minimalna površina građevne čestice: 600 m<sup>2</sup>
- maksimalna površina građevne čestice: 1.200 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost ( $k_{ig}$ ): 25 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk

- maksimalna visina građevine : 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ): 0,8

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

#### SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

#### POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m<sup>2</sup>. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25<sup>0</sup> i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

#### OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izgraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1.5/3.0m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Kod interpolacije građevine unutar izgrađene stare jezgre naselja oblikovanje krovništa i nagib krovnih ploha kao i vrstu pokrova uskladiti sa susjednim objektima kao i mjerilo zgrade i otvore na pročeljima, iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

#### UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

#### UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

#### NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 33. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 34. ovih Odredbi.

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

### Članak 28.

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je opremanje područja obuhvata plana slijedećom prometnom i komunalnom infrastrukturom, površinama i građevinama:

- prometne površine: pješačke i biciklističke staze, ceste i parkirališta
- telekomunikacijska mreža
- elektroenergetska mreža
- vodoopskrbna infrastrukturna mreža
- kanalizaciona infrastrukturna mreža
- plinska infrastrukturna mreža

Površine rezervirane za gradnju prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže prikazani su na kartografskom prikazu namjene površina bez oznake i boje. Na kartografskim prikazima infrastrukturne mreže unutar tih površina prikazane su načelne trase vodova za svaki pojedini infrastrukturni sustav. Detaljno određivanje trasa komunalne infrastrukture unutar planom određenih koridora utvrđuje se aktom kojim se odobrava građenje.

Aktom kojim se odobrava građenje može se odrediti gradnja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže i na površinama drugih namjena, ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja površina.

### 5.1.Uvjeti gradnje prometne mreže

#### Članak 29.

Prikaz prometne mreže nalazi se na kartografskom prikazu :

2. 1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA CESTE,  
ULICE I JAVNE PROMETNE POVRŠINE MJ 1 :2000

#### 5.1.1. Ceste/ulice

#### Članak 30.

Po funkciji se prometnice unutar obuhvata plana razvrstavaju na slijedeći način:

##### I GLAVNA MJESNA ULICA

- dio postojeće nerazvrstane prometnice koja spaja denivelirano raskrižje na osnovnoj županijskoj cesti i početak planirane prometnice Žuknica-Paveki (segment **A1-A3** na kart. prikazu **2.1**)

- prometnica sa širinom kolnika od 7.0 m za dvosmjerni i promet s obostranom alejom visokog zelenila, pješačkim i biciklističkim stazama (planirana nerazvrstana prometnica Žuknica – Paveki u segmentu **A3-A8**)

Uz rubove kolnika predviđeni su pojasi zelenila širine 3 m radi sadnje visokih stablašica. Obostrano su predviđene zajedničke staze za pješački i biciklistički promet s nogostupom i jednosmjernom biciklističkom stazom, širine 3 m. Minimalna širina prometnice je 19 m.

#### II SABIRNE ULICE

- postojeća prometnica koja od uvale Žurkovo vodi do centra naselja (segment **C1 - C3**) i dalje uz južni rub naselja Žuknica do istočne granice obuhvata (planirani segment **C3 - C6**), te se preko građ. područja sportsko-rekreacijske namjene nastavlja do naselja Doričići,

- ulica koja od južnog ulaza u naselje Šodići u postojećem profilu prolazi kroz naselje ( segment **J1-J2** ), prolazi uz javno parkiralište sjeverno od čestice sportske dvorane, i preko raskrižja s glavnom mjesnom ulicom nastavlja se do raskrižja s osnovnom županijskom cestom uz sjeveroistočnu granicu obuhvata (segment **J2- J6**),

- poprečne prometnice između obalne prometnice uz jugozapadnu granicu obuhvata Plana i glavne mjesne ulice (trase **F1- F3, G1- G2, H1- H4**),

- prometnica kroz budući centar naselja (trasa **E1- E3** ).

Sve planirane sabirne prometnice sa širinom kolnika od najmanje 6.0 m za dvosmjerni promet i obostranim nogostupom širine 2 m, ukupne širine 10 m. Izuzetno za dionicu **J1-J2** kroz postojeće naselje predviđen je jednosmjerni promet unutar postojećeg profila.

#### III STAMBENE ULICE

- ostale ulice sa širinom kolnika od najmanje 6.0m za dvosmjerni promet s obostranim pješačkim stazama širine 2 m, ukupne širine 10 m (trase **B1-B2, D1-D2** i **I1-I3** na kart. prikazu **2.1**).

#### IV KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE

- kolno-pješačke površine u postojećim izgrađenim dijelovima naselja Žuknica i Šodići  
- postojeće prometnice substandardnih dimenzija se zadržavaju kao kolno – pješačke ulice čija minimalna širina kolno pješačke staze kada se rekonstruira treba biti širine 3m odnosno, ako to nikako drugačije nije ostvarivo dopušten je pristup građevinama preko pješačkih površina min. širine 2 m.

- kolno-pješački prilazi minimalne širine 3.0 metra i najveće dopuštene dužine do 50 metara.



### Članak 31.

Kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina potrebno je kod izdavanja lokacijskih dozvola sačuvati prometne koridore planiranih prometnica kao i površine za građenje ostale infrastrukture. Dok se idejnim projektom ne definiraju infrastrukturna rješenja ne može se na tim površinama vršiti građenje građevina, odnosno ne mogu se izdavati lokacijske dozvole i drugi akti kojima se odobrava građenje. Sve prometnice unutar obuhvata ovog Plana prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda kategorizirane su kao nerazvrstane.

### Članak 32.

Zaštitni pojas postojećih prometnica, koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa odnosno granice čestice prometnice i unutar kojeg je dopuštena gradnja uz suglasnost nadležne uprave za ceste iznosi za:

- županijske ceste 15 m, (osnovna županijska cesta van obuhvata Plana, uz sjevernu granicu obuhvata)
- lokalne ceste 10 m (obalna prometnica obuhvata Plana uz jugozapadnu granicu obuhvata)
- nerazvrstane ceste 6 m. ( prometnica unutar obuhvata Plana)

### Članak 33.

Minimalni prometni uvjeti koje treba zadovoljiti prilikom projektiranja:

- Svakoj građevinskoj parceli mora se osigurati kolni pristup: direktno na

prometnicu ili kolno-pješačkim prilazom minimalne širine 3.0 metra ako taj prilaz nije duži od 50 metara (udaljenost od kolne prometnice)  
s izuzetkom unutar stare jezgre naselja Žuknica i Šodići – gdje pristup do

čestice može biti preko postojećih kolno pješačkih površina odnosno, ako to nikako drugačije nije ostvarivo, dopušten je pristup građevinama preko pješačkih površina min. širine 2 m,

- minimalna širina pješačkog hodnika (pločnika) ako se nalazi neposredno uz kolničku površinu iznosi 2,0 metara, ako je hodnik od kolničke površine odvojen zelenim pojasom onda minimalna širina iznosi 3,0 metra (sa zelenim pojasom) s izuzetkom unutar unutar stare jezgre naselja Žuknica i Šodići,
- javne pješačke komunikacije za svladavanje visina (javna stepeništa) moraju imati širinu 3,00 metra, iznimno 2,00 metara,

- minimalna širina jednosmjernog kolnika je 4,50, a širina dvosmjernog kolnika je 6,00 metara. Iznimno, širine prometnica i kolno-pješačkih površina mogu biti i manje unutar stare jezgre naselja Žuknica i Šodići,
- maksimalni uzdužni nagib prometnica smije iznositi 18% za sve planirane prometnice,
- vatrogasna vozila moraju imati pristup svim stambenim i javnim objektima s time da zadovoljavaju osnovne uvjete iz Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe s izuzetkom za građevine unutar stare jezgre naselja Žuknica i Šodići, gdje to nije ostvarivo,
- kod gradnje novih cesta i ulica treba obvezno izgraditi rampe (skošenja nogostupa na pješačkim prijelazima) za svladavanje visinskih razlika osobe s teškoćama u kretanju (sprječavanje «urbanističko-arhitektonskih barijera»).

#### Članak 34.

Ovim Planom određeni su slijedeći minimalni kriteriji za parkirališne površine unutar granice obuhvata Plana :

- unutar građevne čestice obiteljske kuće i vile potrebno je osigurati 2 parkirna mjesta po stanu
- unutar građevne čestice višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stanu
- unutar građevne čestice poslovne, stambeno-poslovne građevine i ustanove javne namjene potrebno je osigurati minimalan broj parkirnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini:
  - \* uredi: 1 PM/40 m<sup>2</sup> korisne površine (25 PM/1000m<sup>2</sup> korisne površine)
  - \* banke: 1 PM/40 m<sup>2</sup> korisne površine (25 PM/1000m<sup>2</sup> korisne površine)
  - \* crkve: 1 PM /3 sjedala
  - \* trgovački sadržaji: 1 PM /30 m<sup>2</sup> korisne površine (33 PM/1000 m<sup>2</sup> korisne površine)
  - \* ugostiteljski sadržaji: 1 PM/3 do 8 sjedala
  - \* škole i vrtići: 1 PM/učionicu ili skupnu sobu
  - \* dom kulture i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja 1 PM/20 m<sup>2</sup> korisne površine

Pri izradi projekata za građevine u obuhvatu plana promet u mirovanju obvezno treba riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici, a prema uvjetima iz gornje tablice.

Na parkiralištima koja služe stambeno-poslovnim, poslovnim, uslužnim građevinama i građevinama društvene namjene, najmanje 5% od ukupnog broja parkirališta mora biti uređeno za parkiranje vozila osoba smanjene pokretljivosti, a na parkiralištima od 10 do 20 PM najmanje 1 PM mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba unutar građevnih čestica stambene namjene.

#### 5.1.2. Kolodvori stajališta i terminali

**Članak 35.**

Unutar obuhvata Plana nisu predviđeni kolodvori i terminali javnog gradskog prijevoza.

Autobusna stajališta mogu se graditi unutar površina prometnica ovisno o prometnoj regulaciji i organizaciji javnog gradskog prometa. Potrebno ih je opremiti nadstrešnicom s klupom, te odgovarajućom urbanom opremom.

**5.1.3. Javna parkirališta i garaže****Članak 36.**

Javna parkirališta uredit će se na mjestima koja su na kartografskom prikazu 2. 1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA CESTE, ULICE I JAVNE PROMETNE POVRŠINE označena planskom oznakom P i odgovarajućom šrafurom.

Dimenzije pojedinih elemenata javnog parkirališta su sljedeće:

širina kolnika	min 6.0m
dužina parkirnog mjesta	min 5.0m
širina parkirnog mjesta	min 2.3m
širina parkirnog mjesta za vozila osoba	min 3.8m

sa smanjenom pokretljivošću

Za automobile osoba smanjene pokretljivosti. na javnim parkiralištima treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

Za uređenje javnog parkirališta unutar obuhvata Plana treba uvažiti sljedeće uvjete:

- Parkirališne površine izvoditi u asfaltu ili betonskim elementima kroz koje može rasti trava.
- Moguća je gradnja pomoćnih građevina i infrastrukture (naplatne kućice, trafostanice i sl.). Ove građevine moraju biti prizemne, ukupne površine do najviše 20 m<sup>2</sup> BRP a oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem okolnog prostora. Isto tako, mogu se postavljati rampe na ulazima, nadstrešnice i stupovi javne rasvjete.
- Unutar parkirališnih površina mogu se urediti zelene površine i saditi stablašice među parkirališnim mjestima.
- Unutar javnih parkirališta ne mogu se postavljati prodajni kiosci.

**5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine****Članak 37.**

Unutar obuhvata Plana dozvoljena je gradnja pješačkih staza i prilaza, trgova i sl. Površine za kretanje pješaka moraju biti najmanje širine 2 metra te protuklizne završne obrade. Iznimno, unutar područja zaštićenih povijesnih jezgri pješačke površine mogu biti i uže.

Na mjestu pješačkih prijelaza kolnika obvezna je izgradnja skošenja nogostupa (rampe) nagiba do 8%, tako da rubnjak nogostupa ne smije biti viši od 2 cm od razine kolnika za potrebe osiguravanja prolaza osoba s teškoćama u kretanju (invalidi, dječja kolica i sl.) – tj. svladavanja arhitektonskih barijera.

Na svim javnim površinama obvezna je izvedba ograda na mjestima razlike u visini većoj od 60 cm, odnosno uz stube i rampe kojima se svladava visina veća od 45 cm. Visina stuba na javnom prostoru je najviše 14,5 cm. Uz stube je obvezno izvesti kosu traku propisanih nagiba za guranje kolica i bicikla radi svladavanja arhitektonskih barijera.

Obveza je uređenja i izgradnje pješačkih površina pri rekonstrukciji postojećih i gradnji novih prometnica uz primjenu standarda koji omogućavaju mobilnost osobama s teškoćama u kretanju.

#### **5.1.5. Biciklističke staze**

Članak 38.

Planom Ovim Planom određeni su slijedeći minimalni kriteriji za biciklističke staze unutar granice obuhvata Plana :

- minimalna širina biciklističke staze je 1,0 m za jednostrani odnosno 2,0 m za dvostrani biciklistički promet
- zajedničke staze za pješake i bicikliste moraju imati minimalnu širinu 2,5 m u slučaju jednostranog odnosno 3,0 m u slučaju dvostranog biciklističkog prometa
- u slučaju smještaja biciklističke staze uz kolnik dodatno se predviđa širina zaštitnog pojasa prema kolniku od 0,75 m

#### **5.1.6. Benzinske postaje**

Članak 39.

Planom Ovim Planom nisu predviđene benzinske postaje unutar granice obuhvata Plana.

## 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

### Članak 40.

Telekomunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prikazu:  
2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – POŠTA I  
TELEKOMUNIKACIJE M. 1:2000

### Članak 41.

Telekomunikacijsku mrežu potrebno je izgraditi podzemno i sve nove građevine priključivat će se na javnu telekomunikacijsku mrežu podzemno, a postojeći zračni priključci postepeno prevesti u podzemne.

Kabelska kanalizacija gradi se PVC i PEHD cijevima promjera 110 mm, odnosno 50 mm. Potreban broj i promjer cijevi utvrdit će se izvedbenim projektima. Širina rova ni na jednoj dionici nebi smjela biti iznad 45 cm. U točkama granjanja trase, skretanja ili prijelaza prometnica ugrađuju se tipski montažni zdenci.

Pri paralelnom vođenju i križanju telekomunikacijskih instalacija s drugim instalacijama treba udovoljiti propisima međusobnih minimalnih udaljenosti.

Prilikom gradnje poslovne ili stambene građevine, investitor mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za tu građevinu, prema pripadajućoj tehničkoj i izvedbenoj dokumentaciji, te potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine, uključujući vodove za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, u skladu sa glavnim projektom.

Kućna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u instalacijskom kabelskom ormaru smještenom na uvijek dostupnom mjestu građevine. Od instalacijskog kabelskog ormara do zdenca kabelske kanalizacije, investitor treba položiti

najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm za realizaciju podzemnog priključka građevine na javnu telekomunikacijsku mrežu. Instalacijski kabelski ormar treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.

Pri projektiranju odnosno izgradnji telekomunikacijskih mreža dozvoljena je ugradnja materijala koji je atestiran za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu. Radove treba izvoditi sukladno uputama za pojedine vrste radova.

Glavnu i sporednu trasu locirati u pravilu u zelenom zaštitnom pojasu ulice. Izvoditi rovove širine 50.0cm i dubine do 100.0cm.

Položaj kabelske kanalizacije u odnosu na ostale komunalne instalacije:

a) paralelno vođenje:

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže cijevi kabelske kanalizacije:

- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| - energetska kabel do 10 kV    | 0,5 m |
| - energetska kabel do 35 kV    | 1,0 m |
| - energetska kabel preko 35 kV | 2,0 m |

- plinovod do 3 bara	1,0 m
- vodovodna cijev do Ø 200 mm	1.0 m
- vodovodna cijev preko Ø 200 mm	2,0 m
- cijev kanalizacije	1,0 m
- prolaz kroz zdenac kao i prijelazi ispod i iznad zdenca	NE DOZVOLJAVA SE

## b) križanje:

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže cijevi kabela kanalizacije:

- energetski kabel	0,5 m
- plinovod	0,5 m
- vodovodna cijev	0,2 m
- kanalizaciona cijev	0,5 m
- prolaz kroz zdenac kao i prijelazi ispod i iznad zdenca	NE DOZVOLJAVA SE

**5.3. Uvjeti gradnje komunalne i ostale infrastrukturne mreže**

## Članak 42.

Elektroenergetska mreža prikazana je na kartografskom prikazu  
2.5. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA –  
ELEKTROENERGETIKA M.  
1:2000

## Članak 43.

Elektroenergetsku mrežu razvijati prema uvjetima iz tekstualnog dijela i grafičkog priloga.

Vodove 10(20) naponskog nivoa izvoditi isključiva s podzemnim kabelima, po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektну dokumentaciju. Nove trafostanice graditi za kabelski priključak na srednjem naponu i kabelski rasplet na niskom naponu. Novu niskonaponsku mrežu izvoditi s podzemnim kabelima po trasama prikazanim u grafičkom dijelu. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektну dokumentaciju.

Postojeću nadzemnu niskonaponsku mrežu zamjeniti podzemnim kabelima ili ako to nije moguće zbog nadzemnih priključaka građevina rekonstruirati na način da se drveni stupovi zamijene betonskim ili željeznim stupovima.

Za svaku trafostanicu kapaciteta 1x400 kVA potrebno je osigurati parcelu minimalnih dimenzija 6x5 m, a za trafostanicu 2x400 kVA parcelu minimalnih dimenzija 7x7 m. Parcele moraju imati osiguran spoj na javnu površinu, s mogućnošću cjelodnevnog kamionskog pristupa. Minimalna udaljenost građevine trafostanice od granice čestice treba iznositi 1.0 m.

## Članak 44.

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 osvjetljenosti. Trase buduće javne rasvjete načelno su naznačene u grafičkom prilogu.

Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti sa klasifikacijom prema standardima, a na temelju prometnih funkcija. Stupovi javne rasvjete mogu se smjestiti u zeleni pojas ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

## Članak 45.

Vodovodna infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskom prikazu  
2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA –  
VODOOPSKRBA M. 1:2000

## Članak 46.

Vodove vodoopskrbne mreže polagati u pravilu u zelenom zaštitnom pojasu ulice, nogostupu ili trupu prometnice s time da su dopuštena manja odstupanja projektirane trase u odnosu na ovim planom predviđenu trasu.

Vodoopskrbna infrastrukturna mreža izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke, te sljedećim uvjetima:

- vodovi vodoopskrbne mreže ukapaju se najmanje 80.0 cm ispod površine tla,
- uz javne prometnice izvodi se hidrantska mreža s nadzemnim hidrantima,
- spajanje na javnu vodoopskrbnu mrežu vrši se preko revizionog okna u kojem je montiran vodomjer,
- reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, svj. otvora najmanje 80×80 cm.

## Članak 47.

Infrastrukturna mreža odvodnje prikazana je na kartografskom prikazu:  
2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA  
– ODVODNJA OTPADNIH VODA M. 1:2000

## Članak 48.

Kanalizacija treba biti razdjelna.

Postojeću mješovita kanalizacija koja postoji unutar obuhvata Plana, a trenutno je priključena na izgrađeni mješoviti glavni kolektor GKI koji se spaja na podmorski ispust u Staroj vodi, treba zadržati kao oborinsku kanalizacija.

Na ostalom dijelu područja, oborinska odvodnja treba rješavati malim lokalnim sustavima kolektora i upojnih bunara unutar područja obuhvata.

Vodove kanalizacijske infrastrukturne mreže polagati u pravilu u zelenom zaštitnom pojasu, nogostupu ili trupu prometnice na propisanom odmaku od ostalih instalacija, s time da su dopuštena manja odstupanja projektirane trase u odnosu na ovim planom predviđenu trasu.

Spajanje objekata vršiti preko revizijskog okna lociranog na javnoj površini ispred čestice objekta ili prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Mreža cjevovoda odvodnje sanitarnih otpadnih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke te sljedećim uvjetima:

- priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani najmanje 80,0 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih tijela,
- spajanje kućnih priključaka na javnu kanalizacijsku mrežu vršiti preko revizijskog okna kućnog priključka, čija kota dna mora biti viša od kote dna revizijskog okna javne kanalizacijske mreže na koju se vrši spajanje,
- revizijsko okno kućnog priključka mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, izvedeno od odgovarajućeg materijala te najmanjeg svijetlog otvora 80 x 80 cm,
- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda,

Trase cjevovoda odvodnje oborinskih otpadnih voda planirane su u trupu prometnica. Trase cjevovoda moraju biti usklađene s ostalim, postojećim i budućim infrastrukturnim instalacijama, odnosno prema posebnim uvjetima nadležnih tijela. Mreža cjevovoda odvodnje oborinskih otpadnih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke te sljedećim uvjetima:

- priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani najmanje 80 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija, osim cjevovoda za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih poduzeća,
- upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovnih površina i terasa natkrivenih objekata u recipijent (podzemlje/more) moguće preko upojnog bunara na pripadajućoj parceli,
- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- prikupljanje oborinskih otpadnih voda sa prometnica, manipulativnih površina i parkirališta vršiti putem slivnika i linijskih prihvatnih kanala, opremljenih taložnikom; taložnik mora biti dostupan za čišćenje nadležnim službama,
- u slučajevima kad je to opravdano iz sanitarnih, te tehničko-tehnoloških razloga, omogućiti priključenje oborinskih otpadnih voda sa krovnih površina i terasa natkrivenih objekata na cjevovode oborinskih otpadnih voda u sklopu prometnica ili u uređene povremene površinske tokove.



## Članak 49.

Plinska infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskom prikazu:  
2.6. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA  
– CIJEVNI TRANSPORT PLINA M. 1:2000

## Članak 50.

Plinsku mrežu izvoditi kao srednjetačnu mrežu od PEHD cijevi Ø 32 do 250 mm i polagati u pravilu u zelenom zaštitnom pojasu ulice, na dubini 1.0-1.5m s time da su dopuštena manja odstupanja projektirane trase u odnosu na ovim planom predviđenu trasu.

Pri paralelnom vođenju plinovoda sigurnosna udaljenost vanjske stijenke srednjotlačnog plinovoda od građevine mora iznositi najmanje 2,0 m, a od drugih komunalnih instalacija načelno 1,0 m, odnosno prema posebnim uvjetima komunalnih poduzeća.

Pri paralelnom vođenju niskotlačnog plinovoda, odnosno kućnog priključka sigurnosna udaljenost vanjske stijenke plinovoda od građevine mora biti najmanje 1,0 m.

Sva križanja plinovoda s postojećim instalacijama potrebno je izvesti tako da bude osiguran svijetli razmak od najmanje 0,5 m (mjereno po vertikali).

U pojasu širokom 2,0 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg drvenog raslinja.

Kod izdavanja odobrenja za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih građevina radi priključenja na plinsku mrežu treba zatražiti posebne uvjete distributera za priključenje na plinsku infrastrukturnu mrežu.

## 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

### Članak 51.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina određuju se za površine razgraničene na kartografskom prikazu:

#### 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

M. 1:2000

### Članak 52.

Zaštitno zelenilo (**Z**) su predviđene ozelenjene površine između postojećih ili planiranih dijelova naselja odnosno javnih sadržaja i prometnih površina.

Kod uređenje svakog pojedinog dijela zaštitne zelene površine unutar obuhvata Plana potrebno je uvažiti sljedeće uvjete:

- Površine treba urediti kao travnjake unutar kojih je moguća sadnja visokog zelenila autohtonih vrsta.
- Unutar zelenih površina mogu se postavljati stupovi javne rasvjete, skulpture i sl.
- Unutar zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci.
- Infrastrukturni sustavi se mogu graditi unutar zelenih površina.

### Članak 53.

Javni park (**Z1**), je javni parkovni uređeni prostor, planski oblikovan, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana.

Za uređenje svakog pojedinog dijela parkovne površine unutar obuhvata Plana potrebno je izraditi idejno rješenje u kojem treba uvažiti sljedeće uvjete:

- Pješačke staze na javnim zelenim površinama izvoditi u kamenoj sipini, granitnim ili betonskim kockama. Za ove površine ne dozvoljava se upotreba asfalta.
- Unutar javnih zelenih površina mogu se postavljati klupe, košare za smeće, stupovi javne rasvjete, skulpture, fontane, paviljoni i druga urbana oprema, zatim se mogu urediti dječja igrališta, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim staza, posebno oblikovani dio parka kao npr. park skulptura i slični sadržaji namijenjeni stanovnicima za boravak na otvorenom.
- Unutar javnih zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci.
- Moguća je gradnja pomoćnih građevina i infrastrukture u namjeni rekreacije i zaštite javnih zelenih površina (sanitarni čvorovi, mjesta pitke vode, građevine za održavanje i zaštitu javnih zelenih površina). Ove građevine moraju biti prizemne, površine najviše do 50 m<sup>2</sup> BRP te oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem prostora u kojem se grade.
- Infrastrukturni sustavi se mogu graditi unutar površine parka površina ukoliko je to ekonomski opravdano.

Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene. Smjernice za oblikovanje strukture parka su: 70 % pod visokom vegetacijom, 25% su livade i travnjaci, a 5% staze i tereni za igru i razonodu.

U sklopu dijela planiranog javnog parka (**Z1**) moguća je gradnja i uređenje dječjeg igrališta. Struktura tako uređenog parka može odstupati od smjernica za strukturu određenih u prethodnom stavku.

#### Članak 54.

Uređene javne zelene površine mogu biti i unutar drugih namjena, osobito stambene (**S**) te javne i društvene namjene (**D1**).

Parkove treba planirati, projektirati i izvesti na način da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima.

Svaki park se uređuje, kao jedinstvena oblikovna cjelina, sadnjom ili održavanjem postojećeg, pretežno visokog zelenila i uređenjem parternih zelenih i pješačkih površina i staza, prema projektu krajobraznog uređenja. Pri tome je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo, te ga dopunjavati pretežno autohtonim raslinjem kao i postojeću konfiguraciju terena.

Za uređenje svakog pojedinog parka potrebno je izraditi idejno rješenje u kojem treba uvažiti sljedeće uvjete:

- Pješačke staze na javnim zelenim površinama izvoditi u kamenoj sipini, granitnim ili betonskim kockama. Za ove površine ne dozvoljava se upotreba asfalta.
- Unutar javnih zelenih površina mogu se postavljati klupe, košare za smeće, stupovi javne rasvjete, skulpture, fontane, paviljoni i druga urbana oprema, zatim se mogu urediti dječja igrališta, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim staza, posebno oblikovani dio parka kao npr. park skulptura i slični sadržaji namijenjeni stanovnicima za boravak na otvorenom.
- Unutar javnih zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci.

#### Članak 55.

Planom je unutar površine prometnica, i to glavne mjesne ulice, predviđeno uređenje s drvoredima autohtonih stablašica (kartografski prikaz 2.1.).

Pri uređivanju zaštitnih zelenih površina treba paziti da se ne ugrozi preglednost i sigurnost prometa, naročito u blizini raskršća.

Planom je u skladu s prostornim mogućnostima, dopušteno ozelenjavanje javnih parkirališta visokim zelenilom (drvored u rasteru parkirališnih mjesta, zeleni pojas s drvoredom i sl.).

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

### Članak 56.

Unutar obuhvata plana nema posebnih prirodnih vrijednosti koje bi trebalo štiti ovim Planom.

### Članak 57.

U svrhu očuvanja kulturno-povijesnog i graditeljskog nasljeđa na području unutar obuhvata Plana prema odredbama PPUO Kostrena štite se sačuvani izgrađeni dijelovi starog kostrenskog naselja Žuknica razgraničeni na kartografskom prikazu BR. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

Kao planska mjera zaštite, unutar povijesnih dijelova naselja Žuknica, kod rekonstrukcije i interpolacije novih građevina unutar zaštićenog područja uvjetuje se obaveza upotrebe tradicionalnih materijala i načina građenja, mjerila zgrade i otvora na pročeljima te poštovanje visina vijenca susjednih građevina, nagiba krovnih ploha i vrste pokrova. Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu a.krov građevine treba biti oblikovan kao kosi krov – u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep.

### Članak 58.

Kao pojedinačni objekt - povijesnu građevinu u Žuknici se ovim Planom štiti ljetnikovac Barunija (XVIII st.).

Kao planska mjera zaštite propisuje se da se, za zahvate rekonstrukcije na građevini Barunija, u postupku ishoda akta kojim se odobrava rekonstrukcija treba provesti postupak prema Zakonu o zaštiti kulturnih dobara.

## 8. Postupanje s otpadom

### Članak 59.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom treba osigurati Općina, Odlukom o komunalnom redu i Planom gospodarenja komunalnim otpadom Općine Kostrena a skupljati ga treba ovlaštena pravna osoba.

Mjerama odgoja pučanstva treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost, a u cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada provoditi mjere separatnog skupljanja korisnog otpada te mjere pripreme za postupak recikliranja otpada.

Za privatna domaćinstva treba utvrditi potreban broj posuda za pojedino domaćinstvo. U domaćinstvima treba osigurati lokaciju za kontejnere u neposrednoj blizini priključka čestice na javni put.

Za višestambene i poslovne građevine treba formirati otoke spremnika otpada na kojima će se nalaziti više posuda za specifičan otpad.

Kako bi se spriječilo nekontrolirano odlaganje krupnog otpada preporuča se njegovo periodično prikupljanje u posebne veće spremnike ili organiziranje skupljačkog mjesta na koje bi korisnici sami odvozili takav otpad.

Potrebno je uspostaviti program odvojenog sakupljanja opasnog otpada iz kućanstva, koji se sastoji od slijedećih tvari:

- kemijskih sredstava za čišćenje,
- kemijskih sredstava za čišćenje drvenih površina,
- boja i lakova,
- starih lijekova,
- istrošenih akumulatora i baterija,
- istrošenih motornih ulja itd.

Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba. Neopasni otpad čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti mora se odvojeno skupljati i skladištiti. Industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume moraju se posebno skupljati, označavati i u najvećoj mogućoj mjeri reciklirati. Proizvođač opasnog otpada i industrijskoga, ambalažnoga, građevnoga, električkog i elektroničkog otpada, otpadnih vozila i otpadnih guma koji sam nije osigurao postupanje s otpadom, dužan je Burzi otpada pri Hrvatskoj gospodarskoj komori prijavljivati podatke o količinama i vrstama otpada, čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti.

U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada, a eventualne otpadom onečišćene površine treba sanirati. Sanacija se provodi temeljem plana sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta, kojeg donosi općinsko vijeće.

## **9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš**

### **9.1. Mjere zaštite tla za građenje**

Članak 60.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari,
- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,

- rekultivirati površine (klizišta i sl.),
- obnoviti površine oštećene erozijom i klizanjem.

#### Članak 61.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (vrtače i rasjedi), što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici. U sklopu građevnih čestica treba čuvati manje površine obradivog tla (niska gustoća izgrađenosti, mikrolokacija građevine).

U sva tla treba zabraniti ulijevanje nepročišćenih otpadnih voda.

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

### 9.2. Zaštita od buke

#### Članak 62.

Mjere zaštite od buke treba provesti sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i podzakonskih propisa koji se donose temeljem Zakona. Do donošenja odgovarajućeg podzakonskih propisa primjenjuje se Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave

U sklopu zona mješovite namjene ne dopušta se lociranje poslovnih sadržaja koji predstavljaju izvor buke.

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

Zbog smanjenja buke s prometnica provoditi sljedeće mjere zaštite :

-u cilju smanjenja buke osigurati veću protočnost prometa i smanjenje inteziteta prometa, planiranom rekonstrukcijom i dogradnjom prometne mreže i uređenjem izdvojenih parkirališta.

### 9.3. Mjere posebne zaštite

#### Članak 63.

Mjere posebne zaštite predviđene za područje Općine Kostrena temelje se na dokumentima Primorsko-goranske županije i Općine Kostrena izrađenim na osnovu slijedećih zakona i propisa:

- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima,
- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda,
- Zakon o zaštiti od požara,
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora,
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu,

- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa,
- Prostorni plan Primorsko-goranske županije – posebno poglavlje 10.6. Mjere posebne zaštite, te u najvećoj mjeri «Procjena ugroženosti pučanstva i materijalnih dobara od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća, te ratnih razaranja Općine Kostrena» i «Procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Kostrena» (obje izrađene u 2000. godini).

### 9.3.1. Sklanjanje ljudi

#### Članak 64.

Sklanjanje ljudi treba osigurati prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama što se utvrđuje za pojedina područja Općine Kostrena, te posebnim planovima koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Pri projektiranju 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.

Izgradnja skloništa u utvrđenim zonama obvezne izgradnje skloništa u Općini Kostrena je uvjetna jer je ograničena trenutnim nepostojanjem zakonske obveze njihove izgradnje.

### 9.3.2. Zaštita od rušenja

#### Članak 65.

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.

### 9.3.3. Zaštita od potresa

#### Članak 66.

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

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost ( ili protivpotresno inženjerstvo ) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičnoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije (za područje Općine Kostrena određen je osnovni stupanj seizmičnosti koji iznosi  $7^0$  MCS s odstupanjem prema 7- i 7+).

Prilikom izdavanja lokacijskih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa u statičkom

proračunu, kojim će se ustanoviti dali je potrebno ojačavanje konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

#### 9.3.4. Zaštita od požara

##### Članak 67.

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 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 sa požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.

Kod projektiranja planiranih građevina na području Općine Kostrena radi veće unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati slijedeće proračunske metode :

- TRVB za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
- TRVB ili GREENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi
- DIN 18230 ili TRVB ili GREENER ili EUROALARM za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina treba voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore zgrade, vatrootpornosti zgrade i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski stambeni objekti, međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka ili veća od visine više građevine, odnosno najmanje 6 metara.

Kod stambeno poslovnih građevina međusobni razmak ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Udaljenost građevine od ruba javne prometne površine ne može biti manja od polovice visine do vijenca krova građevine. Ukoliko nije moguće postići propisane udaljenosti, potrebno je predvidjeti dodatne pojačane mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe,



okretnosti, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom projektirati sa okretnošću za interventna vozila na njihovom kraju.

Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta sa dva vozna traka (dvosmjerne) projektirati minimalne širine kolnika od 6 metara.

Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

Prilikom izrade prostornih planova užih područja za dijelova naselja s gustoćom izgrađenosti građevinskog područja većom od 30% i s većim nepokretnim požarnim opterećenjem, 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.).

## **10. Mjere provedbe plana**

### **10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

Članak 68.

Unutar obuhvata ovog Plana nije predviđena izrada planova užeg područja – Detaljnih planova uređenja (DPU).

## PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 69.

Plan iz članka 1. ove Odluke ovjeren je pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Kostrena.

### Članak 70.

Tekstualni dio ove Odluke objavit će se u službenom glasilu Primorsko - goranske županije. Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u "Službenim novinama".

### Članak 71.

Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja N-1 u Kostreni s Odlukom čuva se u pismohrani Upravnog odjela Općine Kostrena, u dokumentaciji prostora županijskog Zavoda za razvoj, prostorno uređenje i zaštitu okoliša i u Uredu za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije u Rijeci koji je nadležan za njegovo provođenje.

Klasa : 021-05/09-01/13  
Ur. broj : 2170-07-01-09-29  
Kostrena, 30. srpnja.2009. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA  
Predsjednica Općinskog vijeća :

Ankica Lörinc, prof.