

SADRŽAJ:

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, 45/04, 163/04):
 1. Izvod iz sudskog registra
 2. Rješenje o davanju suglasnosti MZOPU za obavljanje 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 plana
5. Obrazloženje plana – sažetak za javnost
6. Izvješće o prethodnoj raspravi
7. Izvješće o javnoj raspravi
8. Evidencija postupka izrade i donošenja plana

1. OPĆI PODACI O TVRTKI IZRAĐIVAČA

2. POPIS ZAKONA I PROPISA KOJI SU KORIŠTENI U IZRADI PLANA

1.1. Prostorno uređenje

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Narodne novine 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12

Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova

Narodne novine 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04

Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

Narodne novine 151/05

1.2. Zaštita okoliša i prirode

Zakon o zaštiti zraka

Narodne novine 130/11

Zakon o zaštiti okoliša

Narodne novine 110/07

Zakon o zaštiti prirode

Narodne novine 70/05, 139/08 i 57/11

Zakon o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja

Narodne novine 114/11

Zakon o zaštiti od buke

Narodne novine 30/09

Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš

Narodne novine 59/00, 136/04 i 85/06

Pravilnik o najviše dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave

Narodne novine 145/04

1.3. Prometne, telekomunikacijske i opskrbe mreže

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama

Narodne novine 158/03 i 141/06

Zakon o cestama

Narodne novine 84/11

Zakon o sigurnosti prometa na cestama

Narodne novine 105/04

Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa

Narodne novine 110/01

Zakon o elektroničkim komunikacijama

Narodne novine 73/08

Pravilnik o tehničkim uvjetima za kablsku kanalizaciju

Narodne novine 114/10

Pravilnik o tehničkim i uporabnim uvjetima za svjetlovodne distributivne mreže

Narodne novine 108/10

Pravilnik o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada

Narodne novine 155/09

1.4. Korištenje prostora, zemljišta odnosno voda

Zakon o poljoprivrednom zemljištu

Narodne novine 152/08 i 21/10

Zakon o šumama

Narodne novine 140/05, 82/06, 129/08 i 80/10

Zakon o vodama

Narodne novine 153/09

Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata

Narodne novine 78/10

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara

Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11 i 25/12

1.5. Postupanje s otpadom

Zakon o otpadu

Narodne novine 178/04, 111/06, 60/08 i 87/09

Uredba o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom

Narodne novine 32/98

Pravilnik o uvjetima za postupanje s otpadom

Narodne novine 123/97 i 112/01

1.6. Drugi propisi u vezi s obavljanjem poslova prostornog i urbanističkog planiranja

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Narodne novine 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 49/11

Zakon o naseljima

Narodne novine 54/88

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi

Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05 i 109/07

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

Narodne novine 16/07 i 124/10

Pravilnik o katastru vodova

Narodne novine 71/08 i 148/09

2.1. Zaštita od požara

Zakon o zaštiti od požara

Narodne novine 92/10

Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe

Narodne novine 35/94, 55/94 i 142/03

Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara

Narodne novine 62/94 i 32/97

Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara

Narodne novine 08/06

Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja

Narodne novine 146/05

Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima

Narodne novine 108/95

Zakon o eksplozivnim tvarima

Narodne novine 178/04

**Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja
glede zaštite od požara**

Narodne novine 35/94

Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata

Narodne novine 100/99

2.2. Zaštita na radu**Zakon o zaštiti na radu**

Narodne novine 59/96, 94/96, 114/03, 86/08 i 75/09

Zakon o državnom inspektoratu

Narodne novine 116/08 i 123/08

Pravilnik o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore

Narodne novine 6/84 i 114/07

2.3. Zaštita i spašavanje**Zakon o zaštiti i spašavanju**

Narodne novine 174/04, 79/07, 38/09 i 127/10

**Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u
prostornom planiranju i uređivanju prostora**

Narodne novine 29/83, 36/85 i 42/86

**Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i
spašavanja**

Narodne novine 38/08

Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva

Narodne novine 47/06

3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA

<i>plan br. 1006</i>	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	<i>01/2013</i>
----------------------	---	----------------

4. OBRAZLOŽENJE PLANA

Sadržaj:

1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana
 - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti
 - 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
 - 1.1.3. Obaveze iz planova šireg područja
 - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja prostora
 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 2.1. Program gradnje i uređenja prostora
 - 2.2. Detaljna namjena površina
 - 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina
 - 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.3.1. Prometna mreža
 - 2.3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 2.3.3. Opskrba pitkom vodom
 - 2.3.4. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda
 - 2.3.5. Opskrba plinom
 - 2.3.6. Elektroopskrba i javna rasvjeta
 - 2.3.7. Javne zelene površine
 - 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
 - 2.4.1. Uvjeti i način gradnje
 - 2.4.1.1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 - 2.4.1.2. Uvjeti i način gradnje građevina gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke
 - 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 2.5. Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš
 - 2.5.1. Mjere zaštite tla za građenje
 - 2.5.2. Mjere zaštite od buke
 - 2.5.3. Mjere posebne zaštite
 - 2.5.3.1. Sklanjanje ljudi
 - 2.5.3.2. Zaštita od potresa
 - 2.5.3.3. Zaštita od požara
 - 2.5.3.4. Civilna zaštita

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti u obuhvatu plana

Područje obuhvata plana

Detaljni plan uređenja (u daljnjem tekstu DPU) „Uvala Žurkovo“ obuhvaća prostor uvale Žurkovo sa priobaljem, veličine cca. **16,61** ha – 12,26 ha u kopnenom dijelu i 4,35 ha dijela mora unutar obuhvata predviđenog za luke, na kojem je predviđena gradnja budućeg centra Općine Kostrena sa društvenim, poslovnim, trgovačkim, ugostiteljskim, turističkim i sportskim sadržajima, te uređenje obale i lučice sa lukobranom.

Granicu područja DPU-a definiraju zemljište brodogradilišta “Viktor Lenac” sa istoka, magistralna cesta Rijeka – Split sa sjevera, te Ulica kostrenskih boraca sa sjeveroistočne i Ulica kostrenskih pomoraca sa jugoistočne strane. Na jugoistočnoj strani granica se nastavlja rubom bivšeg kamenoloma (“kave”) do šetnice uz more (“lungo mare”).

Granica obuhvata prikazana je na svim kartografskim prikazima crtkanom linijom $d=1\text{mm}$.

Osnovu DPU-a čini prvonagrađeni rad na natječaju za izradu „Arhitektonsko-urbanističkog rješenja uvale Žurkovo u Kostreni“ kojeg je izradio Arhitektonski ured ZiD d.o.o. (autori: Zoran Bodrožić, dipl.ing.arh. i Damir Novoselec, dipl.ing.arh.). Natječaj je proveden u organizaciji Općine Kostrena u suradnji s Društvom arhitekata Rijeke 1996. godine, u cilju odabira najkvalitetnijeg rješenja koje bi postalo polazna osnova za formiranje urbanog profila obalne zone Kostrene.

Cijelo područje obuhvata DPU Žurkovo nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora definiranog Zakonom o prostornom uređenju i gradnji. Budući da je područje obuhvata ovog plana dio građevinskog područja naselja u kojem se više od 50% postojećih građevina koristi za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tom naselju, planirana je gradnja i u pojasu unutar 70 m od obalne crte.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Uvala Žurkovo u sebi sažima sve probleme i proturječnosti koji se pojavljuju u urbanom razvoju poluotoka Kostrena koji unutar prijašnjih administrativnih granica Rijeke ne uspijeva formirati vlastiti prostorni identitet. Kolijevka pomoraca sa atraktivnom šetnicom uz more i mogućnostima za rekreaciju omeđena je industrijskim zonama brodogradilišta, termoelektrane i rafinerije.

Urbana struktura same uvale je fragmentirana – gusto ozelenjena padina koja se na istočnoj strani uvale od hotela “Lucija” strmo spušta prema moru “leđima” okrenuta platou brodogradilišta, padina sa gustom strukturom obiteljskih kuća koja “završava u moru” bez rive, lijevak “starog škvera” sa radionicama, kava napuštenog kamenoloma koja služi kao parkiralište i usred svega ploha vode zaljeva sa brojnim usidrenim čamcima i jedrilicama bez prave mogućnosti veza. Postojeća plaža u dnu uvale više se i ne koristi. Prostor cijele uvale bogato je ozelenjen i služi kao ishodište obalne šetnice Kostrene.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Prometna opremljenost

Magistralna cesta Rijeka – Split i Ulica kostrenskih boraca na koju se nastavlja Ulica kostrenskih pomoraca tangiraju područje obuhvata sa sjevera odnosno sjeveroistoka i jugoistoka. Unutar granice obuhvata moguć je kolni promet postojećim putovima između postojećih obiteljskih kuća, kao i cestom koja se od Ulice kostrenskih boraca spušta prema postojećem pristaništu i parkiralištu unutar tzv. kave. Unutar uvale nije riješeno pitanje priveza čamaca i drugih plovila, niti je uvala zaštićena od utjecaja vjetrova.

Magistralna cesta Rijeka – Split glavni je prometni tok Općine, a u širem smislu to je prometnica (oznake D8) prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda definirana kao osnovna županijska cesta. Promet je dvosmjernan sa obostranim nogostupima na dijelu u kojem tangira područje obuhvata DPU.

Ulica kostrenskih boraca i Ulica kostrenskih pomoraca (u nastavku) su prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda definirane kao lokalna cesta i to su gradske ulice sa dvosmjernim prometom i obostranim nogostupima (Ulica kostrenskih pomoraca – rekonstruirani dio) odnosno djelomično bez nogostupa (Ulica kostrenskih boraca – dio od raskrižja sa magistralnom cestom). Od infrastrukture postoje instalacije vodovoda, odvodnje, telekomunikacija kao i 10(20) kV visokonaponski vod u trupu ceste.

Telekomunikacijska opremljenost

Sjeverno od područja obuhvata plana položen je, u trupu Ulice kostrenskih boraca, podzemni telekomunikacijski kabel sa simetričnim paricama, bakrenih vodiča promjera 0,4 mm, i papirnom izolacijom do križanja sa ulicom Vrh Elvir. U području obuhvata plana podzemno položeni telekomunikacijski kabel nastavlja se ulicom Vrh Elvira do kućnog broja 14. Na tom dijelu telekomunikacijske mreže izvedena su samo dva kabela izvodna objekta, na drvenim izvodnim stupovima, i svi pretplatnici uključeni su zračnom instalacijom.

Na istočnom dijelu područja obuhvata plana, na raskrižju ulice Kostrenskih pomoraca sa cestom za Žurkovo izveden je jedan kabelski izvodni objekt na kojeg su također svi pretplatnici priključeni zračnom instalacijom. Kapacitet položenih kabela ne može zadovoljiti ni sadašnje ni buduće zahtjeve za priključivanje novih korisnika na području obuhvata, a naročito ne može omogućiti uvođenje novih govornih i negovornih usluga (prijenos podataka, internet, širokopojasni ISDN, video konferencije, video na zahtjev, televiziju visoke rezolucije i dr).

U trupu Ulice kostrenskih boraca izgrađena je i telekomunikacijska kanalizacija koja je spojena je na digitalni udaljeni pretplatnički stupanj(UPS) Kostrena.

Elektroenergetska opremljenost

Predmetno područje danas se napaja električnom energijom, na 10 kV naponskom nivou, iz trafostanice 35/10 kV Martinščica, koja je smještena izvan granica plana. Najveće vršno opterećenje trafostanice dostiglo je snagu ugrađenih transformatora 35/10 kV, što znači da nema rezervnih kapaciteta za potrebe napajanja budućih potrošača, na području koje se danas, u normalnom pogonskom stanju, napaja iz nje. Rezervno napajanje je

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

osigurano iz trafostanice 35/10 kV Krasica. Distribucija električne energije prema postojećim potrošačima unutar zone plana vrši se na 0,4 kV naponskom nivou iz trafostanica 10/0,4 kV “Žukovo” i 10/0,4 kV “Žurkovo 2”. Trafostanica “Žurkovo” smještena je unutar granica plana, uz ulicu Kostrenskih boraca. Izvedena je kao “zidana seoska” (tip seoski tornjić), s time da joj je dograđen prostor za smještaj transformatora snage 400 kVA.

Vršno opterećenje trafostanice dostiglo je snagu ugrađenog transformatora.

Trafostanica “Žurkovo 2” smještena je izvan granica plana, iznad magistrale i samo dijelom svoga kapaciteta napaja područje obuhvata plana. Izvedena je kao slobodno stojeći objekt, tipa gradska zidana trafostanica, za kapacitet do 630 kVA. Danas je u njoj ugrađen transformator snage 250 kVA, a što odgovara i maksimalno zabilježenom vršnom opterećenju.

Visokonaponska 10 kV mreža izvedena je podzemnim kabelima, a svojom razvijenošću i kapacitetom osigurava kvalitetno i sigurno napajanje.

Niskonaponska mreža (naponski nivo 0,4 kV) izvedena je u većinom kao nadzemna, na drvenim i betonskim stupovima sa samonosivim kabelskim vodovima, a samo u manjem dijelu podzemnim kabelima. Svojim kapacitetom i izvedbom zadovoljava potrebe današnjeg konzuma i sadrži potrebne rezerve povećane potrošnje koja se očekuje kod postojećih potrošača.

Javna rasvjeta je izvedena u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao zasebna, na željeznim stupovima visine 5 do 10 m, a napajanje za nju je osigurano podzemnim kabelima. Postojeća rasvjeta zadovoljava današnje uvjete osvjetljenosti.

Vodovodna infrastruktura za postojeće objekte na području obuhvaćenom DPU je riješena dok mreža kanalizacije, osim po perimetru na magistralnoj cesti Rijeka-Split i u Ulici kostrenskih boraca, ne postoji.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Na području obuhvata DPU-a „Uvala Žurkovo“ u Kostreni važeći je prostorni plan Općine Kostrena („Službene novine“ primorsko-goranske županije broj 07/01) sa Izmjenama i dopunama donesenim u ožujku 2007. godine („Službene novine“ primorsko-goranske županije broj 20/07).

U navedenim planovima prostor unutar obuhvata plana predviđen je za gradnju i razvoj postojećeg naselja Žurkovo i dogradnju postojećih turističko-ugostiteljskih sadržaja unutar građevinskog područja turističko-ugostiteljske namjene T-1 s ukupnim kapacitetom do 400 ležaja te luke otvorene za javni promet – komunalne luke sa predviđenih 70 vezova i privezišta uz zonu turističko-ugostiteljske namjene sa predviđenih najviše 130 vezova.

Prema Prostornom planu Općine Kostrena magistralna cesta Rijeka – Split rangirana je kao osnovna županijska cesta s koridorom od 40 m unutar kojega se ne može graditi ali je moguća rekonstrukcija ili gradnja temeljem odredbi za provođenje DPU-a.

Sustav odvodnje je u PPUO Kostrena predviđen kao razdjelni.

<i>plan br. 1006</i>	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	<i>01/2013</i>
----------------------	---	----------------

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Obzirom na rezerve prostora, kvalitetno visoko zelenilo, te uvažavajući potrebu za „gradskim tkivom“ i boljom realizacijom kontaktne zone sa morem područje zahvata posjeduje visoki prostorni potencijal uz nužnost rješavanja navedenih prostornih, prometnih i drugih problema.

Ograničavajući element svakako predstavlja blizina brodogradilišta “Viktor Lenac” na sjeverozapadnoj granici područja obuhvata plana pa je potrebno formiranu tampon zonu zaštitnog zelenila izvedenu kao zaštitu od buke i vizualnu barijeru zadržati i prema mogućnostima proširiti.

Unutar postojećeg naselja Žurkovo potrebno je postojeću strukturu naselja dograditi interpolacijom stambenih i drugih sadržaja u skladu s potrebama naselja i odredbama važećih zakona (društvenih sadržaja, trgovačkih, ugostiteljsko-turističkih i drugih sadržaja), budući da se prostor unutar obuhvata plana nastavlja na planirani centar naselja .

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Zatečena fragmentiranost postojećeg stanja, kako u vizualnom tako i funkcionalnom pogledu, uzeta je kao motiv tako da se upotpunjavanjem, doradivanjem ali i zamjenom pojedinih sadržaja odgovori na nove zahtjeve i potrebe.

Predviđeno je da je obala je prohodna u cijeloj svojoj dužini, počevši od nove lokacije jedriličarskog kluba "Galeb" na krajnjoj zapadnoj točki uvale preko rive sa stalnim vezovima barki, sačuvane plaže u dnu uvale, terasaste rive ispred dijela uvale sa postojećim stambenom izgradnjom, preko ozelenjene glavne rive-trga na koju se nastavlja, ljevkasto se sužavajući, „kala starog škvera“, parka okruženog terasastim kompleksom "kave" te lukobrana koji uvalu štiti od nepovoljnih utjecaja vjetrova i mora, sve do početka šetnice uz kostrensku obalu koja u uvali ima svoje ishodište.

Za postojeće stambene objekte predviđena je mogućnost dogradnje do maksimalne katnosti P+2, s koeficijentima izgrađenosti koji uvažavaju zatečeno stanje i prostorne odnose odnosno omogućuju interpolacije u postojeću strukturu pretežno izgrađenog područja obuhvata plana.

Predviđena je dogradnja hotela "Lucija" mogućnošću dodatnih smještajnih kapaciteta do ukupnog kapaciteta od 400 ležaja. Na sjevernoj strani, uz županijsku cestu, predviđena je gradnja pratećih sadržaja hotela: sportsko-rekreacijskog centra u objektu zatvorenog tipa sa teniskim terenima, terenima za squash i badminton te wellness sadržajima ukupne površine cca 3600 m² te građevine s medicinskim sadržajima - poliklinike ukupne površine cca 1.000 m² u funkciji razvoja zdravstvenog turizma kao komplementarni sadržaj uz postojeće turističke objekte.

Unutar uvale planira se smještaj dviju luka: luke otvorene za javni promet - komunalne luke sa vezovima stanovnika i luke nautičkog turizma – priveza uz građevinsko područje turističko-ugostiteljske namjene.

Postojeća građevina jedriličarskog kluba se uklanja i planira se nova građevina na zapadnoj strani uvale kao prateći sadržaj uz hotel sa cca 1.000 m² neto površine u sklopu koje bi se nalazili i prostori vezani uz luku nautičkog turizma (repcija, uredi, sanitarije i ugostiteljski sadržaji) površine cca 250 m².

Uz građevinu jedriličarskog kluba, u zapadnom dijelu uvale predviđa se za suhi vez s parkiralištem na krovu, ukupne površine površini od cca 7.500 m².

Na području "starog škvera" i "kave" predviđene su građevine koje bi trebale bi sadržavati ugostiteljske trgovačke i uslužne kao i poslovne sadržaje sa mogućnošću stanovanja u višim etažama.

Planira se i gradnja pješačke veze usjekom od "kale starog škvera" koja povezuje sa uvalu s obodnim prometnicama te kapelice na brdu iznad planiranog lukobrana.

<i>plan br. 1006</i>	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	<i>01/2013</i>
----------------------	---	----------------

2.2. Detaljna namjena površina

Detaljna namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu **1. Detaljna namjena površina** (MJ 1:1000). Unutar granica obuhvata Plana određuje se slijedeća namjena površina:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena, pretežito poslovna (M2)
- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T1) – hotel
- morska luka za javni promet lokalnog značaja (UI) – ukrcaj i iskrcaj putnika
- privezište (PO)– dio luke za javni promet - privez plovila lokalnog stanovništva
- luka nautičkog turizma (LN)
- trafostanica (TS)
- površine prometnica
- javne zelene površine, javni park (Z1)
- javne zelene površine, odmorište i vrt (Z3)
- zaštitne zelene površine (Z)

- S Stambena namjena** – se određuje za površine građevnih čestica postojećih i planiranih stambenih građevina, u okviru kojih je dozvoljena gradnja odnosno rekonstrukcija obiteljskih kuća koje pored sadržaja namijenjenih stanovanju mogu sadržavati i poslovne sadržaje i to u sklopu prve dvije nadzemne i u podzemnim etažama, na način da najmanje 50% površine građevine ostaje i dalje stambena namjena. Promjena namjene se dozvoljava ako nova namjena ne ugrožava uvjete stanovanja, ako je programom sukladna mogućnostima prostora, te ako nije u suprotnosti s ostalim odredbama za provođenje.
- M2 Mješovita namjena – pretežno poslovna** – se određuje za površine građevnih čestica u okviru kojih su moguće, uz stambene: poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne, javne i društvene namjene uz uvjet da se u skladu s mogućnostima prostora, te da nisu u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje i važećom zakonskom regulativom.
- Za stambeno poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M2):
- stambena namjena može iznositi najviše 40% ,
 - poslovna namjena može iznositi najviše 60% GBP,
 - javna i društvena namjena može iznositi najviše 60% GBP.
- U sklopu građevina moguća je gradnja: garaža, spremišta, prostorija za instalacije i sl. U sklopu garaže na čestici **46** moguć je smještaj vozila za zadovoljenje potrebe za parkirališnim mjestima na drugim česticama unutar obuhvata plana kao i dio koji se koristi kao javna garaža.
- T1 Ugostiteljsko turistička namjena - hotel** - se određuje za površinu građevnih čestica u okviru kojih je dozvoljena gradnja hotela sa pratećim sadržajima ugostiteljske, uslužne, sportske (otvoreni i natkriveni sportski objekti, jedriličarski klub i sl.) i zdravstvene namjene (poliklinika sa pratećim sadržajima za „zdravstveni turizam“), garaže sa pratećim sadržajima za kombinirani smještaj plovila (suhi vez) i vozila korisnika luke nautičkog turizma odnosno jedriličarskog kluba, uz uvjet da je u skladu s mogućnostima prostora te da nije u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje.
- Dozvoljeni su i prateći sadržaji koji uključuju infrastrukturne i pogonske građevine i uređaje, pomoćne prostore, komunikacije javnog korištenja i slično.
- UI** dio uvale označen kao morska luka za javni promet lokalnog značaja gdje je dozvoljena gradnja objekata koji omogućuju pristajanje plovila na lokalnim linijama te ukrcaj i iskrcaj putnika.
- PO Privezište** - se određuje za površinu u okviru luke otvorene za javni promet gdje je dozvoljena gradnja objekata za stalni vez čamaca i drugih manjih plovila stanovnika sa područja Općine Kostrena, uz uvjet da je u skladu s mogućnostima prostora te da nije u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje.
- LN Luka posebne namjene – nautički turizam** - se određuje za površinu građevne čestice u okviru koje je dozvoljena gradnja lučke opreme i instalacija za potrebe luke nautičkog turizma i jedriličarskog kluba kao i privez plovila, uz uvjet da je u skladu s mogućnostima prostora te da nije u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje.

- Z1 Javne zelene površine – javni park** – namjenjuje se hortikulturnom uređenju pri kojem se koriste pretežno stablašice. U okviru ovih površina se mogu se uređivati pješačke staze stubišta, manja rekreacijska i dječja igrališta, odmorišta i slično, postavljati se urbana i likovna oprema, parkovni paviljoni, pergole, nadstrešnice i drugi sadržaji namijenjeni pješacima.
Unutar zelene površine parka mogu se postavljati i instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).
- Z3 Javne zelene površine – vrt i odmorište** – se namjenjuje hortikulturnom uređenju zelenih površina uz čestice stambene namjene pri kojem se koriste pretežno stablašice. U okviru ovih površina mogu se uređivati pješačke staze i stubišta za pristup a moguća je i gradnja manje građevine društvene namjene (vjerske - kapelica) na cestici **JZ7**.
Unutar zelene površine mogu se graditi građevine paviljona, sjenica, nadstrešnice i sl. te postavljati skulpture, klupe i drugi urbani mobilijar te instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).
- Z Zaštitne zelene površine** - se namjenjuju hortikulturnom uređenju pri kojem se, uz postojeće zelenilo, koristi pretežno niže raslinje.
Unutar zelene površine mogu se postavljati i instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).
- TS Trafostanica** – gradnja novih ili zamjenskih trafostanica dozvoljena je isključivo unutar građevina, u sklopu prizemnih i podzemnih kolno dostupnih lokacija, ili putem zamjene na postojećoj lokaciji.

Građevne čestice cesta, ulica i kolno-pješačke površine namijenjene su izgradnji cjelokupnog prometnog profila, postavljanju cestovne i ulične opreme, ugradnji svih vrsta komunalne infrastrukture i telekomunikacija u trupu cesta, te izgradnji cestovnih građevina. Komunalna i telekomunikacijska infrastruktura se polaže podzemno u sklopu građevnih čestica javnih i drugih namjena.
U sklopu javnih površina dozvoljeni se opći komunalni i javni sadržaji, te poslovni i prateći sadržaji koji se grade kao suterenske i potpuno ukopane građevine pod pješačkom razinom ili kao transparentne strukture nad pješačkom razinom.

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

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i građevina dan je u **Tabelama 1 i 1a**.

Tabela 2: STRUKTURA NAMJENE PROSTORA

NAMJENA	POVRŠINA	
	ha	zona i / ili parcela %
1. stambena namjena - S	2,19	13,18
2. mješovita namjena - M2	1,88	11,32
3. ugostiteljsko-turistička namjena – T1	3,77	22,70
6. luka nautičkog turizma - LN	1,57	9,45
7. morska luka otvorena za javni promet – UI +PO	2,91	17,52
8. površine za infrastrukturne građevine – prom. povr. + TS	1,96	11,80
9. javne zelene površine - Z1 + Z3 + Z	2,43	14,63
Ukupno područje obuhvata DPU „Uvala Žurkovo“	16,61	100,00

Prostornim planom uređenja Općine Kostrena je određena minimalna gustoća stanovanja od **20 st/ha**.

Broj stanovnika - 36 (postojeće st. j.) + (32x2)/2 (plan. st. j.) = **68 st.j.** 204 st.
 - mješovita namjena ((32.669 m² x0,4)x0,6)/120 m²= **65 st j.** 195 st.
 - postojeća obiteljska kuća unutar zone T1 3 st.
 - UKUPNO 405 st.

Temeljem ovih podataka izračunati su sljedeći pokazatelji korištenja prostora:

G_{st} (neto) = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine
 = 405 st / (2,19 + 1,88) ha = 405 / 4,07 = **100 st/ha**

G_{ust} (ukupno neto) = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine te prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta)
 = 335 st / (4,07 + 1,96 + 2,43) ha = 405 / 8,46 = **48 st/ha**

G_{br} (bruto) = odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica G_{ust} i šire stambene funkcije
 = 335 st / (8,46 + 2,91) ha = 405 / 11,37 = **36 st/ha**

G_{nst} = odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana
 = 405 st / 16,61 ha = **24 st/ha**

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža prikazane su na kartografskim prikazima:

2. 1.	Prometna infrastrukturna mreža	MJ 1 :1000
2. 2.	Instalacije vodovoda	MJ 1 :1000
2. 3.	Instalacije odvodnje	MJ 1 :1000
2. 4.	Telekomunikacijska infrastruktura	MJ 1 :1000
2. 5.	Elektroenergetska infrastruktura	MJ 1 :1000
2. 6.	Planirane instalacije plinovoda	MJ 1 :1000

Komunalnu infrastrukturnu mrežu i vodove dozvoljeno je projektirati i graditi prema idejnim rješenjima iz DPU-a i to u pravilu podzemno i u sklopu javnih površina, ukoliko idejnim rješenjem nije drugačije planirano.

Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema) javne i komunalne infrastrukturne mreže u grafičkom dijelu DPU usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od prikazanog rješenja.

Linijske građevine javne i komunalne infrastrukture (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema) u pravilu je potrebno voditi u koridoru prometnica i kolno-pješačkih odnosno pješačkih površina u skladu s projektnim rješenjem i odredbama DPU, osim ako to odredbama DPU nije drugačije predviđeno.

Mjesta priključenja novih građevina na komunalne objekte i javni put određena su na kartografskom prikazu 4.2 te se mogu translirati duž regulacijskog pravca građevne čestice

Prilikom rekonstrukcije ili izgradnje cesta potrebno je usporedo graditi i rekonstruirati svu komunalnu infrastrukturu predviđenu u njenom trupu.

2.3.1. Prometna mreža

Prometno rješenje bazira se na ideji da se kolni promet zadrži na obodnim prometnicama uz iznimku pristupa planiranoj javnoj garaži u sklopu građevine na području "kave". Preostale prometne površine zamišljene su kao kolno-pješačke površine. Unutar zone stambene izgradnje te površine služe za pristup vozilima stanara, a preostale kolno-pješačke površine služe isključivo za potrebe dostave, interventnih vozila i transport čamaca i drugih plovila stanovnika i jedriličarskog kluba.

Unutar granice obuhvata nema glavnih gradskih ulica i cesta nadmjesnog značaja.

Područje obuhvata DPU sa sjeverne strane tangira osnovna županijska cesta Rijeka – Split (D 8).

Gradske i pristupne ulice

Unutar granice obuhvata DPU predviđen je režim ograničenog prometa motornih vozila – promet je dozvoljen samo za vozila stanara (na kolno-pješačkim površinama unutar stambenog područja obuhvata Plana), transport plovila odnosno za vozila dostave i interventna vozila.

Izuzetak je prometnica na čestici **GP1** (koja se od Ulice kostrenskih boraca spušta do garaže na lokaciji "kave" na čestici br. **46** u sklopu koje je i dio koji je predviđen da funkcionira kao javna garaža. Cesta je u donjem dijelu, od skretanja u javnu garažu kolno-

pješačka površina sa zabranom prometa za sva vozila osim opskrbe, interventnih vozila i transporta čamaca.

Prilikom rekonstrukcije prometnice na čestici **GP1** treba ju izvesti u najmanjoj širini od 6 m.

Dio ceste prije skretanja u garažu koji se tretira kao dio plohe kolno-pješačke površine (vidi grafičke priloge), treba diferencirati u materijalu i postavom sredstava za umirenje prometa, "ležećih policajaca" i odgovarajuće prometne signalizacije ograničiti brzinu kretanja vozila. Predviđena je rekonstrukcija postojeće telekomunikacijske i komunalne infrastrukture na toj čestici.

PRISTUP GARAŽI

- promet :	dvosmjerni
- horizontalni elementi trase :	najmanja širina kolnika 2 x 3,0m za vozne trake
- vertikalni elementi trase :	spoj sa Ul. kostrenskih boraca 38.2 m n.m. ulaz u garažu 6.0 m n.m.

Unutar čestice **GP1** dopuštena je gradnja potpornog zida (i stubišta) zbog razlike u nivoima.

Minimalni prometni uvjeti koje treba zadovoljiti prilikom izvedbe prometnica, pješačkih i kolno-pješačkih površina :

- 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 postojeće jezgre naselja Žurkovo 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, s izuzetkom unutar postojeće jezgre naselja Žurkovo,
- 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 postojeće jezgre naselja Žurkovo,
- 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 postojeće jezgre naselja Žurkovo, gdje to nije ostvarivo,
- kod gradnje novih prometnih površina treba obvezno izgraditi rampe (skošenja nogostupa na pješačkim prijelazima) za svladavanje visinskih razlika za osobe s teškoćama u kretanju (sprječavanje «urbanističko-arhitektonskih barijera»).

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

- unutar građevne čestice obiteljske kuće 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 m² korisne površine (25 PM/1000m² korisne površine)
- * banke: 1 PM/40 m² korisne površine (25 PM/1000m² korisne površine)
- * crkve: 1 PM /3 sjedala
- * trgovački sadržaji: 1 PM /30 m² korisne površine (33 PM/1000 m² 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 m² 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, osim ako to ovim planom nije drukčije određeno.

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.

Garage i javne garage

Garaza na čestici 46

Dio garaže na označenoj površini u sklopu građevine na čestici br. **46**, predviđen je da funkcionira kao javna garaža (garažu je moguće graditi na suterenskim i podzemnim etažama ukupnog kapaciteta do 500 parkirnih mjesta od čega je 100 GPM predviđeno za javnu garažu). Ulaz i izlaz iz garaže nalazi se u sklopu čestice **46**.

Ulaz odnosno izlaz iz garaže dopušten je preko dvije odvojene, nenatkrivene rampe i to tako da se ulazi na gornji nivo garaže (+6.0 m n.m.) a izlaz je sa donjeg nivoa (+2.5 m n.m.).

Prilaz garaži treba se Izvesti preko rekonstruirane i proširene postojeće prometnice na čestici **GP1**.

Tehničkom razradom projekta garaže moguće su promjene gabarita, ukoliko se to pokaže opravdanim.

Planirani kapacitet javne garaže (cca 500 parkirališnih mjesta) nadopunjuje se parkiralištima uz obodne prometnice (dijelom već izvedenim).

Dimenzije pojedinih elemenata garaže su slijedeće:

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

Za automobile osoba smanjene pokretljivosti. na javnim parkirališnim površinama treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja.

Na čestici **3** može se graditi garaža za kombinirani smještaj vozila i plovila na suhom vezu na tri nivoa (parkiralište u podrumu (suterenu) i na krovu te hangar za suhi vez), visine do 9 m kapaciteta do 120 vozila.

Biciklističke staze

Biciklističke staze nisu ovim projektom posebno definirane. Predviđa se prolaz biciklima na svim kolno-pješačkim površinama.

Površine za javni prijevoz

Na prometnicama unutar granice obuhvata DPU nije predviđen javni prijevoz, slijedom toga niti stajališta javnog prijevoza. Autobusna linija gradskog prijevoza prolazi magistralnom prometnicom uz sjevernu granicu područja plana (županijska cesta oznake D8).

Trgovi i druge veće pješačke površine

Na česticama **KP1 ÷ KP8** planom je dozvoljena gradnja i oprema partera kolno-pješačkih površina, što uključuje ozelenjivanje, te različite vrste popločenja, kao i postavljanje horizontalne prometne signalizacije.

Kolno pješačke površine potrebno je dimenzionirati za prolaz interventnih vozila a najmanja dozvoljena veličina je veličina potrebna za prolaz vatrogasnog vozila.

Pješačku površinu na čestici **KP7** potrebno je izvesti tako da nagib ne bude veći od 8,3%.

Parter javnih pješačkih površina označenih s **JP1 ÷ JP4** treba izvesti od kamena, betonskih elemenata i ploča asfalta u boji i slično. Pješačke površine potrebno je opremiti ujednačenom urbanom opremom , a moguća je postava nadstrešnica i pergola koje svojim izgledom i oblikovanjem ne narušavaju ukupni vizualni dojam niti remete odvijanje prometa prilikom dostave ili intervencija.

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.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Unutar granice obuhvata DPU-a, osim cestovne mreže dopušta se i izgradnja lukobrana i drugih lučkih građevina i instalacija. Lukobran se može graditi unutar površine označene s **UI** (unutar čestice **L1**) u sklopu luke otvorene za javni promet. Na površini s oznakom **PO** (čestica **L2**) unutar luke otvorene za javni promet, dopuštena je izgradnja vezova i potrebnih instalacija i uređaja za potrebe vezova lokalnog stanovništva. Uz zonu turističke namjene na površini označenoj s **LN** dopuštena je gradnja luke nautičkog turizma u sklopu koje se predviđa do 200 vezova.

Na površinama označenim **UI** i **LN** dozvoljena je gradnja utvrđene obale – rive na nivou +1.5 m n.m., koja se nastavlja na kolno-pješačku površinu sa režimom kretanja vozila ograničenim na vozila dostave, interventna vozila i transport plovila za potrebe jedriličarskog kluba i plovila stanovnika.

Unutar površine označene sa **LN** (čestica **3**) je dopuštena gradnja fiksnih ili plivajućih gatova (pontona) s vezovima za potrebe luke nautičkog turizma - priveza uz građevinsko područje turističke namjene.

Planom se određuje obaveza integralnog projekta uređenja obale uvale Žurkovo u sklopu kojeg će se definirati infrastrukturni uređaji: lukobran, lučka signalizacija i uređaji, rasvjeta, urbani mobilijar i popločenje što se odnosi čestice **KP1, KP2, KP3, KP4, KP6** i **L1**. Kod razrade projekta luke dopuštena su odstupanja u projektu u odnosu na ovim planom postavljene granice čestica i liniju obale ali unutar planom određenih površina.

Kolno-pješačke površine **KP1, KP2 i KP3, KP4 i KP6**, zajedno sa utvrđenom obalom unutar površina **LN i PO** čine cjelinu u funkcionalnom smislu kao i u pogledu popločenja i izbora materijala.

Na čestici **2** je dopušteno uređenje manipulativnih površina za potrebe jedriličarskog kluba sa odgovarajućom infrastrukturom, opremom za spuštanje plovila u more i sl. U sklopu čestice **2** moguća je i ugradnja instalacija i opreme za crpku za gorivo plovila odnosno proširenje već postojeće koja je izvan granice obuhvata plana koja graniči sa česticom.

Na čestici **KP3** je, pored kolno-pješačkog prilaza kojeg je potrebno izvesti u minimalnoj širini od 4,50 m, potrebno sačuvati prirodni teren postojeću plaže u dnu uvale koju je moguće urediti kao odmorište, igralište i sl. te je potrebno rekonstruirati postojeće pješačko stubište u dijelu gdje je to nužno radi prolaska prometnice.

Na čestici **KP4** moguće je uređenje obale nasipavanjem terena i uređenje kolno-pješačke površine radi komunikacija sa sjeverozapadnim dijelom uvale. Rivu treba formirati izlomljene linije i da se stepenasto spušta prema površini mora da bi se omogućilo sjedenje, pecanje i sl. Rivu je moguće i dijelom ozeleniti (npr. pojedinačna sadnja stablašica) ako to ne smeta mogućnosti prolaza (interventna vozila, transport plovila).

Na čestici **KP6** moguće je uređenje obale u trg trokutastog oblika, ozelenjenog redovima stablašica. Površina trga potrebno je urediti za pješački promet i kolni promet za potrebe dostave, interventnih vozila i transport plovila do jedriličarskog kluba i lučice sa stalnim vezovima čamaca stanovnika.

Infrastrukturne građevine koje se izvode ispod razine pješačkih i kolno-pješačkih površina: revizionna okna, šahtovi, pročištači otpadnih voda i prepumpne stanice moguće je bez ograničenja graditi ispod nivoa navedenih površina uz uvjet da svojim otvorima, poklopcima i rešetkama ne ometaju promet po površini i budu usklađeni s popločenjem i uređenjem ploha.

2.3.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

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 ne bi smjela biti iznad 45 cm. U točkama grananja 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.

Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar građevine) treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada.

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.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete.

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:

- energetski kabel do 10 kV	0,5 m
- energetski kabel do 35 kV	1,0 m
- energetski 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 kabelske kanalizacije:

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

2.3.3. Opskrba pitkom vodom

Postojeću opskrbnu mrežu predviđeno je dopunjavati povezivanjem u zatvorene prstene, a cjevovode promjera manjeg od 100 mm je dozvoljeno rekonstruirati na veće profile.

Novu mrežu potrebno je izvoditi od lijevano-željeznih cijevi i armaturama za radni tlak 10 bara.

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

Priključak novo-planiranih građevina na uličnu opskrbnu mrežu potrebno je izvoditi na najbližoj javnoj površini u posebnom zidanom oknu u kojeg se smještaju vodomjeri i zasuni ispred i iza vodomjera. Profil vodomjera i priključak do građevine ovisi o njenoj veličini, odnosno potrošnji.

Reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, svij. otvora najmanje 80x80 cm.

Vodovi vodoopskrbne mreže ukapaju se najmanje 80.0 cm ispod površine tla

Priključak na ulični opskrbni cjevovod, vodomjerno okno i vodomjer trebaju održavati komunalna društva, a cjevovod, građevine i mrežu u građevini, vlasnik iste.

Hidraulički proračun

U sklopu detaljnog plana uređenja „UVALA ŽURKOVO“ u Kostreni predviđeni su slijedeći stambeni, poslovni i turistički sadržaji sa potrebama za pitkom vodom.

Izračun je izrađen prema dnevnim potrebama za pitkom vodom po osobi u odnosu na vrstu sadržaja objekta.

U području predviđenom za stambenu izgradnju planirano je ukupno 134 stambenih jedinica što postojećih, a što planiranih, sve kako slijedi:

a/ stanovi

Naselje Žurkovo

postojećih stambenih jedinica	36
planirane stambene jedinice	32
<hr/>	
Ukupno stambenih jedinica	68
Zona M2 planirano stambenih jedinica	65
Zona T1 postojećih stambenih jedinica	1
<hr/>	
Sveukupno:	134
Predviđena potrošnja vode po stanovniku	200 lit/dan
Broj stanovnika po stambenoj jedinici	4 osobe

Prema tome slijedi $3 \times 134 \times 200 = 80400$ lit/dan = 0,93 lit/sek

b/ Poslovni sadržaji – zona M2

Predviđen broj zaposlenih osoba	200
Predviđena potrošnja vode po zaposleniku	50 lit/dan

Prema tome slijedi $200 \times 80 = 16000$ lit/dan = 0,19 lit/sek

c/ Turistički sadržaji u zoni T1

c1 Hotel do 400 ležajeva

predviđena potrošnja po gostu na dan (400 osoba) 250 lit/dan
predviđena potrošnja po zaposleniku na dan (50 osoba) 80 lit/dan

Prema tome slijedi $400 \times 250 + 50 \times 80 = 100000 + 4000 = 100400 \text{ lit/dan} = 1,20 \text{ lit/sek}$

c2 Wellness centar

predviđena potrošnja po gostu na dan (100 osoba) 150 lit/dan
predviđena potrošnja po zaposleniku na dan (20 osoba) 80 lit/dan

Prema tome slijedi $100 \times 150 + 20 \times 80 = 15000 + 1600 = 16600 \text{ lit/dan} = 0,19 \text{ lit/sek}$

c3 Poliklinika

predviđena potrošnja po gostu na dan (50 osoba) 150 lit/dan
predviđena potrošnja po zaposleniku na dan (15 osoba) 80 lit/dan

Prema tome slijedi $50 \times 150 + 15 \times 80 = 7500 + 1200 = 8700 \text{ lit/dan} = 0,10 \text{ lit/sek}$

c4 Jedriličarski klub

predviđena potrošnja po zaposleniku na dan (15 osoba) 80 lit/dan
predviđena potrošnja po jedriličaru na dan (30 osoba) 150 lit/dan

Prema tome slijedi $15 \times 80 + 30 \times 150 = 1200 + 4500 = 5700 \text{ lit/dan} = 0,06 \text{ lit/sek}$

c5 Luka nautičkog turizma

predviđena potrošnja po vezu na dan (140 vezova) 400 lit/dan
predviđena potrošnja po gostu na dan (250 vezova) 50 lit/dan
predviđena potrošnja po zaposleniku na dan (25 osoba) 80 lit/dan

Prema tome slijedi $140 \times 400 + 250 \times 50 + 25 \times 80 = 56000 + 12500 + 2000 = 70500 \text{ lit/dan} = 0,82 \text{ lit/sek}$

Ukupna potrošnja sanitarne vode za područje obuhvaćeno detaljnim planom uređenja iznosi:

a/ stanovi	0,93 lit/sek
b/ Poslovni sadržaji – zona M2	0,19 lit/sek
c/ Turistički sadržaji u zoni T1	
c1 Hotel do 400 ležajeva	1,20 lit/sek
c2 Wellness centar	0,19 lit/sek
c3 Poliklinika	0,10 lit/sek
c4 Jedriličarski klub	0,06 lit/sek

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

c5 Luka nautičkog turizma

0,82 lit/sek

Ukupno:

3,49 lit/sek

Dobivenoj količini sanitarne vode potrebno je također dodati količinu vode za vanjsku hidrantsku mrežu za protupožarnu zaštitu područja obuhvaćenog detaljnim planom uređenja.

Za potrebe gašenja požara vanjskom hidrantskom mrežom potrebno je osigurati sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06) za požarno opterećenje od 200 MJ/m² i površinu požarnog sektora do 5000 m², količina vode od Q=600 lit/min (10,0 l/s) uz tlak ne manji od 0,25 MPa.

Za potrebe gašenja požara unutarnjom hidrantskom mrežom za požarno opterećenje od 700 MJ/m² potrebna je količina vode od Q=60 lit/min (1,0 l/s) uz tlak ne manji od 0,25 MPa.

Na vanjskoj hidrantskoj mreži maksimalan razmak između hidranata Ø100mm iznosi 80 metara, sa minimalnim tlakom na vanjskom hidrantu od 2,5 bara.

U skladu s Pravilnikom o tehničkim normativima za vanjsku hidrantsku mrežu za gašenje požara (N.N. 08/06), potrebno je izvesti nadzemne hidrante s dva priključka tipa B (HRN Z.C1.672) i jednim priključkom tipa A (HRN Z.C1.671). U neposrednoj blizini hidranta predviđenog za izravno gašenje požara, postavlja se ormar za smještaj crijeva, mlaznice, ključa i druge potrebne opreme. Broj crijeva standardne duljine određuje se ovisno o udaljenosti hidranta od objekta i o potrebama za intervencijom s vanjske strane objekta.

Na unutarnjoj hidrantskoj mreži gdje je potrebno prema Pravilniku će se ugrađivati eurohidranti na bubanj. Prostor oko zidnih hidranta mora biti slobodan i očišćen, kako bi hidranti bio stalno dostupan.

U ormariću se nalazi vatrogasno crijevo duljine 30 m na bubnju NO 25 mm s mlaznicom NO 25 mm

Ventil u hidrantskom ormariću postavlja se na + 1,5 met. od poda, a ormarić se označava oznakom za hidrant velikim slovom H.

Unutarnja hidrantska mreža postavljena je tako da štiti od požara sve prostorije u građevini.

Ukupna potreba za vodom na predviđenom području iznosi:

Sanitarna voda	3,49 lit/sek
Vanjska hidrantska mreža	10,00 lit/sek
Unutarnja hidrantska mreža	1,00 lit/sek
<hr/> Sveukupna potreba za vodom	<hr/> 14,49 lit/sek

Obzirom na pretpostavljenu strukturu korisnika i sadržaje izračunate okvirno, odnosno prema pretpostavljenoj maksimalnoj dopuštenoj izgrađenosti, kapacitet postojeće vodovodne mreže unutar obuhvata DPU dostatan je za opskrbu vodom svih sadržaja.

2.3.4. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Kanalizacija se treba izgraditi kao razdjelna. Otpadne vode treba odvoditi kanalskom mrežom usmjerenom na crpnu stanicu i dalje tlačnim vodom koji se priključuje na postojeću kanalizacijsku mrežu u Ulici kostrenskih boraca.

Do realizacije cjelokupnog sustava odvodnje na području općine, iznimno se dozvoljava priključak na septičku taložnicu za manje građevine kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet je obavezna izgradnja zasebnog uređaja uz ugradnju bio diskova.

Oborinske vode sa čestica javnih površina unutar obuhvata plana treba sakupljati sistemom odvodnje oborinskih voda i kanalizirati u podmorski ispust. Prije spusta u more obavezna je ugradnja pročištača oborinskih voda sa pjeskolovom i separatorom ugljikovodika na **KP6** ispod plohe kolno-pješačke površine.

Unutar luke nautičkog turizma nije predviđen popravak i servisiranje plovila a za tehnološku i otpadnu sanitarnu vodu s plovila potrebno je izvesti ispust u sustav javne kanalizacije preko pročištača sa separatorom ugljikovodika.

Oborinsku odvodnju s krovova i ostalih nezagađenih površina treba lokalno putem upojnih bunara ili raspršenim sustavom odvodnje direktno ispustiti u teren i to unutar područja gdje su sakupljene, a ne upućivati u mrežu javnih oborinskih kolektora.

Projekt za priključenje građevine na uličnu i kanalsku mrežu treba izraditi tehnička služba komunalnog društva, te ista treba izvesti priključak.

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,
- 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.

2.3.5. Opskrba plinom

Glavni opskrbeni cjevovod planiran je trasom prometnice kroz Sv. Luciju i obalnom prometnicom do Paveka.

Cjevovod koji će biti položen obalnom prometnicom biti će korišten za razvoj mreže plinifikacije unutar obuhvata Plana i to prometnicama i pješačkim te kolno-pješačkim površinama.

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.

Kod gradnje odnosno rekonstrukcije stambenih zgrada, udaljenost zgrade od plinovoda ne smije biti manja od 10 m, kod plinovoda promjera do 125 mm odnosno 15 m, kod plinovoda promjera do 300mm.

Pri paralelnom vođenju plinovoda sigurnosna udaljenost vanjske stjenke srednjetačnog 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 stjenke 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 raslinja - stablašica.

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.

2.3.6. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Razvoj konzuma

Unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi tri nove trafostanice 10(20)/0,4 kV. Dvije će se izgraditi unutar građevina na česticama **1** i **46**, u sklopu objekta na lokaciji "Kava", kapaciteta 2x400(630)kVA odnosno u sklopu proširenja hotela „Lucija“ kapaciteta 1x400(630) kVA, dok je trafostanicu na čestici **TS2** potrebno integrirati u sklopu uređenja kolno-pješačke površine na česticama **GP1** i **KP7**.

Visokonaponska mreža

Trafostanice je potrebno graditi za 10(20)/0,4 kV naponski nivo. Trafostanica na lokaciji "stari škver" se planira kao ugrađeni objekt u sklopu rješenja razlike u nivoima na česticama **GP1** i **KP7** dok se preostale dvije integriraju u građevine. Trafostanica kapaciteta 2x400(630) kVA, treba se izgraditi unutar buduće građevine na čestici **46** koja će se izgraditi na lokaciji "kava". Isto tako, trafostanicu na lokaciji hotela „Lucija“ potrebno je izgraditi u sklopu rekonstrukcije hotela., kapaciteta 1x400(630) kVA. Točne lokacije trafostanica i potreban prostor za njihovu izgradnju (prostorija površine cca 20 m², visine iznad 2,5 m) treba osigurati će se u toku projektiranja građevina.

Na čestici **TS1** potrebno je postojeću trafostanicu zamijeniti novom TS 10(20)/0.4 kV (tip KTS 4x2m) na način da se trafostanica gradi najmanje 0,5 m od granice građevinske čestice odnosno 1,0 m od kolno-pješačke površine.

Ako se trafostanica gradi u nekoj građevini kao ugrađena trafostanica, a ista će biti u vlasništvu distributera, potrebno je za nju etažiranjem osigurati prostor u vlasništvu distributera, a točnu mikro-lokaciju trebalo bi osigurati kroz projektnu dokumentaciju uz suradnju s nadležnim distributerom.

Temeljem izračunatih maksimalnih dopuštenih građevinskih bruto površina u pojedinim zonama namjene odnosno planom dopuštenih sadržaja po pojedinim zonama namjene površina u Tabeli 3 izračunate su bilance snage po pojedinim zonama namjene unutar obuhvata DPU.

Niskonaponska mreža

Priključak novih građevina treba se izvesti se podzemnim kabelima, iz razvodnih

ormara ili direktno sa niskonaponskih razdjelnika u novo predviđenim trafostanicama. Postojeća mreža niskog napona može se zadržati a eventualno je jednoga dana moguća njena zamjena (zbog povećane potrošnje-premalog kapaciteta ili starosti) po istoj trasi.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta (će) treba se izvoditi zasebno, na metalnim stupovima povezanim podzemnim kabelima. Potrebno je da se osvijetle sve prometnice, parkirališta i pješačke staze. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature potrebno je definirati kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete izvesti će se iz zasebnog ormarića, napajanje kojih treba osigurati iz novo predviđenih trafostanica 10(20)/0,4 kV.

Trase novo predviđene javne rasvjete (prikazane su na situaciji u prilogu) treba izvesti prema situaciji u kartografskom prikazu 2.5.2.

Način izvođenja radova

Trase elektroenergetskih kabela potrebno je međusobno uskladiti, tako da se što je više moguće polažu u zajedničke kabelaške kanale. U zajedničkom kabelaškom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.

2.3.7. Javne zelene površine

Zaštitno zelenilo (površine označene planskom oznakom **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.
- Pri uređivanju zaštitnih zelenih površina treba osigurati preglednost i sigurnost prometa.

Javni park (površine označene planskom oznakom **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, pergole, nadstrešnice, 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 10 m² 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.

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

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.

Javne zelene površine odmorišta odnosno vrta (površine označene planskom oznakom **Z3**) uz stambeno naselje odnosno planiranu kapelicu Sv. Nikole, su javni parkovni uređeni prostor, planski oblikovan, namijenjeni pristupu do građevina, odmoru i rekreaciji građana. Oblikovanje zelenih površina treba izvesti u skladu s karakteristikama prirodnog terena i s namjenom prostora s kojim površina graniči

Za uređenje svakog takvog dijela parkovne površine unutar obuhvata Plana potrebno je uvažiti sljedeće uvjete:

- Pješačke staze na javnim zelenim površinama izvoditi u kamenoj sipini, granitnim ili betonskim kockama. Iznimno, kod kolnih pristupa garažama i sl. dozvoljava se upotreba asfalta.
- Unutar 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 zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci..
- Infrastrukturni sustavi se mogu graditi unutar zelenih površina.

Česticu **JZ1** potrebno je urediti s mogućim interpoliranjem visokog zelenila i elemenata urbane opreme, uz rekonstrukciju postojećih pješačkih staza na čestici.

Na javnoj zelenoj površini na čestici **JZ7** može graditi manja građevina javne i društvene namjene (vjerske) - građevina sakralnog objekta: kapelice Sv. Nikole uz uvjete:

VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- maksimalna površina pod građevinom: 120 m²
- maksimalan broj etaža: Po+P
- maksimalna visina građevine: 16,0 m
- maksimalni GBP: 180 m²

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA ČESTICI

Na čestici je moguć smještaj samo jedne građevine. Građevinu treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

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

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

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep) ili 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.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestica graniči, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja osigurati će se u sklopu garaže na čestici **46** odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

Planom je unutar površine kolno –pješačke površine na čestici **KP6** predviđeno uređenje s drvodredima autohtonih stablašica (kartografski prikaz 2.1.).

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

2.4. Uvjeti korištenja uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje – oblik i veličina građevinskih čestica prikazani su na kartografskim prikazima :

4.1. UVJETI GRADNJE	MJ 1 :1000
4.2. UVJETI GRADNJE	MJ 1 :1000

2.4.1.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

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

4.2. UVJETI GRADNJE	MJ 1 :1000
---------------------	------------

Stambene građevine je moguće graditi na česticama na površinama označenim sa **S** a građevine mješovite namjene - pretežito poslovne na površinama označenim s **M2**.

Uvjeti za smještaj i gradnju građevina unutar zona određeni su prema tipu građevina koje je moguće graditi, stanju izgrađenosti na čestici (izgrađena ili neizgrađena) i veličini čestice, i to kako slijedi:

A/ čestice označene brojem **11, 12, 29, 33, 34, 37 i 38** : izgrađene čestice unutar naselja Žurkovo površine manje od 250 m² gdje je moguća rekonstrukcija unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita,

B/ čestice označene brojem **5 ÷ 10, 13 ÷ 28, 30 ÷ 32, 35, 36** : izgrađene čestice unutar naselja Žurkovo površine veće od 250 m² gdje je moguća rekonstrukcija (dogradnja, nadogradnja ili uklanjanje dijela) postojeće građevine,

C/ čestice označene brojem **39 i 40** : neizgrađene čestice unutar naselja Žurkovo gdje je moguća gradnja obiteljskih kuća,

D/ čestice označene brojem **41 ÷ 46** : čestice unutar naselja Žurkovo gdje je moguća gradnja građevina mješovite namjene, pretežito poslovne.

A/ čestice označene brojem 11, 12, 29, 33, 34, 37 i 38

Za izgrađene čestice unutar naselja Žurkovo površine manje od 250 m² je moguća rekonstrukcija unutar postojećih tlocrtnih i vertikalnih gabarita pri čemu se parametri gradnje (katnost, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti i udaljenost građevine od granice čestice kao i broj stambenih jedinica) ne smiju mijenjati.

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 50% 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 rekonstruirati i pomoćne građevine namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.). Parametri gradnje (katnost, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti i visina građevine) ne smiju mijenjati.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Udaljenosti građevina od regulacijske linije prometne površine i susjednih čestica ne smiju se mijenjati.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici mogu se rekonstruirati i postojeće pomoćne građevine u funkciji 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.

Pomoćne građevine moraju zadržati svoje tlocrtne i vertikalne gabarite.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Pri rekonstrukciji građevine oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano 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.

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

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, u slučaju da je postojeća 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 naselja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na nedovoljnu veličinu čestica ili nemogućnost kolnog pristupa do čestice nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

B/ čestice označene brojem 5 ÷ 10, 13 ÷ 28, 30 ÷ 32, 35, 36

(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, biro, 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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**kig**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)
- maksimalan broj etaža: Po+P+1+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**kis**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)

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.

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. 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, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju se smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

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 na međi građevne čestice.

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). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ 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 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.

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 građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

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, u slučaju da je postojeća 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 naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su 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: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

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 točki 2.3.1. ovog Obrazloženja. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

(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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**kig**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)
- maksimalan broj etaža: Po+P+1+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**kis**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)

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.

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. 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, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju se smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

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). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ 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). 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 kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano 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 građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

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, u slučaju da je postojeća 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 naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su 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: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

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 točki 2.3.1. ovog Obrazloženja. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

(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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- minimalna površina građevne čestice: 300 m²
- maksimalna izgrađenost (**kg**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**kis**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)

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.

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. 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, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju se smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

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 na međi građevne čestice.

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). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ 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 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.

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 građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

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, u slučaju da je postojeća 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 naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su 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: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav. 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 točki 2.3.1. ovog Obrazloženja. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

(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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- minimalna površina građevne čestice: 300 m²
- maksimalna izgrađenost (**kig**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**kis**): Prema Tabeli 1 (poglavlje 2.2.1.)

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.

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. 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, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

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). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ 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 a 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 kanalice, „mediteran“ crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano 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 građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

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, u slučaju da je postojeća 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 naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su 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: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

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 točki 2.3.1. ovog Obrazloženja. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

C/ čestice označene brojem 39 i 40

(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

namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**ki**): 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+1+Pk
- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**kis**): 0,6

Za svaki stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

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.

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). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ 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 građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. 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.

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 naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. I

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: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za građevine je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno točki 2.3.1. ovog Obrazloženja.

(2) 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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**kig**): 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**kis**): 0,8

Za svaki stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

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.

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). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ 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 ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. 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.

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: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za građevine je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno točki 2.3.1. ovog Obrazloženja.

D/ čestice za mješovitu gradnju s oznakom M2

- (1) čestice 41 i 42

NAMJENA GRAĐEVINA

Na česticama se mogu graditi slijedeće vrste građevina: poslovne, ugostiteljsko-turističke sa smještajnim kapacitetom ne većim od 80 kreveta, uslužne, javne i društvene namjene, višestambene stambeno - poslovne građevine, pomoćne i jednostavne građevine te infrastrukturne površine i građevine.

Građevine u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) mogu se graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najviše 40% GBP,
- poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 60% a najviše 100% GBP-a.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+ Pk
- maksimalna visina građevine: 14,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,2

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svjetlu visinu 3,00 m a za svaki stambeni prostor svjetlu visinu 2,50 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

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.

Građevine treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

Na granici čestice gdje je poluugrađena, građevina se gradi obzirom na način gradnje na susjednoj čestici a nije dozvoljena izvedba otvora na pročelju zgrade na granici čestice a izgradnja svjetlika dopušta se do 1/3 dužine.

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 (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) i visinu najviše 4,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ 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 materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep) ili 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 objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima prema javnim kolno-pješačkim površinama ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. 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. U slučaju da građevina ima deset ili više stanova, obavezno je osigurati jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe smanjene pokretljivosti odnosno osobe s invaliditetom na deset stanova. Ukupni broj jednostavno prilagodljivih stanova određuje se zaokruživanjem ukupnog broja stanova na prvu višu desetice.

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.

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.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestice graniče, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja osigurati će se u sklopu garaže na čestici **46** odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

- (2) čestice 43 ÷ 45**NAMJENA GRAĐEVINA**

Na česticama se mogu graditi slijedeće vrste građevina: poslovne, uslužne, javne i društvene namjene, višestambene stambeno - poslovne građevine sa sadržajima poslovne, uslužne, javne i društvene namjene te infrastrukturne površine i građevine.

Građevine u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) mogu se graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najviše 40% GBP,
- poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 60% a najviše 100% GBP-a.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 100 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+ Pk
- maksimalna visina građevine: 14,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 4,00

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svjetlu visinu 3,00 m a za svaki stambeni prostor svjetlu visinu 2,50 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene.

Građevine treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina.

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 materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep) ili 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 građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. 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. U slučaju da građevina ima deset ili više stanova, obavezno je osigurati jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe smanjene pokretljivosti odnosno osobe s invaliditetom na deset stanova. Ukupni broj jednostavno prilagodljivih stanova određuje se zaokruživanjem ukupnog broja stanova na prvu višu deseteticu.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestice graniče, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja osigurati će se u sklopu garaže na čestici **46** odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

- (3) čestica 46

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici se može graditi slijedeće vrste građevina: poslovne, uslužne, javne i društvene namjene ili višestambena stambeno - poslovna građevina sa sadržajima poslovne, uslužne, javne i društvene namjene, garažu te infrastrukturne površine i građevine.

Građevina se može graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najviše 25% GBP,
- poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 40% a najviše 65% GBP,

U sklopu građevine u centru moguća je gradnja nadzemnih i podzemnih etaža za smještaj pomoćnih prostorija: garaže za smještaj vozila za sadržaje u građevini na čestici i za potrebe čestica **41 ÷ 45 i 48** te javni dio garaže, spremišta, prostorija za instalacije, dvonamjenskog skloništa i sl. na površini koja ne može biti manja od 35 % a najviše 60 % GBP.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**k_{ig}**): 60 %
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k_{is}**): 2,00

Iznimno, zbog velike razlike u visini na pojedinim dijelovima čestice (do cca 35 m) dopuštena je veća katnost i visina zgrade i to:

- maksimalan broj etaža: 4Po+P+10
- maksimalna visina građevine: 40,0 m

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svjetlu visinu 3,00 m a za svaki stambeni prostor svjetlu visinu 2,50 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene.

Obzirom na veličinu čestice i konfiguraciju terena (kava preostala od nekadašnjeg kamenoloma) građevinu je potrebno planirati tako da se povežu nivoi susjednih čestica javne namjene (Ulica kostrenskih pomoraca i javni park u dnu „kave“) te omogući pješačka komunikacija (otvorenim stubištima, elevatorima, liftovima).

Potrebno je formirati fleksibilnu strukturu koja će unutar planiranih gabarita moći objединiti raznolikost predviđenih sadržaja.

Građevinu treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici, nije dopuštena gradnja izdvojenih pomoćnih građevina.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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

Obzirom na predviđeni oblik gradnje krovovi građevine mogu biti oblikovani dijelom kao prohodni kao ravni krov –površina za kretanje pješaka. Preostali dijelovi krova mogu biti izvedeni kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov a pokrov se može izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep) ili 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 vjetera dozvoljeno je postavljati na građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice.

Na pročeljima se ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. 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). U slučaju da građevina ima deset ili više stanova, obavezno je osigurati jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe smanjene pokretljivosti odnosno osobe s invaliditetom na deset stanova. Ukupni broj jednostavno prilagodljivih stanova određuje se zaokruživanjem ukupnog broja stanova na prvu višu desetnicu.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti prirodan teren.

Građevinu na čestici **46** potrebno je izvesti tako da se na nivou +10.0 m n.m. formira javna kolno-pješačka površina koja se nastavlja na kolno-pješačku površinu na čestici **GP1**.

Na čestici je potrebno formirati javne pješačke površine – otvorena stubišta, elevatore, liftove, rampe i horizontalne pješačke površine kojima će se omogućiti nesmetana pješačka komunikacija sa nivoa parka na čestici JZ10 (+3.0 m n.m.) do nivoa Ulice kostrenskih pomoraca (cca+38.0 m n.m.).

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama okolnih čestica, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja osigurati će se za predmetnu kao i okolne čestice (**41 ÷ 45 i 48**) u sklopu garaže na čestici. Unutar čestice na kotama +2.5 i +6.0 m n.v. i u podzemnim etažama obavezna je izvedba garaže kapaciteta do 500 GPM.

- (4) čestica 47

NAMJENA GRAĐEVINE

Na česti se može graditi slijedeće vrste građevina: poslovne, uslužne, javne i društvene namjene, stambeno - poslovne građevine sa sadržajima poslovne, uslužne, javne i društvene namjene te infrastrukturne površine i građevine.

Građevina u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) može se graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najviše 40% GBP,
- poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 60% a najviše 100% GBP-a.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**k_{ig}**): 20 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k_{is}**): 0,6

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svijetlu visinu 3,00 m a za svaki stambeni prostor svjetlu visinu 2,50 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene.

Građevinu treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

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.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 4,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

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

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

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep) ili 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 građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. 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.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja treba osigurati na čestici.

- (5) čestica 48 – restoran i pansion „Marina“**NAMJENA GRAĐEVINE**

Na čestici se može graditi građevina ugostiteljsko-turističke sa smještajnim kapacitetom ne većim od 20 kreveta.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 40 %
- maksimalan broj etaža: S+P+1
- maksimalna visina građevine: 10,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,0

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.

Građevine treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

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.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 4,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep) ili 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 dozvoljeno je postavljati na građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. 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.

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.

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.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestice graniče, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja osigurati će se u sklopu garaže na čestici **46** odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

2.4.1.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKE NAMJENE – UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE

(1) čestica 1 – Hotel „Lucija“

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici je moguća gradnja hotela sa smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima ugostiteljske, uslužne, sportske i zdravstvene namjene.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 40 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+3
- maksimalna visina građevine: 16,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,3

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

Na granici s česticom **1A** građevine se mogu graditi kao poluugrađene s obzirom na način gradnje na toj čestici.

Sve građevine treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici se 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. Unutar pomoćne građevine nije moguće izvesti hotelske smještajne jedinice (sobe ili apartmane).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 5,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtnne površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep) ili 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 objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Treba 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).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

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

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala.

Postojeće zelenilo potrebno je sačuvati a postojeće staze, stepeništa i pristupne puteve do građevina na česticama kao i pristupe do obale, moguće je rekonstruirati, preurediti ili dograditi uz maksimalno uvažavanje zatečenog raslinja. Isto tako, moguće je hortikulturno uređenje pojedinih dijelova čestice i obogaćivanje zatečenog zelenila autohtonim vrstama.

Postojeći spomenik braniteljima Domovinskog rata treba zadržati na postojećoj lokaciji ili ga je moguće izmjestiti unutar površine čestice na odgovarajuću lokaciju i urediti okoliš kako bi se omogućio pristup do spomenika i komemoracije.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja treba osigurati na parkirališnim ili garažnim površinama uređenim na čestici.

(2) čestica 1A – Hotel „Lucija“- prateći sadržaji hotela

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici je moguća gradnja pratećih sadržaja hotela ugostiteljske, uslužne i sportske namjene.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 30 %
- maksimalan broj etaža: PO+P+3
- maksimalna visina građevine: 16 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,8

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

Sve građevine treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici se 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. Unutar pomoćne građevine nije moguće izvesti hotelske smještajne jedinice (sobe ili apartmane).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 5,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtnne površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep) ili 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 objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Treba 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).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

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.

Postojeće zelenilo potrebno je sačuvati a postojeće staze, stepeništa i pristupne puteve do građevina na česticama kao i pristupe do obale, moguće je rekonstruirati, preurediti ili dograditi uz maksimalno uvažavanje zatečenog raslinja. Isto tako, moguće je hortikulturno uređenje pojedinih dijelova čestice i obogaćivanje zatečenog zelenila autohtonim vrstama.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja treba osigurati na parkirališnim ili garažnim površinama uređenim na čestici.

(3) čestica 1B – Hotel „Lucija“- prateći sadržaji hotela

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici je moguća gradnja pratećih sadržaja hotela ugostiteljske, uslužne i sportske namjene.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 9 %
- maksimalan broj etaža: PO+P+3
- maksimalna visina građevine: 16 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,3

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

Sve građevine treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici se 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. Unutar pomoćne građevine nije moguće izvesti hotelske smještajne jedinice (sobe ili apartmane).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 5,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25⁰ i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, „mediteran“ crijep) ili 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 objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Treba 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).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 80% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

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.

Postojeće zelenilo potrebno je sačuvati a postojeće staze, stepeništa i pristupne puteve do građevina na česticama kao i pristupe do obale, moguće je rekonstruirati, preurediti ili dograditi uz maksimalno uvažavanje zatečenog raslinja. Isto tako, moguće je hortikulturno uređenje pojedinih dijelova čestice i obogaćivanje zatečenog zelenila autohtonim vrstama.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja treba osigurati na parkirališnim ili garažnim površinama uređenim na čestici.

(4) čestica 2 – jedriličarski klub uz luku nautičkog turizma

NAMJENA GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici moguća je izgradnja pratećeg sadržaja uz luku nautičkog turizma - jedriličarskog kluba sa pratećim sadržajima (hangar za plovila, radionice za popravak plovila uključujući opremu i uređaje za spuštanje plovila u vodu te prostorije uprave i društvene prostorije za okupljanje članova kluba).

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 30 %
- maksimalan broj etaža: P+1
- maksimalna visina građevine: 12,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,60

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.

Građevine treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama se može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine računavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine. Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 4,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtnne površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalica, „mediteran“ crijep) ili 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 vjetrova dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

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).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

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.

Kolno pješačku površinu “rive” na čestici, u širini cca 6m u nastavku kolno-pješačke površine na čestici **KP1** i utvrđene obale na čestici **L3**, potrebno je izvesti istovremeno i usklađeno po oblikovanju i obradi.

Ogradni zidovi i ograde koje se izvode na čestici izgrađuju se od kamena, zelenila i metala.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav. Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz točke 2.3.1. ovog Obrazloženja.

Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema točki 2.3.1. ovog Obrazloženja treba osigurati na parkirališnim ili garažnim površinama uređenim na čestici.

(5) Kombinirana garaža-hangar za plovila u sklopu luke nautičkog turizma na čestici 3

NAMJENA GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici **3** moguća je gradnja kombinirane građevine garaže za vozila i hangara za suhi vez plovila s mogućnošću parkiranja vozila na krovu.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**k_{ig}**): 80 %
- maksimalan broj etaža: S+P
- maksimalna visina građevine: 7,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**k_{is}**): 1,60

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene.

Građevine treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

(6) čestica 4 – Hotel „Lucija“ - obiteljska kuća zaposlenika hotela**NAMJENA**

Na čestici je, protivno namjeni, izgrađena obiteljska kuća zaposlenika hotela kao prateći sadržaj zgrade ugostiteljsko-turističke namjene (hotela „Lucija“) na čestici koja je okružuje.

Građevinu je moguće rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

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

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (**k_{ig}**): 43 %
- maksimalan broj etaža: S+P+1

- maksimalna visina građevine : 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (**kis**): 1,0

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Građevina se može rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih gabarita prikazanih na grafičkom prilogu(karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na čestici se ne mogu graditi pomoćne građevine.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Kod rekonstrukcije građevine oblikovanje 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.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca 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 građevine ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Budući da je postojeća površina građevne čestice koja treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina ozelenjena na manje 30% površine, kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se rekonstruirati: 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 mogu se rekonstruirati od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima. Kod rekonstrukcije se zabranjuju znatnija preoblikovanja terena kao što su izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno točki 2.3.4. ovog Obrazloženja te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Izuzetno od odredbi ovoga Plana, čestica može imati priključak na javnu prometnu površinu, preko pješačke površine na čestici **JP4**. Nije potrebno osigurati smještaj za vozila na čestici obzirom da nema kolnog pristupa.

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

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

Unutar obuhvata DPU ne postoje zaštićene kulturno-povijesne cjeline, ali sama uvala, gusto ozelenjena, predstavlja ambijentalno vrijednu cjelinu.

Planom se štiti područje visokog zelenila i to na način da se na postojećoj ozelenjenoj padini ispred hotela zabranjuje svaka gradnja, te se predviđa i dodatno ozelenjivanje radi poboljšanja ambijenta u uvali kao i da bi se sačuvala postojeća vizura sa mora.

Zanimljivi geomorfološke detalje obale – pećine na čestici **KP4** odredbama Prostornog plana uređenja Općine Kostrena zaštićuju se kao prirodna sredina od lokalnog značaja i potrebno je posvetiti im pažnju kod gradnje i utvrđivanja obale i po mogućnosti ih sačuvati prilikom uređenja spomenute čestice.

2.5. Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata DPU nema gospodarskih objekata koji bi bili mogući izvori tehničko-tehnoloških ugroza niti ima objekata krupne infrastrukture uslijed čijeg prestanka funkcioniranja bi došlo do značajnih posljedica. Obuhvat DPU nije na području ugroženom od poplava a unutar obuhvata plana nema odlagališta otpada koja bi mogla biti izvor epidemija i epiglotija.

Unutar obuhvata DPU nisu dozvoljene namjene i sadržaji čijim bi se građenjem, uporabom ili tehnologijom rada mogle narušiti postojeće vrijednosti čovjekove okoline, ili koji bi nepovoljno djelovali na zdravlje ljudi, odnosno na razvoj drugih djelatnosti.

2.5.1. Mjere zaštite tla za građenje

Unutar obuhvata plana nema klizišta i velikih erozija tla ali je 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 (eventualna klizišta kod gradnje i sl.),
- obnoviti eventualne površine oštećene erozijom i klizanjem nastale kod gradnje objekata.

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).

Geološko ispitivanje tla potrebno je provesti u slučaju gradnje većih građevina u skladu s odredbama važećih zakona i propisa.

U sva tla je zabranjeno ulijevanje nepročišćenih otpadnih voda.

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

2.5.2. Mjere zaštite od buke

Unutar obuhvata DPU treba provoditi mjere zaštite od buke prema odredbama Zakona o zaštiti od buke i podzakonskih propisa koji se donose temeljem tog zakona (Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave i dr.).

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

Nisu dozvoljene djelatnosti koje proizvode buku preko najviših dozvoljenih razina. Za poslovno-stambene zone s građevinama javne namjene i uz glavne gradske ceste, najviša dozvoljena razina vanjske buke iznosi 65 dB danju i 50 dB noću.

Najviša dozvoljena razina unutarnje buke za stambene zone od izvora buke u zgradi i stacionarnih izvora izvan građevine, iznosi 35 dB danju i 30 dB noću, a od nestacionarnih izvora buke izvan građevine iznosi 40 dB danju i 35 dB noću.

Najviša razina unutarnje buke tijekom noći, ne smije biti viša od 10 dB od ekvivalentne razine buke.

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

Planom je predviđeno smanjenje intenziteta prometa u uvali primjenom režima ograničenog prometa i gradnjom garaže na čestici **46** koja će se jednim dijelom koristiti kao javna garaža.

2.5.3. Mjere posebne zaštite

Mjere posebne zaštite predviđene za područje Općine Kostrena temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Primorsko-goranske županije i Općine Kostrena izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa. To su slijedeći zakoni i propisi :

- 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).

2.5.3.1. Sklanjanje ljudi

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 podzemne građevina garaže na čestici **46** dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi.

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

Obzirom da, uslijed promjene zakonske regulative, ne postoji obaveza izgradnje skloništa na području Republike Hrvatske, mjere sklanjanja treba provoditi na način da se iz ugroženih područja ljudi izmještaju ili da se sklanjaju u za to podesnim prostorima.

2.5.3.2. Zaštita od potresa

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno važećoj zakonskoj regulativi 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+).

Unutar obuhvata DPU nema područja koja su izloženi djelovanju potresa niti krupne infrastrukture koja bi bila ugrožena.

Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije određuje se nužnim novo seizmo-tektonsko zoniranje cijelog područja Županije u mjerilu 1:100000 koje mora biti usklađeno sa seizmičkim zoniranjem Republike Hrvatske. Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Prilikom rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje potrebno je napraviti analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa u statičkom proračunu, kojim će se ustanoviti da li je potrebno ojačavanje konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Obzirom na strukturu i tipologiju gradnje postojećeg naselja unutar obuhvata DPU se ne mogu izdvojiti najugroženije zone u odnosu na tip konstrukcije gustoću gradnje i starost građevina – naselje je relativno velike gustoće, s pretežno novijom gradnjom a kartogramom zarušavanja ne bi se mogli definirati putovi evakuacije obzirom na spomenutu gustoću naselja i konfiguraciju terena.

2.5.3.3. Zaštita od požara

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 GRETENER 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 slobodno stojeći 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, okretišta, 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 okretištem 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.

2.5.3.4. Civilna zaštita

Za mjesto okupljanja većeg broja ljudi unutar obuhvata DPU – to su objekti hotela „Lucija“ uvodi se obaveza uvođenja sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva.

Na kartografskom prikazu br. 3. UVJETI KORIŠTENJA ZAŠTITE I UREĐENJA PROSTORA prikazana je lokacija pogodna za instaliranje sirena za uzbunjivanje stanovništva, glavne putove evakuacije u izvanrednim uvjetima i zonu za privremeno deponiranje materijala od urušavanja.

<i>plan br. 1006</i>	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	<i>01/2013</i>
----------------------	---	----------------

5. OBRAZLOŽENJE PLANA - SAŽETAK ZA JAVNOST

Sadržaj:

1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Područje obuhvata plana
 - 1.2. Obaveze iz planova šireg područja
2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 2.1. Osnovna namjena prostora
 - 2.2. Program gradnje i uređenja prostora
 - 2.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina
 - 2.4. Prometna i infrastrukturna mreža
 - 2.4.1. Prometna mreža
 - 2.4.2. Vodovodna mreža
 - 2.4.3. Odvodnja
 - 2.4.4. Telekomunikacijska mreža
 - 2.4.5. Elektroenergetska mreža
 - 2.4.6. Opskrba plinom

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

1. POLAZIŠTA

1.1. Područje obuhvata plana

Detaljni plan uređenja (u daljnjem tekstu DPU) „Uvala Žurkovo“ obuhvaća prostor uvale Žurkovo sa priobaljem, veličine cca. **16,61** ha – 12,26 ha u kopnenom dijelu i 4,35 ha dijela mora unutar obuhvata predviđenog za luke, na kojem je predviđena gradnja budućeg centra Općine Kostrena sa društvenim, poslovnim, trgovačkim, ugostiteljskim, turističkim i sportskim sadržajima, te uređenje obale i lučice sa lukobranom.

Granicu područja DPU-a definiraju zemljište brodogradilišta „Viktor Lenac“ sa istoka, magistralna cesta Rijeka – Split sa sjevera, te Ulica kostrenskih boraca sa sjeveroistočne i Ulica kostrenskih pomoraca sa jugoistočne strane. Na jugoistočnoj strani granica se nastavlja rubom bivšeg kamenoloma („kave“) do šetnice uz more („lungo mare“).

Granica obuhvata prikazana je na svim kartografskim prikazima crtkanom linijom $d=1\text{mm}$.

Osnovu DPU-a čini prvonagrađeni rad na natječaju za izradu „Arhitektonsko-urbanističkog rješenja uvale Žurkovo u Kostreni“ kojeg je izradio Arhitektonski ured ZiD d.o.o. (autori: Zoran Bodrožić, dipl.ing.arh. i Damir Novoselec, dipl.ing.arh.). Natječaj je proveden u organizaciji Općine Kostrena u suradnji s Društvom arhitekata Rijeke 1996. godine, u cilju odabira najkvalitetnijeg rješenja koje bi postalo polazna osnova za formiranje urbanog profila obalne zone Kostrene.

Cijelo područje obuhvata DPU Žurkovo nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora definiranog Zakonom o prostornom uređenju i gradnji. Budući da je područje obuhvata ovog plana dio građevinskog područja naselja u kojem se više od 50% postojećih građevina koristi za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tom naselju, planirana je gradnja i u pojasu unutar 70 m od obalne crte.

1.2. Obveze iz planova šireg područja

Na području obuhvata DPU-a „Uvala Žurkovo“ u Kostreni važeći je prostorni plan Općine Kostrena („Službene novine“ primorsko-goranske županije broj 07/01) sa Izmjenama i dopunama donesenim u ožujku 2007. godine („Službene novine“ primorsko-goranske županije broj 20/07).

U navedenim planovima prostor unutar obuhvata plana predviđen je za gradnju i razvoj postojećeg naselja Žurkovo i dogradnju postojećih turističko-ugostiteljskih sadržaja unutar građevinskog područja turističko-ugostiteljske namjene T-1 s ukupnim kapacitetom do 400 ležaja te luke otvorene za javni promet – komunalne luke sa predviđenih 70 vezova i privezišta uz zonu turističko-ugostiteljske namjene sa predviđenih najviše 130 vezova.

Prema Prostornom planu Općine Kostrena magistralna cesta Rijeka – Split rangirana je kao osnovna županijska cesta s koridorom od 40 m unutar kojega se ne može graditi ali je moguća rekonstrukcija ili gradnja temeljem odredbi za provođenje DPU-a.

Sustav odvodnje je u PPUO Kostrena predviđen kao razdjelni.

1. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Osnovna namjena prostora

Unutar granica obuhvata Plana određuje se slijedeća namjena površina:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena, pretežito poslovna (M2)
- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T1) – hotel
- morska luka za javni promet lokalnog značaja (UI) – ukrcaj i iskrcaj putnika
- privezište (PO)– dio luke za javni promet - privez plovila lokalnog stanovništva
- luka nautičkog turizma (LN)
- trafostanica (TS)
- površine prometnica
- javne zelene površine, javni park (Z1)
- javne zelene površine, odmorište i vrt (Z3)
- zaštitne zelene površine (Z)

S Stambena namjena – se određuje za površine građevnih čestica postojećih i planiranih stambenih građevina, u okviru kojih je dozvoljena gradnja odnosno rekonstrukcija obiteljskih kuća koje pored sadržaja namijenjenih stanovanju mogu sadržavati i poslovne sadržaje i to u sklopu prve dvije nadzemne i u podzemnim etažama, na način da najmanje 50% površine građevine ostaje i dalje stambena namjena. Promjena namjene se dozvoljava ako nova namjena ne ugrožava uvjete stanovanja, ako je programom sukladna mogućnostima prostora, te ako nije u suprotnosti s ostalim odredbama za provođenje.

M2 Mješovita namjena – pretežno poslovna – se određuje za površine građevnih čestica u okviru kojih su moguće, uz stambene: poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne, javne i društvene namjene uz uvjet da se u skladu s mogućnostima prostora, te da nisu u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje i važećom zakonskom regulativom.

Za stambeno poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M2):

- stambena namjena može iznositi najviše 40% ,
- poslovna namjena može iznositi najviše 60% GBP,
- javna i društvena namjena može iznositi najviše 60% GBP.

U sklopu građevina moguća je gradnja: garaža, spremišta, prostorija za instalacije i sl.

U sklopu garaže na čestici **46** moguć je smještaj vozila za zadovoljenje potrebe za parkirališnim mjestima na drugim česticama unutar obuhvata plana kao i dio koji se koristi kao javna garaža.

- T1 Ugostiteljsko turistička namjena - hotel** - se određuje za površinu građevnih čestica u okviru kojih je dozvoljena gradnja hotela sa pratećim sadržajima ugostiteljske, uslužne, sportske (otvoreni i natkriveni sportski objekti, jedriličarski klub i sl.) i zdravstvene namjene (poliklinika sa pratećim sadržajima za „zdravstveni turizam“), garaže sa pratećim sadržajima za kombinirani smještaj plovila (suhi vez) i vozila korisnika luke nautičkog turizma odnosno jedriličarskog kluba, uz uvjet da je u skladu s mogućnostima prostora te da nije u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje.
Dozvoljeni su i prateći sadržaji koji uključuju infrastrukturne i pogonske građevine i uređaje, pomoćne prostore, komunikacije javnog korištenja i slično.
- UI** dio uvale označen kao morska luka za javni promet lokalnog značaja gdje je dozvoljena gradnja objekata koji omogućuju pristajanje plovila na lokalnim linijama te ukrcaj i iskrcaj putnika.
- PO Privezište** - se određuje za površinu u okviru luke otvorene za javni promet gdje je dozvoljena gradnja objekata za stalni vez čamaca i drugih manjih plovila stanovnika sa područja Općine Kostrena, uz uvjet da je u skladu s mogućnostima prostora te da nije u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje.
- LN Luka posebne namjene – nautički turizam** - se određuje za površinu građevne čestice u okviru koje je dozvoljena gradnja lučke opreme i instalacija za potrebe luke nautičkog turizma i jedriličarskog kluba kao i privez plovila, uz uvjet da je u skladu s mogućnostima prostora te da nije u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje.
- Z1 Javne zelene površine – javni park** – namjenjuje se hortikulturnom uređenju pri kojem se koriste pretežno stablašice. U okviru ovih površina se mogu se uređivati pješačke staze stubišta, manja rekreacijska i dječja igrališta, odmorišta i slično, postavljati se urbana i likovna oprema, parkovni paviljoni, pergole, nadstrešnice i drugi sadržaji namijenjeni pješacima.
Unutar zelene površine parka mogu se postavljati i instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).
- Z3 Javne zelene površine – vrt i odmorište** – se namjenjuje hortikulturnom uređenju zelenih površina uz čestice stambene namjene pri kojem se koriste pretežno stablašice. U okviru ovih površina mogu se uređivati pješačke staze i stubišta za pristup a moguća je i gradnja manje građevine društvene namjene (vjerske - kapelica) na cestici **JZ7**.
Unutar zelene površine mogu se graditi građevine paviljona, sjenica, nadstrešnice i sl. te postavljati skulpture, klupe i drugi urbani mobilijar te instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).
- Z Zaštitne zelene površine** - se namjenjuju hortikulturnom uređenju pri kojem se, uz postojeće zelenilo, koristi pretežno niže raslinje.

Unutar zelene površine mogu se postavljati i instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).

TS Trafostanica – gradnja novih ili zamjenskih trafostanica dozvoljena je isključivo unutar građevina, u sklopu prizemnih i podzemnih kolno dostupnih lokacija, ili putem zamjene na postojećoj lokaciji.

Građevne čestice cesta, ulica i kolno-pješačke površine namijenjene su izgradnji cjelokupnog prometnog profila, postavljanju cestovne i ulične opreme, ugradnji svih vrsta komunalne infrastrukture i telekomunikacija u trupu cesta, te izgradnji cestovnih građevina. Komunalna i telekomunikacijska infrastruktura se polaže podzemno u sklopu građevnih čestica javnih i drugih namjena.

U sklopu javnih površina dozvoljeni se opći komunalni i javni sadržaji, te poslovni i prateći sadržaji koji se grade kao suterenske i potpuno ukopane građevine pod pješačkom razinom ili kao transparentne strukture nad pješačkom razinom.

2.2. Program gradnje i uređenja prostora

Zatečena fragmentiranost postojećeg stanja, kako u vizualnom tako i funkcionalnom pogledu, uzeta je kao motiv tako da se upotpunjavanjem, doradivanjem ali i zamjenom pojedinih sadržaja odgovori na nove zahtjeve i potrebe.

Predviđeno je da je obala je prohodna u cijeloj svojoj dužini, počevši od nove lokacije jedriličarskog kluba "Galeb" na krajnjoj zapadnoj točki uvale preko rive sa stalnim vezovima barki, sačuvane plaže u dnu uvale, terasaste rive ispred dijela uvale sa postojećim stambenom izgradnjom, preko ozelenjene glavne rive-trga na koju se nastavlja, ljevkasto se sužavajući, „kala starog škvera“, parka okruženog terasastim kompleksom "kave" te lukobrana koji uvalu štiti od nepovoljnih utjecaja vjetra i mora, sve do početka šetnice uz kostrensku obalu koja u uvali ima svoje ishodište.

Za postojeće stambene objekte predviđena je mogućnost dogradnje do maksimalne katnosti P+2, s koeficijentima izgrađenosti koji uvažavaju zatečeno stanje i prostorne odnose odnosno omogućuju interpolacije u postojeću strukturu pretežno izgrađenog područja obuhvata plana.

Predviđena je dogradnja hotela "Lucija" mogućnošću dodatnih smještajnih kapaciteta do ukupnog kapaciteta od 400 ležaja Na sjevernoj strani, uz županijsku cestu, predviđena je gradnja pratećih sadržaja hotela: sportsko-rekreacijskog centra u objektu zatvorenog tipa sa teniskim terenima, terenima za squash i badminton te wellness sadržajima ukupne površine cca 3600 m² te građevine s medicinskim sadržajima - poliklinike ukupne površine cca 1.000 m² u funkciji razvoja zdravstvenog turizma kao komplementarni sadržaj uz postojeće turističke objekte.

Unutar uvale planira se smještaj dviju luka: luke otvorene za javni promet - komunalne luke sa vezovima stanovnika i luke nautičkog turizma – priveza uz građevinsko područje turističko-ugostiteljske namjene.

Postojeća građevina jedriličarskog kluba se uklanja i planira se nova građevina na zapadnoj strani uvale kao prateći sadržaj uz hotel sa cca 1.000 m² neto površine u sklopu koje bi se nalazili i prostori vezani uz luku nautičkog turizma (repcija, uredi, sanitarije i ugostiteljski sadržaji) površine cca 250 m².

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

Uz građevinu jedriličarskog kluba, u zapadnom dijelu uvale predviđa se za suhi vez s parkiralištem na krovu, ukupne površine površini od cca 7.500 m².

Na području “starog škvera” i “kave” predviđene su građevine koje bi trebale bi sadržavati ugostiteljske trgovačke i uslužne kao i poslovne sadržaje sa mogućnošću stanovanja u višim etažama.

Planira se i gradnja pješačke veze usjekom od “kale starog škvera” koja povezuje sa uvalu s obodnim prometnicama te kapelice na brdu iznad planiranog lukobrana.

2.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i građevina dan je u **Tabelama 1 i 1a**.

Tabela 2: STRUKTURA NAMJENE PROSTORA

NAMJENA	POVRŠINA	
	ha	zona i / ili parcela %
1. stambena namjena - S	2,19	13,18
2. mješovita namjena - M2	1,88	11,32
3. ugostiteljsko-turistička namjena – T1	3,77	22,70
6. luka nautičkog turizma - LN	1,57	9,45
7. morska luka otvorena za javni promet – UI +PO	2,91	17,52
8. površine za infrastrukturne građevine – prom. povr. + TS	1,96	11,80
9. javne zelene površine - Z1 + Z3 + Z	2,43	14,63
Ukupno područje obuhvata DPU „Uvala Žurkovo“	16,61	100,00

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

2.4. Prometna i infrastrukturna mreža

2.4.1. Prometna mreža

Prometno rješenje bazira se na ideji da se kolni promet zadrži na obodnim prometnicama uz iznimku pristupa planiranoj javnoj garaži u sklopu građevine na području "kave". Preostale prometne površine zamišljene su kao kolno-pješačke površine. Unutar zone stambene izgradnje te površine služe za pristup vozilima stanara, a preostale kolno-pješačke površine služe isključivo za potrebe dostave, interventnih vozila i transport čamaca i drugih plovila stanovnika i jedriličarskog kluba.

Unutar granice obuhvata nema glavnih gradskih ulica i cesta nadmjesnog značaja.

Područje obuhvata DPU sa sjeverne strane tangira osnovna županijska cesta Rijeka – Split (D 8).

Gradske i pristupne ulice

Unutar granice obuhvata DPU predviđen je režim ograničenog prometa motornih vozila – promet je dozvoljen samo za vozila stanara (na kolno-pješačkim površinama unutar stambenog područja obuhvata Plana), transport plovila odnosno za vozila dostave i interventna vozila.

Izuzetak je prometnica na čestici **GP1** (koja se od Ulice kostrenskih boraca spušta do garaže na lokaciji "kave" na čestici br. **46** u sklopu koje je i dio koji je predviđen da funkcionira kao javna garaža. Cesta je u donjem dijelu, od skretanja u javnu garažu kolno-pješačka površina sa zabranom prometa za sva vozila osim opskrbe, interventnih vozila i transporta čamaca.

Prilikom rekonstrukcije prometnice na čestici **GP1** treba ju izvesti u najmanjoj širini od 6 m.

Dio ceste prije skretanja u garažu koji se tretira kao dio plohe kolno-pješačke površine, treba diferencirati u materijalu i postavom sredstava za umirenje prometa, "ležećih policajaca" i odgovarajuće prometne signalizacije ograničiti brzinu kretanja vozila. Predviđena je rekonstrukcija postojeće telekomunikacijske i komunalne infrastrukture na toj čestici.

2.4.2. Vodovodna mreža

Postojeću opskrbnu mrežu predviđeno je dopunjavati povezivanjem u zatvorene prstene, a cjevovode promjera manjeg od 100 mm je dozvoljeno rekonstruirati na veće profile.

Priključak novo-planiranih građevina na uličnu opskrbnu mrežu potrebno je izvoditi na najbližoj javnoj površini u posebnom zidanom oknu u kojeg se smještaju vodomjeri i zasuni ispred i iza vodomjera. Profil vodomjera i priključak do građevine ovisi o njenoj veličini, odnosno potrošnji.

Reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu.

Priključak na ulični opskrbni cjevovod, vodomjerno okno i vodomjer trebaju održavati komunalna društva, a cjevovod, građevine i mrežu u građevini, vlasnik iste.

2.4.3. Odvodnja

Kanalizacija se treba izgraditi kao razdjelna. Otpadne vode treba odvoditi kanalskom mrežom usmjerenom na crpnu stanicu i dalje tlačnim vodom koji se priključuje na postojeću kanalizacijsku mrežu u Ulici kostrenskih boraca.

Do realizacije cjelokupnog sustava odvodnje na području općine, iznimno se

dozvoljava priključak na septičku taložnicu za manje građevine kapaciteta do 10 ES, a za veći kapacitet je obavezna izgradnja zasebnog uređaja uz ugradnju bio diskova.

Oborinske vode sa čestica javnih površina unutar obuhvata plana treba sakupljati sistemom odvodnje oborinskih voda i kanalizirati u podmorski ispust. Prije spusta u more obavezna je ugradnja pročištača oborinskih voda sa pjeskolovom i separatorom ugljikovodika na **KP6** ispod plohe kolno-pješačke površine.

Unutar luke nautičkog turizma nije predviđen popravak i servisiranje plovila a za tehnološku i otpadnu sanitarnu vodu s plovila potrebno je izvesti ispust u sustav javne kanalizacije preko pročištača sa separatorom ugljikovodika.

Oborinsku odvodnju s krovova i ostalih nezagađenih površina treba lokalno putem upojnih bunara ili raspršenim sustavom odvodnje direktno ispustiti u teren i to unutar područja gdje su sakupljene, a ne upućivati u mrežu javnih oborinskih kolektora.

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

2.4.4. Telekomunikacijska mreža

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.

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.

Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar građevine) treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada.

Kućna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u instalacijskom kabelskom ormaru smještenom na uvijek dostupnom mjestu građevine.

2.4.5. Elektroenergetska mreža

Unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi tri nove trafostanice 10(20)/0,4 kV. Dvije će se izgraditi unutar građevina na česticama **1** i **46**, u sklopu objekta na lokaciji "Kava", kapaciteta 2x400(630)kVA odnosno u sklopu proširenja hotela „Lucija“ kapaciteta 1x400(630) kVA, dok je trafostanicu na čestici **TS2** potrebno integrirati u sklopu uređenja kolno-pješačke površine na česticama **GP1** i **KP7**. Na čestici **TS1** potrebno je postojeću trafostanicu zamijeniti novom.

Priključak novih građevina treba se izvesti se podzemnim kabelima, iz razvodnih ormara ili direktno sa niskonaponskih razdjelnika u novo predviđenim trafostanicama. Postojeća mreža niskog napona može se zadržati a eventualno je jednoga dana moguća njena zamjena (zbog povećane potrošnje-premalog kapaciteta ili starosti) po istoj trasi.

Javna rasvjeta (će) treba se izvoditi zasebno, na metalnim stupovima povezanim podzemnim kabelima. Potrebno je da se osvijetle sve prometnice, parkirališta i pješačke staze.

Trase elektroenergetskih kabela potrebno je međusobno uskladiti, tako da se što je više moguće polažu u zajedničke kabelske kanale. U zajedničkom kabelskom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.

<i>plan br. 1006</i>	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	<i>01/2013</i>
----------------------	---	----------------

2.4.6. Opskrba plinom

Glavni opskrbni cjevovod planiran je trasom prometnice kroz Sv. Luciju i obalnom prometnicom do Paveka.

Cjevovod koji će biti položen obalnom prometnicom biti će korišten za razvoj mreže plinifikacije unutar obuhvata Plana i to prometnicama i pješačkim te kolno-pješačkim površinama.

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.

<i>plan br. 1006</i>	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	<i>01/2013</i>
----------------------	---	----------------

6. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI

IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI**O PREDNACRTU PRIJEDLOGA DETALJNOG PLANA UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“
U KOSTRENI**

Općinsko vijeće Općine Kostrena donijelo je Odluku o izradi Detaljnog plana uređenja uvale Žurkovo u Kostreni (u daljnjem tekstu: Odluka) na svojoj sjednici 25. ožujka 2010. godine koja je objavljena u Službenim novinama Primorsko-goranske županije broj 11. u petak 2. travnja 2010. godine.

Ova Odluka donesena je budući da je prethodni dokument koji je regulirao uređenje prostora uvale (DPU donesen 2002. godine) silom zakona stavljen van snage radi neusklađenosti s izmijenjenom zakonskom regulativom a Izmjene i dopune DPU izrađivane u svrhu usklađenja plana nisu izrađene u zakonskom roku.

Temeljem Odluke izabran je izrađivač : Arhitektonski ured ZiD d.o.o. iz Zagreba s kojim je sklopljen ugovor o izradi plana početkom rujna 2010. godine.

Prednacrt prijedloga Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“ u Kostreni (u daljnjem tekstu : DPU), dostavljen Općini Kostrena u rujnu, dorađivan je u skladu s primjedbama dostavljenim od strane Općine i njenih službi tijekom 2011. godine. Izmijenjeni prednacrt prijedloga DPU prihvaćen je u studenom 2011. godine te je u skladu s tom odlukom poglavarstva pokrenuta prethodna rasprava.

Javno izlaganje prednacrt prijedloga DPU-a za prethodnu raspravu održano je u prostorijama Općine Kostrena u Sv.Luciji, Sv. Lucija 38, Kostrena dana 01. prosinca 2011. s početkom u 13 sati (zapisnik u prilogu).

Na javnom izlaganju nacrt prijedloga plana izloženo je tekstualno obrazloženje DPU-a i grafički prilozi :

1. Detaljna namjena površina MJ 1 :1000
2. 1. Prometna infrastrukturna mreža MJ 1 :1000

Predstavnici poduzeća s javnim ovlastima, službi i institucija pozvani su na javno izlaganje nacrt prijedloga plana i to :

1. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, Rijeka, Užarska 26
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska, Sektor upravnih,inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Rijeka, Žrtava fašizma 3
3. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava za sigurnost plovidbe i zaštitu mora, Lučka kapetanija Rijeka, Rijeka, Senjsko pristanište 3
4. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Rijeka, Rijeka, Muzejski trg 3
5. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Rijeka, Riva 10
6. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorstvo, promet i veze Rijeka, Ciottina 17/b
7. Javna ustanova „Zavod za prostorno uređenje“ Primorsko-goranske županije, Rijeka, Splitska 2

8. „Nastavni odjel za javno zdravstvo“ Primorsko-goranske županija, Rijeka, Krešimirova 52/a
9. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP "Elektroprimorje" Rijeka, Rijeka, Viktora Cara Emina 2
10. „Hrvatske Vode“, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka, Đ.Šporera 3
11. „Hrvatska agencija za telekomunikacije“, Zagreb, Jurišićeva 13
12. Hrvatski Telekom d.d., Odjel za izgradnju radijskih pristupnih mreža, Zagreb, Savska cesta 32
13. Hrvatske ceste d.o.o. za upravljanje, građenje i održavanje državnih cesta, TI Rijeka, Rijeka, Nikole Tesle 9/IX
14. Plinacro d.o.o., Zagreb, Savska cesta 78/a
15. Energo d.o.o., Rijeka, Dolac 14
16. Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, Rijeka, Nikole Tesle 9/X
17. KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, PRJ Vodovod, Rijeka, Dolac 14
18. KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, PRJ Kanalizacija, Rijeka, Dolac 14
19. Jadran Hoteli d.d. Rijeka, Strossmayerova 1
20. JK „Galeb“ Kostrena, Uvala Žurkovo 3/2
21. Odbor za urbanizam i prostorno planiranje Općine Kostrena, Davor Žigman, Kostrena, Maračići 13

Javnom izlaganju nacрта prijedloga DPU-a prisustvovali su :

1. Predstavnici Općine Kostrena (g. Milan Tićak, pročelnik Upravnog odjela za komunalnu djelatnost gospodarstvo, održivi razvoj i prostorno planiranje, g. Edgar Margan, stručni suradnik u upravnom odjelu i g. Davor Žigman, predstavnik Odbora za urbanizam i prostorno planiranje)
2. Predstavnik Arhitektonskog ureda Zid d.o.o. (g. Damir Novoselec)
3. Predstavnik Upravnog odjela za pomorstvo, promet i veze primorsko-goranske Županije (g. Zlatan Marunić)
4. Predstavnik HEP , DP "Elektroprimorje" Rijeka (g. Goran Grgurić)
5. Predstavnik KD Vodovod I kanalizacija, PRJ Vodovod(g. Ivo Igić)
6. Predstavnica KD Vodovod I kanalizacija, PRJ Kanalizacija (gđa. Gordana Garić)
7. Predstavnik društva Jadran Hoteli d.d. (g. Sanjin Jakšetić, direktor hotela Lucija)
8. Predstavnici JK „Galeb“ (g. Danko Venturini i g. Milko Volarić)
9. Predstavnici Udruge tehničke kulture Žurkovo (g. Emil Tomažić i g. Neven Grubišić)

Predstavnik izrađivača DPU-a (g. D.Novoselec) predstavio je prednacrt prijedloga DPU-a : predloženu namjenu površina te prijedlog prometne infrastrukture.

1/ Predstavnik Upravnog odjela za pomorstvo, promet i veze primorsko-goranske županije (g. Zlatan Marunić) iznio je niz primjedbi i opservacija koje se odnose na luku unutar obuhvata DPU:

- a/ Unutar luke nije dozvoljeno kupanje pa se u planu na tom području ne mogu planirati takvi sadržaji,
- b/ JK Galeb kao udruga građana ne može biti koncesionar na području luke pa je pitanje na koji način mogu koristiti dio luke za koji će biti dodijeljena koncesija budući da za to koncesionar neće imati interesa,
- c/ pretpostavlja da Općina Kostrena ne može dobiti lučku upravu na svom području,
- d/ putničku brodsku liniju za javni promet vidi kao mogućnost vezanu uz turističku ponudu ali smatra da privez broda s vanjske strane lukobrana nije moguć,
- e/ smatra da bi uspostava luke otvorene za javni promet na cijelom području uvale, koja bi sadržavala sve sadržaje koji su DPU-om predviđeni, bilo bolje rješenje a to omogućuje zakonska regulativa promijenjena 2008. godine.

Stav izrađivača DPU je da:

- Add a/ unutar luke su predviđeni dijelovi obale koji se iz ambijentalnih razloga ostavljaju u postojećem obliku no to ne znači da je prostor unutar luke namijenjen za kupanje,
- Add b/ koncept uvale proizašao je iz natječajnog rada iz 1995. godine u čijem programu nije bila luka nautičkog turizma koja je kao programski sadržaj određena kasnije i u skladu s tim unesena u prostorno-plansku dokumentaciju. Iz te činjenice su i nastali problemi oko podjele luke unutar uvale koja teško da svojom veličinom može zadovoljiti sve planirane sadržaje. Stoga, da bi se svim korisnicima omogućilo korištenje luke, bilo bi potrebno da se koncesijskim ugovorom regulira odnosno omogući i „hibridan“ sadržaj (jedriličarski klub i luka nautičkog turizma),
- Add d/ privez broda na putničkoj brodskoj liniji javnog prometa, definiranoj u prostorno-planskoj dokumentaciji višeg reda, predviđen je s unutrašnje strane glavnog lukobrana uvale,
- Add e/ obzirom na sve navedeno (vidi odgovore na primjedbe pod b/ i d/) prijedlog za uspostavom luke otvorene za javni promet na cijelom području uvale, koja bi sadržavala sve sadržaje koji su DPU-om predviđeni, omogućio bi i fleksibilnije korištenje prostora luke i svakako je najbolje rješenje, no pretpostavlja izmjene u prostorno-planskoj dokumentaciji višeg reda.

2/ Predstavnici društva Jadran Hoteli d.d. (g. Sanjin Jakšetić, direktor hotela Lucija i g. Morić, projektant) traže izmjene DPU na području unutar turističke namjene i prilažu primjedbe koje se odnose na parcelaciju i urbanističke parametre katnosti i izgrađenosti odnosno iskorištenosti na čestici (očitovanje u prilogu).

Stav izrađivača DPU je da se primjedbe mogu prihvatiti ukoliko su u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda i drugim zakonskim odredbama pa je potrebno prijedlog dopuniti definiranjem kapaciteta sadržaja odnosno svih zahtjevanih urbanističkih sadržaja.

- 3/ Predstavnici JK „Galeb“ (g. Danko Venturini i g. Milko Volarić) ne slažu se s koncepcijom predloženom u DPU i iznose primjedbe:
- a/ Smještaj jedriličarskog kluba je pogrešan jer je zapadni dio uvale izloženiji buri, blizina brodogradilišta „Viktor Lenac“ putem onečišćenja nepovoljno utječe na aktivnosti kluba a da bi se vozilom pristupilo klubu mora se proći cijela uvala što ometa stanovništvo,
 - b/ smještaj lukobrana je pogrešan i potrebno ga je izmjestiti kako bi se dobila veća šticevana površina luke,
 - c/ luku nautičkog turizma treba planirati na istočnom dijelu uvale,
 - d/ smještaj javne garaže na zapadnom dijelu uz jedriličarski klub je pogrešan,
 - e/ kompletnu ideju i koncepciju DPU potrebno je preispitati odnosno treba razmisliti o izradi novog rješenja uvale,
 - f/ smatraju da unutar obuhvata plana treba oformiti prostor za okupljanje građana i članova udruga.

Stav izrađivača DPU je da:

- Add a/ Zgrada jedriličarskog kluba je izmještena na zapadni dio uvale jer je postojeća zgrada svojim smještajem onemogućava normalan pristup do obalne šetnice („lungomare“.. Položaj zgrade jedriličarskog kluba u skladu je s ciljevima i programskim polazištima navedenim u članku 6. Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja uvale Žurkovo u Kostreni, koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Kostrena.
- Add b/ DPU-om je, na osnovi izrađenog idejnog rješenja, predviđeno da se, pored glavnog, izvede i sekundarni lukobran na zapadnoj strani uvale kako bi uvala u potpunosti bila zaštićena po svim vjetrovima.
- Add c/ Izmještanje luke nautičkog turizma ne bi bilo u skladu s ciljevima i programskim polazištima Odluke o izradi DPU.
- Add d/ Garaža je predviđena kao građevina za smještaj vozila i suhi vez plovila za potrebe jedriličarskog kluba i luke nautičkog turizma te je u tu svrhu smještena na toj lokaciji.
- Add e/ Takve odluke nisu u nadležnosti izrađivača ovog DPU.
- Add f/ Unutar obuhvata DPU predviđene su javne pješačke površine i javne zelene površine koje omogućuju okupljanje građana

- 4/ Predstavnici Udruge tehničke kulture Žurkovo (g. Emil Tomažić i g. Neven Grubišić) predlažu koncepciju organiziranja sadržaja luke unutar obuhvata DPU koja se razlikuje od prijedloga u planu na način da se prostorna organizacija luke zrcali tako da se sadržaji s zapadnog dijela obale presele na istočni a sa istočnog dijela, uključujući lukobran, na zapadni.

Stav izrađivača DPU je da predočeni prijedlog nije u skladu s ciljevima i programskim polazištima navedenim u članku 6. Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja uvale Žurkovo u Kostreni, koju je donijelo Općinsko vijeće Općine

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

Kostrena pa se stoga ne može razmatrati niti ugraditi u prijedlog plana.

Državne službe i institucije odnosno poduzeća s javnim ovlastima koje su dostavile svoje zahtjeve u pogledu sadržaja plana u skladu s kojima će DPU biti izrađen:

- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Rijeka
- HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka
- Komunalno društvo VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Rijeka, PRJ Vodovod
- Hrvatski Telekom d.d., Odjel za upravljanje dokumentacijom, energetske-
strojarskom i mrežnom infrastrukturom
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana

Državne službe i institucije koje su se izjasnile da nemaju zahtjeva u pogledu sadržaja plana:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci

Sastavio :

*Arhitektonski ured ZiD d.o.o.
Damir Novoselec, ovlašteni arhitekt*

- Prilog:*
- *Zapisnik s prethodne rasprave
na javnom izlaganju prednacrta prijedloga DPU*
 - *Zahtjevi Državne uprava za zaštitu i spašavanje,
Područni ured Rijeka*
 - *Zahtjevi HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o.,
Elektroprimorje Rijeka*
 - *Očitovanje Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine,
Konzervatorski odjel u Rijeci*
 - *ZahtjevKD Vodovod I kanalizacija, PRJ Vodovod*
 - *Planske smjernice i prijedlozi društva Hrvatski Telekom d.d.,
Odjel za upravljanje dokumentacijom, energetske-
strojarskom i mrežnom infrastrukturom*
 - *Zahtjev Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel
za slivove sjevernog Jadrana*
 - *Primjedbe društva Jadran Hoteli d.d.
na prednacrt prijedloga DPU*

<i>plan br. 1006</i>	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	<i>01/2013</i>
----------------------	---	----------------

7. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI**O PRIJEDLOGU DETALJNOG PLANA UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“
U KOSTRENI**

Općinsko poglavarstvo Općine Kostrena na svojoj sjednici 05. lipnja 2012. donijelo je Zaključak kojim se usvaja Izvješće s prethodne rasprave i utvrđuje prijedlog Detaljnog plana uređenja uvale Žurkovo u Kostreni (u daljnjem tekstu: prijedlog DPU). Prijedlog plana izrađen je na osnovu usvojenih primjedbi i zahtjeva službi i institucija te poduzeća s javnim ovlastima koja su iznijela svoje zahtjeve i prijedloge u prethodnoj raspravi.

Javno izlaganje prijedloga DPU-a za javnu raspravu održano je u prostorijama Narodne čitaonice Sv. Lucije u Sv. Luciji, na adresi Sv. Lucija 14, Kostrena u vremenu od 27. lipnja do 26. srpnja 2012. godine.

Javno izlaganje prijedloga DPU održano je 18. srpnja 2012. s početkom u 18 sati (zapisnik u prilogu).

Na javnom izlaganju nacrt prijedloga plana izloženo je tekstualno obrazloženje DPU-a i grafički prilozi :

TEKSTUALNI DIO

- Obrazloženje plana

- Odredbe za provođenje

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

1.	Detaljna namjena površina,	MJ 1 :1000
2. 1.	Prometna infrastrukturna mreža	MJ 1 :1000
2. 2.	Instalacije vodovoda	MJ 1 :1000
2. 3.	Instalacije odvodnje	MJ 1 :1000
2. 4.	Telekomunikacijska infrastruktura	MJ 1 :1000
2. 5.	Elektroenergetska infrastruktura	MJ 1 :1000
2. 6.	Planirane instalacije plinovoda	MJ 1 :1000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	MJ 1 :1000
4. 1.	Uvjeti gradnje (regulacione linije)	MJ 1 :1000
4. 2.	Uvjeti gradnje (namjena i smještaj građevina na građevnoj čestici)	MJ 1 :1000

Predstavnici poduzeća s javnim ovlastima, službi i institucija pozvani su na javno izlaganje nacrt prijedloga plana i to :

1. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, Rijeka, Užarska 26
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Rijeka, Žrtava fašizma 3
3. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava za sigurnost plovidbe i zaštitu mora, Lučka kapetanija Rijeka, Rijeka, Senjsko pristanište 3
4. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Rijeka, Rijeka, Muzejski trg 3
5. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Rijeka, Riva 10

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

6. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za pomorstvo, promet i veze
Rijeka, Ciottina 17/b
7. Javna ustanova „Zavod za prostorno uređenje“ Primorsko-goranske županije,
Rijeka, Splitska 2
8. „Nastavni odjel za javno zdravstvo“ Primorsko-goranske županija,
Rijeka, Krešimirova 52/a
9. HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP "Elektroprimorje" Rijeka,
Rijeka, Viktora Cara Emina 2
10. „Hrvatske Vode“, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih
slivova, Rijeka, Đ.Šporera 3
11. „Hrvatska agencija za telekomunikacije“,
Zagreb, Jurišićeva 13
12. Hrvatski Telekom d.d., Odjel za izgradnju radijskih pristupnih mreža,
Zagreb, Savska cesta 32
13. Hrvatske ceste d.o.o. za upravljanje, građenje i održavanje državnih cesta,
TI Rijeka, Rijeka, Nikole Tesle 9/IX
14. Plinacro d.o.o.,
Zagreb, Savska cesta 78/a
15. Energo d.o.o.,
Rijeka, Dolac 14
16. Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije,
Rijeka, Nikole Tesle 9/X
17. KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, PRJ Vodovod,
Rijeka, Dolac 14
18. KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, PRJ Kanalizacija,
Rijeka, Dolac 14
19. Jadran Hoteli d.d.
Rijeka, Strossmayerova 1
20. JK „Galeb“
Kostrena, Uvala Žurkovo 3/2
21. Odbor za urbanizam i prostorno planiranje Općine Kostrena, Davor Žigman,
Kostrena, Maračići 13

Sastavio :

*Arhitektonski ured ZiD d.o.o.
Damir Novoselec, ovlaštenu arhitekt*

Prilozi:

1. Odgovori stručnog izrađivača plana na primjedbe, mišljenja i sugestije na prijedlog DPU,
2. Zapisnik s javnog izlaganja prijedloga DPU,
3. Oglas o objavi javnog uvida u prijedlog DPU.

**PRIMJEDBE, SUGESTIJE I MIŠLJENJA NA PRIJEDLOG DETALJNOG PLANA
UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U OPĆINI KOSTRENA**

1. podnositelj: Dubravko Hlastec, Vrh Martinščice 59, Kostrena

Zanima ga koja je korist od uređenja uvale prema odredbama DPU za mještane Kostrene, naspram koristi potencijalnih investitora u sadržaje koji bi se gradili u uvali .

Smatra da bi se uređenjem uvale prema odredbama ovog DPU uvala Žurkovo devastirala i predlaže da se sadržaji planirani u DPU premjeste u uvalu Stara Voda.

ODGOVOR: Prostornim planom uređenja općine Kostrena (planom višeg reda) prostor uvale Žurkovo određen je kao dio budućeg centra naselja u kojem je predviđena gradnja svih centralnih sadržaja i objekata društvene infrastrukture primjerenih administrativnom i gravitacijskom centru jedinice lokalne samouprave - općinskom sjedištu te rekonstrukcija luke u uvali kako bi postala luka otvorena za javni promet: komunalna luka u dijelu uvale uz naselje Žurkovo i luka nautičkog turizma uz zonu ugostiteljsko-turističke namjene. Unutar komunalne luke predviđen je dio akvatorija za privez brodica stanovnika s cca 70 vezova.

2. podnositelj: Marin Čepić, Glavani 14a, Kostrena

a/ Zanimaju ga podaci o kapacitetu odnosno broju vezova predviđenih u marini i za lokalno stanovništvo.

b/ Zanima ga broj lokala za ugostiteljstvo i trgovinu predviđenih u **DPU.**

ODGOVOR: *a/ DPU-om je predviđeno cca 140 vezova u luci nautičkog turizma i 70 vezova za potrebe lokalnog stanovništva uz rivu unutar površine komunalne luke.*

b/ Planom nije utvrđen broj lokala koji se unutar planirane gradnje na česticama može ostvariti nego su za svaku česticu utvrđeni uvjeti gradnje iz kojih je razvidno koji sadržaji su dopušteni pri gradnji odnosno rekonstrukciji građevina.

Kod gradnje odnosno rekonstrukcije obiteljskih kuća unutar površine stambene namjene, 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 ukupna površina tih sadržaja ne prelazi 25% građevinske bruto površine (zbroja bruto površine svih etaža) osnovne građevine.

Zgrade na česticama mješovite namjene na površinama označenim s M2 na karti namjene površine (karta 1.) mogu se graditi na način da poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 60% a najviše 100% građevinske bruto površine. Maksimalna dopuštena granska bruto površina utvrđuje se preko koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) koji je određen za svaku česticu i predstavlja omjer veličine građevinske bruto površine i površine građevinske čestice. .

3. podnositelj: Natalija Stipanović, Sveta Lucija 28, Kostrena

Zanima ju da li se prijedlog DPU temelji na rješenju iz natječajnog rada urbanističko-arhitektonskog natječaja iz 1996./1997.godine.

ODGOVOR: Odluka o izradi DPU donesena je budući da je prethodni dokument koji je regulirao uređenje prostora uvale, a koji se temeljio na prvonagrađenom natječajnom radu Arhitektonskog ureda ZiD d.o.o. (DPU donesen 2002. godine), silom zakona stavljen van snage radi neusklađenosti s izmijenjenom zakonskom regulativom a Izmjene i dopune DPU izrađivane u svrhu usklađenja plana nisu izrađene u zakonskom roku. Prijedlog DPU izložen na javnoj raspravi izrađen je na bazi rješenja DPU-a donesenog 2002.godine uz nužna usklađenja proizašla iz izmijenjene zakonske regulative.

4. podnositelj: Čedomila Milin, Sveta Lucija 23, Kostrena

- a/ Traži da se izmijeni prometnica uz obalu prema zapadnom dijelu uvale kako bi se zaštitila stara jezgra (naselja Žurkovo) i kupalište Žurkovo (plaža u dnu uvale).
- b/ Traži da se riješi "slučaj parkirališta pod pločom" (područje koje je u DPU zauzima čestica s oznakom 46) obzirom da Općina Kostrena nije jedini vlasnik čestica na tom području (ima mnogo vlasnika).

ODGOVOR: a/ Planirana obalna prometnica (kolno-pješačka površina s ograničenim režimom prometa) prema zapadnom dijelu uvale, gdje je prema DPU smještena čestica jedriličarskog kluba i pristup luki nautičkog turizma, je nužna u koncepciji organizacije sadržaja u uvali, a ograničenim režimom prometa ne ugrožava stambene sadržaje u naselju već doprinosi prohodnosti i lakšoj dostupnosti naselja sa strane mora. Postojeća plaža u dnu uvale je planom sačuvana u svom prirodnom obliku ali nije predviđena za kupanje, obzirom da predviđena luka u uvali onemogućava kupanje.

b/ Na čestici s planskom oznakom 46 u koju je uključena i površina „parkirališta pod pločom“ predviđena je gradnja građevine mješovite namjene s podzemnom, dijelom javnom garažom. Imovinsko-pravni odnosi nisu predmet odredbi ovog plana – rješenje imovinsko-pravnih odnosa su pretpostavka da bi se omogućila gradnja na ovoj čestici.

5. podnositelj: Jedriličarski klub „Galeb“, Kostrena zastupan po Deanu Pavlaku, predsjedniku kluba i Danku Venturiniju, članu uprave kluba

- a/ Smatraju da je planirana prometnica duž cijele uvale (KP1 - KP6) neprihvatljiva jer se njenom gradnjom devastira jedini kvalitetni urbaniziran izlaz Općine Kostrena na more i predlažu umjesto toga šetnicu.
- b/ Smatraju da ovim prijedlogom DPU jedriličarski klub „Galeb“ kao zasebna cjelina nestaje iz uvale Žurkovo budući da je namjenom definiran kao prateći sadržaj hotela.

ODGOVOR: a/ *Prijedlog DPU izložen na javnoj raspravi temelji se na natječajnom rješenju iz 1996./1997.godine i DPU za ovo područje koji je donesen 2002. godine, u kojem se zgrada jedriličarskog kluba premješta na sjeverozapadni kraj uvale kako bi se oslobodio pristup obalnoj šetnici Kostrene („lungomare“) koji je otežan radi položaja postojeće zgrade kluba. Kako bi se omogućio pristup jedriličarskom klubu predviđena je kolno-pješačka obalna prometnica s ograničenim prometom za potrebe kluba i luke nautičkog turizma koja je kao sadržaj naknadno definirana Izmjenama i dopunama PPUO Kostrene iz 2007. godine.*

b/ *Prijedlogom DPU predviđena je zgrada jedriličarskog kluba na zasebnoj građevinskoj čestici označenoj s brojem 2. Namjena čestice navedena je kao prateći sadržaj hotela budući da je prostornim planom višeg reda (PPUO Kostrena)to područje označeno oznakom namjene T1 (hotel)i svi sadržaji planirani na tom području moraju biti u skladu s tom namjenom. Sama oznaka namjene ne implicira vlasništvo građevine na čestici a uvjeti gradnje iz članka 54. stavak 3. Odredbi za provođenje DPU definiraju namjenu način i uvjete gradnje građevine na čestici.*

6. podnositelj: Maša Smokrović, Vrh Martinšćice 77, Kostrena

- a/ Na osnovi informacija koje je saznala od kompetentnih ljudi, smatra da je položaj marine unutar uvale Žurkovo pogrešan.
- b/ Smatra da je pogrešna pozicija lukobrana.
- c/ Smatra nemogućim prijedlog izgradnje ceste kroz cijelu uvalu.
- d/ Pita da li su predviđeni vezovi za mještane i u kojem broju.

ODGOVOR: a/ *Prijedlog DPU kojim se luka nautičkog turizma smješta unutar uvale Žurkovo izrađen je u skladu s PPUO Kostrena – planom višeg reda koji unutar uvale Žurkovo predviđa luku nautičkog turizma na dijelu akvatorija uvale, što predstavlja obavezu kod izrade DPU.*

b/ *Položaj lukobrana izrađen je u skladu s idejnim rješenjem koje su izradili stručnjaci Instituta građevinarstva hrvatske a odredbama plana unutar čestice L1, u sklopu luke otvorene za javni promet, dopuštena su odstupanja u gabaritima lukobrana u odnosu na idejno rješenje iz plana.*

c/ *Vidi odgovor na pitanje br. 5. pod b/.*

d/ *Vidi odgovor na pitanje br. 2. pod a/.*

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

7. podnositelj: Oskar Rukavina, Kostrenskih boraca 17, Kostrena

- a/ Konstatira da su u DPU na relativno maloj površini uvale predviđene različite namjene, od stambene do poslovne a unutar akvatorija komunalna luka i luka nautičkog turizma te sportske udruge. Smatra da na tako malom području nema mjesta za stambene sadržaje i predlaže da uvala, kao i do sada, ostane sportsko-turistička (po namjeni).
- b/ Traži da se odredi broj i položaj vezova u stanovnika unutar komunalne luke.
- c/ Smatra neprihvaljivim smještaj jedriličarskog kluba "Galeb" unutar hotela.
- d/ Smatra da nije potrebna prometnica unutar uvale i da je potrebno sačuvati cjelovitost obalne šetnice do termoelektrane

ODGOVOR: a/ Prostornim planom uređenja Općine Kostrena, dakle planom višeg reda, unutar uvale žurkovo određene su površine stambene i turističke namjene te površina akvatorija namijenjena za komunalnu luku i luku nautičkog turizma, što predstavlja obavezu i ne može se u DPU mijenjati.

b/ Vidi odgovor pod 2. a/.

c/ Vidi odgovor pod 5. b/.

d/ Vidi odgovor pod 5. a/.

7. podnositelj: Ina Kovačević Perušić, Dujmići 3, Kostrena

Smatra da je DPU ambiciozan ali pita da li je to prioritet i kada će se donijeti UPU za područje naselja N4 odnosno kada će se izgraditi instalacije kanalizacije i plina u dijelu naselja u kome živi.

ODGOVOR: Izrada DPU temelji se na Odluci o izradi Detaljnog plana uređenja uvale Žurkovo (Službene novine Primorsko-goranske županije od 2.travnja 2010.) a dinamika izrade prostorno-planske dokumentacije odnosno izgradnje infrastrukture unutar Općine Kostrena nije tema prijedloga DPU.

8. podnositelj: Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Rijeka

Upućuju na svoje očitovanje br. 511-09-21/1-184/106.2010.DR od 05.05. 2010. godine.

ODGOVOR: Prijedlog DPU izrađen je u skladu sa zahtjevima iz očitovanja u prethodnoj raspravi s napomenom da elaborati zaštite od požara za složene građevine nisu sastavni dio odredbi DPU nego su dio dokumentacije za ishođenje lokacijske dozvole.

9. podnositelj: HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o.

Elektroprimorje Rijeka, Ulica v.c. Emina 2, Rijeka

- a/ Traže da se za predmetni plan napravi bilanca snage po pojedinim zonama namjene,
- b/ smatraju da je potrebno osigurati parcelu za izgradnju trafostanice 10(20)/0,4 kV za potrebe hotela „Lucija“ i izraditi bilancu snage te na osnovu toga osigurati česticu dimenzija 8x8 m za trafostanicu tipa DTS veličine 5x5 m ili česticu dimenzija 6x7 m za trafostanicu tipa KTS veličine 4x2 m a da se kao alternativno rješenje može spomenuti da se trafostanica može izvesti kao ugradbena,
- c/ smatraju da je potrebno izraditi bilancu snage za potrebe luke nautičkog turizma te na osnovu toga predložiti eventualnu izgradnju nove 10(20)/0,4 kV trafostanice sa 10(20) kV priključkom i NN mrežom, smatraju da je upitna mogućnost priključenja novih kupaca na ovom prostoru ako se ne izgradi trafostanica kod hotela „Lucija“,
- d/ zahtijevaju da se za nove samostojeće trafostanice osigura veličina čestice tako da je udaljenost građevine trafostanice najmanje 2 m od kolnika odnosno 1 m od granice čestice i da je osiguran neposredan pristup do javne površine,
- e/ smatraju da treba napomenuti da su sve trase vodova samo načelne a da će se točne trase utvrditi projektnom dokumentacijom,
- f/ zahtijevaju da se priključni vod do nove trafostanice hotela „Lucija“ vodi po pristupnoj cesti a nacrtani priključak može ostati ucrtan kao alternativni,
- g/ smatraju da ako se trafostanica gradi u nekoj građevini kao ugradbena trafostanica, a ista će biti u vlasništvu distributera, potrebno je za nju etažiranjem osigurati prostor u vlasništvu distributera, a točnu mikro-lokaciju trebalo bi osigurati kroz projektnu dokumentaciju uz suradnju s nadležnim distributerom,
- h/ smatraju da u odredbe treba uvrstiti da se postojeću nadzemnu mrežu može po potrebi rekonstruirati i proširivati,
- i/ smatraju da u planu nije potrebno pisati tipove i presjeke vodova.

ODGOVOR: a/ Prijedlog se prihvaća.

b/ Prijedlog se ne prihvaća. Planom je predviđeno da se za opskrbu električnom energijom svih sadržaja turističke namjene u zoni s oznakom namjene T1 izvede trafostanica u sklopu rekonstruirane građevine hotela na čestici s planskom oznakom 1.

c/ Prijedlog se ne prihvaća. Na temelju izrađene bilance snage za sadržaje u zoni s oznakom namjene T1 izvest će se trafostanica u sklopu rekonstruirane građevine hotela na čestici s planskom oznakom 1.

d/ Za nove samostojeće trafostanice u prijedlogu DPU već je osigurana tražena veličina čestice.

e/ Unutar odredbi za provođenje DPU (članak 23. stavak 2.) navedeno je da je smještaj planiranih građevina i uređaja (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema) te javne i komunalne infrastrukturne mreže u grafičkom dijelu DPU usmjeravajućeg značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne

odstupaju od prikazanog rješenja.

- f/ Prijedlog se ne prihvaća. Prijedlogom DPU određeno je da su za rekonstrukciju hotela određene čestice 1 i 1A unutar kojih je dozvoljena gradnja građevina i infrastrukture hotela a smještaj planiranih građevina i uređaja (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema) te javne i komunalne infrastrukturne mreže u grafičkom dijelu DPU usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od prikazanog rješenja.*
- g/ Prijedlog se prihvaća – u odredbe plana uvrstit će se obaveza da je potrebno etažiranjem osigurati prostor za trafostanicu u vlasništvu distributera, ukoliko se trafostanica gradi u nekoj građevini kao ugradbena trafostanica, a ista će biti u vlasništvu distributera, te da točnu mikro-lokaciju treba osigurati kroz projektnu dokumentaciju uz suradnju s nadležnim distributerom.*
- h/ Prijedlog se prihvaća. U odredbe plana će se uvrstiti da se postojeću nadzemnu mrežu može po potrebi rekonstruirati i proširivati.*
- i/ Prijedlog da u planu nije potrebno pisati tipove i presjeke električnih vodova se prihvaća.*

- 10. podnositelj:** Državna uprava za zaštitu i spašavanje,
Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka, Ružičeva 16, Rijeka

Obavještavaju da nisu bili u mogućnosti prisustvovati javnoj raspravi i traže da im se u digitalnom obliku dostavi Nacrt prijedloga DPU Uvala Žurkovo kako bi mogli iskazati svoje primjedbe.

ODGOVOR: *Na javnoj raspravi mogu se razmatrati samo zahtjevi i prijedlozi podneseni unutar zakonom propisanog roka. Zahtjevi Državne uprave za zaštitu i spašavanje izneseni u sklopu prethodne rasprave uneseni su u prijedlog plana za javnu raspravu.*

- 11. podnositelj:** Veljka Rakočević, Studena 22/e, Klana

- a/ Kao vlasnica 1/2 udjela na k.č. br. 3034 K.o. Kostrena - Lucija na kojoj je planom predviđena čestica br. 47 predlaže da se cijela čestica unutar svojih granica uvrsti u građevno područje mješovite namjene s oznakom M2 ili stambene namjene s oznakom S,*
- b/ smatra odredbu o zabrani gradnje pomoćnih građevina na čestici restriktivnom.*

ODGOVOR: *a/ Prijedlog se prihvaća na način da se za cijela k.č. br. 3034 unutar njenih granica utvrđuje kao kao čestica 47.*

b/ Za česticu br. 47 je u ranijim prijedlozima DPU predlagana izgradnja objekta koji je cjelina s građevinom na čestici označenoj brojem 46. U slučaju gradnje zasebne građevine, što je shvaćeno kao namjera vlasnika na k.č. br. 3034. na izlaganju prijedloga DPU na javnoj

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

raspravi, planom će se utvrditi drugačiji uvjeti gradnje koji to omogućavaju, što onda podrazumijeva i mogućnost gradnje pomoćnih objekata ali i obavezu da se parkirališni prostor za građevinu osigura u okviru čestice.

12. podnositelj: Edo Borčić i Jelena Vukoša, Kostrena

Kao vlasnici građevine na k.č. br. 1102 K.o. Kostrena – Lucija prilažu analizu postojeće stambene zgrade na čestici u kojoj navode da je zgrada katnosti P+2+Pk, visine 9,8 m do vijenca, bruto površine prizemlja 120 m² a katova 115 m² te potkrovlja 130,5 m², da zgrada trenutno ima 4 stana i da je izgrađena prije 1968 godine.

Predlažu da se DPU-om omogući rekonstrukcija zgrade na način da se na drugom katu izgradi balkon u gabaritima postojećeg balkona na prvom katu, da se rekonstruira krovšte tako da se izvedu mansarde na jugoistočnom i jugozapadnom dijelu krovšta i da se natkriju balkoni te da se dopusti povećanje broja stanova na pet. Prilažu nacрте postojećeg i planiranog stanja.

ODGOVOR: Prijedlog se djelomično prihvaća. Građevina na k.č. br. 1102 (planska oznaka čestice 38) protivna je odredbama plana višeg reda (PPUO Kostrena) i kao takva može se rekonstruirati unutar postojećih gabarita u cilju poboljšanja uvjeta života. Obzirom na zatečeno stanje iznimkom se može dopustiti postojeći veći broj stambenih jedinica ali se broj jedinica ne može povećavati.

13. podnositelj: Jelena Vukoša, Urinj 8, Kostrena

Kao vlasnica 1/2 udjela na k.č. br. 3034 K.o. Kostrena - Lucija na kojoj je planom predviđena čestica br. 46, 47 i JZ7 predlaže da se cijela čestica unutar svojih granica uvrsti u građevno područje mješovite namjene s oznakom M2.

ODGOVOR: Prijedlog se prihvaća. Vidi odgovore pod 11.

14. podnositelj: Ivica Matošević, Ivana Žorža 60, Rijeka i
Boris Vučetić, Bok 54, Rijeka

Kao vlasnici na k.č. br. 1108/2 i 1110, K.o. Kostrena - Lucija na kojima je planom predviđena čestica br. 35 ukupne površine 335 m², kako bi im se omogućila rekonstrukcija postojećeg objekta na čestici u obiteljsku kuću sa dva stana predlažu da se planom predviđena izgrađenost poveća na 50 %, kako je to dopušteno planom višeg reda, i u razmjeru s tim i koeficijent iskorištenosti na 1,35.

ODGOVOR: Prijedlog se prihvaća, obzirom da je prijedlog u skladu s odredbama PPUO Kostrena (čl 23. , st. 6. , podst. 4.).

15. podnositelj: Socijaldemokratska partija Hrvatske, Općinska organizacija Kostrena, zastupana po Ljubomiru Paškvanu, dipl.iur.

Predlažu da:

- a/ predloženu prometnicu koja spaja istočni i zapadni dio uvale treba izvesti na način da prolazi područjem označenim s T1 na karti namjene površina koje je u vlasništvu poduzeća „Jadran hoteli“,
- b/ uz predmetnu prometnicu iz točke a/ treba izvesti nogostup,
- c/ umjesto planirane prometnice uz kafić „Val“ uredi šetnica u gabaritima postojeće šetnice s autohtonim primorskim biljem, klupicama i plažom te da se na taj način zadrži cjelovitost šetnice od termoelektrane do Žurkova i da se ugostiteljima omogući zadržavanje terase,
- d/ na području KP2 treba izgraditi bazen dimenzija najmanje 33x25m u svrhu korištenja od strane sportskih klubova i ustanova (škola, vrtić) kao i korisnika nautičkog centra,
- e/ na k.č. 1091/6 K.o. Kostrena – Lucija treba izgraditi teniske terene,
- f/ treba definirati i ucrtati vezove za potrebe mještana u komunalnoj luci uz zadržavanje i uređenje prirodnih plaža,
- g/ treba izgraditi parkirališta na istočnom dijelu javne zelene površine JZ4 i uz prometnicu GP1 (cca 40 PM) te na južnom dijelu površine JZ2 (cca 60 PM), sve iz razloga bolje dostupnosti predviđenim sadržajima jer smatraju da predviđeni parkirališni kapaciteti nisu dovoljni za potrebe predviđenih građevina,
- h/ treba voditi brigu o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i izboru potencijalnih investitora za lukobran i luku nautičkog turizma.

ODGOVOR: a/ Prijedlog se ne prihvaća ukoliko je smisao prijedloga da se zapadni dio uvale, na kome su predviđene čestice luke nautičkog turizma i jedriličarskog kluba, preko čestice s planskom oznakom 1 spoji s osnovnom županijskom cestom – „magistralom“ (u prijedlogu nije predložena konkretna trasa prometnice). Opcija za trasu prometnice uz zapadni rub obuhvata plana preko čestice 1 je razmatrana temeljem prijedloga u javnoj raspravi za Izmjene i dopune DPU koji je izrađivan 2008. godine ali je ustanovljeno da trasa nije moguća zbog prevelikog nagiba terena na jednom dijelu trase.

b/ Prijedlog se ne prihvaća. Prometnica koja spaja istočni i zapadni dio uvale zamišljena je kao kolno-pješačka površina s prometom vozila ograničenim samo na korisnike jedriličarskog kluba i luke nautičkog turizma tako da nije potreban poseban nogostup niti to prostorne mogućnosti na dijelovima trase ne dopuštaju.

c/ Prijedlog se ne prihvaća. Vidi odgovor pod 5. a/.

*d/ Prijedlog se ne prihvaća. Čestica s planskom oznakom **KP2** je javna kolno-pješačka površina na kojoj nije predviđena gradnja sportsko-rekreacijskih građevina. U slučaju da se prijedlog odnosi na česticu s planskom oznakom **3**, planom je na toj čestici predviđena gradnja građevine kombinirane garaže-hangara za suhi vez plovila u sklopu luke nautičkog turizma, s*

- mogućnošću parkiranja vozila na krovu za potrebe luke nautičkog turizma.*
- e/ Prijedlog se ne prihvaća. K.č. 1091/6 prijedlogom plana je sastavni dio čestice s planskom oznakom 1 namijenjene za rekonstrukciju postojećeg hotela „Lucija“ te gradnju pratećih sadržaja hotela.*
- f/ Prijedlog se prihvaća. Vidi odgovore pod 2. a/ i 4. a/ .*
- g/ Prijedlog se ne prihvaća. Prijedlog da se na česticama s planskom oznakom JZ2 i JZ4 u sklopu zaštitnih zelenih površina osigura cca 100 PM nije elaboriran niti je to provedivo bez većih intervencija i preoblikovanja terena, obzirom na konfiguraciju (nagib terena, pokosi, nedovoljna širina na istočnom dijelu JZ2), što nije racionalno rješenje.*
- h/ Prijedlogom DPU definirane su čestice za gradnju odnosno rekonstrukciju građevina i javnih površina a rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i izbor potencijalnih investitora za lukobran i luku nautičkog turizma su predmet provedbe plana.*

16. podnositelj: Obitelj Šalić, Sveta Lucija 50, Kostrena

Kao vlasnici na k.č. br. 3013, 3014 i 3038, K.o. Kostrena - Lucija navode da su zemljište kupili u vrijeme kada su predmetne nekretnine bile unutar građevinskog područja radi gradnje obiteljske kuće i mole da se na česticama u njihovom vlasništvu u DPU omogući gradnja.

ODGOVOR: Prijedlog se prihvaća i to na način da se od k.č. 3013 i 3014 formira građevinska čestica površine cca 653 m² na kojoj je moguća gradnja slobodnostojeće obiteljske kuće sa jednim stanom prema odredbama članka 52. stavak 1.

17. podnositelj: Vojko Rožmanić, Kostrenskih boraca 4, Kostrena i
Jasna Mavrinac, Kostrenskih boraca 19, Kostrena

Smatraju da će prometnica koja prolazi cijelom uvalom Žurkovo, spajajući istočnu sa zapadnom stranom, u cijelosti narušiti njen vizualni identitet i prirodan izgled te uništiti postojeće plaže. Predlažu da se prometnica briše iz prijedloga plana i umjesto toga da se povezivanje dviju strana uvale riješi pontonom.

ODGOVOR: Prijedlog se ne prihvaća – vidi odgovor pod 5. a/. Što se tiče prijedloga o povezivanju istočnog i zapadnog dijela uvale pontonom, prijedlog nije elaboriran niti je iz prijedloga razvidno kako bi to bilo moguće.

18. podnositelj: Vesna Sušlić, Kostrenskih boraca 19, Kostrena i
Jasna Mavrinac, Kostrenskih boraca 19, Kostrena

a/ Smatraju da će se omogućavanjem gradnje na česticama s planskom oznakom 39 i 40, na kojima je moguća gradnja obiteljskih kuća s dva

i tri stana, katnosti do Po+P+2+Pk i visine do 9,0 m, umanjiti kvalitetu stanovanja u obiteljskim kućama sa sjeverne strane prometnice jer će izgubiti pogled na more pa predlažu da se za predmetne čestice u DPU omogući samo gradnja do katnosti Po+P+1+Pk i visine do 7,5 m.

b/ Smatraju da će se, u slučaju da se na česticama s planskom oznakom **39** i **40** unutar kuća dopuste i poslovni sadržaji s tihim i čistim djelatnostima, dakle i ugostiteljski sadržaji, zbog nemogućnosti osiguravanja parkirališnog prostora za te sadržaje unutar čestice zbog konfiguracije terena, doći do parkiranja na prometnici i time i ugrožavanja sigurnosti prometa pa predlažu da se za te čestice ne dopuste poslovi sadržaji unutar objekata.

*ODGOVOR: a/ Prijedlog se ne prihvaća - na česticama s planskom oznakom **39** i **40**, na kojima je planom predviđena gradnja obiteljskih kuća, prema odredbama plana višeg reda (PPUO Kostrena – Odredbe za provođenje, čl. 23.) za čestice površine veće od 800 m² dopuštena je gradnja predviđena u članku 52. stavka 2. Odredbi za provođenje DPU.*

b/ Prijedlog se ne prihvaća – gradnja na predmetnim česticama je, u pogledu namjene prostora unutar građevina, dopuštena pod jednakim uvjetima pod kojim je dopuštena rekonstrukcija postojećih obiteljskih kuća unutar naselja Žurkovo a parkirališni prostor za sadržaje unutar građevina mora biti osiguran na predmetnim česticama u skladu s odredbama članka 52. i članka 28. u Odredbama za provođenje DPU.

19. podnositelj: JADRAN HOTELI d.d., Strossmayerova 1, Rijeka zastupani po opunomoćeniku, g. Dušku Moriću, dipl.ing.arh.

Smatraju da se sadržaju hotela na česticama s planskom oznakom **1** i **1A** trebaju osigurati prostorne parametre primjerene mikro i makro lokaciji jer se radi o evidentno gradskom području i predlažu:

- a/ Potrebno je povećati gradivi dio na čestici s planskom oznakom **1** na način da se građevni pravac pomakne 10 m od jugoistočnog pročelja postojećih građevina kako bi se postojeći paviljoni mogli kvalitetno dograditi i u skladu s tim treba pomaknuti granicu zelene površine koja je planom uvjetovana,
- b/ na k.č. 1091/19 K.o. Kostrena – Lucija treba formirati novu građevnu česticu s oznakom **1B**,
- c/ za građevinsku česticu **1** treba redefinirati prostorno-planske parametre na način da:
- koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) bude 40%
 - koeficijent iskorištenosti (k_{is}) bude 1,3
 - najveća dopuštena visina zgrade ($h_{maks.}$) bude 22,0 m
 - najveći dopušteni broj etaža bude PO+P+4

ODGOVOR: a/ Prijedlog se ne prihvaća. Planom dopuštena površina unutar koje je moguća rekonstrukcija postojećih paviljona hotela je cca 3 m udaljena od jugoistočnog pročelja paviljona hotela kako bi se omogućila rekonstrukcija pročelja a osim toga konfiguracija terena i postojeće visoko zelenilo koje se

planom štiti ne omogućavaju gradnju na 10 m od postojećeg jugoistočnog pročelja,

*b/ Prijedlog se prihvaća na način da se k.č.1091/19, zajedno s dijelovima k.č. 1091/20, 1091/21 i 1091/23 formira u česticu s oznakom **1B** koja zadovoljava uvjete u pogledu kolnog pristupa.*

*c/ Prijedlog se djelomično prihvaća. Traženi parametri u pogledu visine i katnosti nisu u skladu s odredbama prostornog plana višeg reda (PPUO Kostrena) u pogledu najveće dopuštene visine koja je tim planom ograničena na 16,0 m tako da se katnost za objekt hotela mora ograničiti na četiri nadzemne etaže. Prihvaća se prijedlog da koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) bude 40% i prijedlog da se poveća koeficijent iskorištenosti (k_{is}) koji može iznositi **1,3**.*

8. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA

plan br. 1006	DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ U KOSTRENI OBAVEZNI PRILOZI	01/2013
---------------	---	---------

1.	Odluka o izradi plana	25.03.2010.
2.	Poziv za dostavljanje posebnih uvjeta za izradu plana	28.04.2010.
3.	Posebni uvjeti nadležnih tijela	
	- Nastavni zavod za javno zdravstvo PGŽ	05.05.2010.
	- MUP PU Primorsko-goranska	05.05.2010.
	- Hrvatske vode	07.05.2010.
	- Plinacro	12.05.2010.
	- HEP ODS Elektroprimorje Rijeka	10.05.2010.
	- DUZS Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka	04.06.2010.
	- HAKOM	04.05.2010.
	- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci	25.05.2010.
4.	Zaključak o utvrđivanju prednacrtu prijedloga plana	08.11.2011.
5.	Poziv na prethodnu raspravu	17.11.2011.
6.	Zapisnik sa prethodne rasprave	01.12.2011.
7.	Očitovanja u prethodnoj raspravi	
	- Hrvatski telekom d.d.	25.11.2011.
	- Jadran Hoteli d.d.	01.12.2011.
	- HEP ODS Elektroprimorje Rijeka	02.12.2011.
	- Hrvatske vode	02.12.2011.
	- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.	05.12.2011.
	- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci	07.12.2011
	- DUZS Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka	22.12.2011
8.	Zaključak o prihvaćanju izvješća o prethodnoj raspravi i utvrđivanju prijedloga plana za potrebe javne rasprave	05.06.2012.
9.	Obavijest o javnoj raspravi u dnevnom tisku	18.06.2012.
10.	Poziv na javno izlaganje plana u postupku javne rasprave	15.06.2012.
11.	Zapisnik s javnog izlaganja plana u postupku javne rasprave	18.07.2012.
12.	Knjiga primjedbi s javne rasprave	
13.	Primjedbe u javnoj raspravi dostavljene poštom	
14.	Odluka o prihvaćanju izvješća o javnoj raspravi	19.09.2012.
15.	Zahtjevi za izdavanje mišljenja na nacrt konačnog prijedloga plana	22.11.2012.
16.	Suglasnosti i mišljenja na nacrt konačnog prijedloga plana	
	- MUP PU Primorsko-goranska	27.11.2012.
	- HAKOM	27.11.2012.
	- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.	29.11.2012.
	- HEP ODS Elektroprimorje Rijeka	30.11.2012.
	- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci	13.12.2012.
	- Hrvatske vode	14.12.2012.
	- DUZS Područni ured za zaštitu i spašavanje Rijeka	17.12.2012.
	- KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.	20.12.2012.
17.	Odluka o utvrđivanju konačnog prijedloga plana	15.01.2013.
18.	Mišljenje zavoda za prostorno uređenje PGŽ na konačni prijedlog plana	