



SADRŽAJ | ŽUPANIJA | GRADOVI | OPĆINE | OSTALO | ARHIVA |
TRAŽILICA | IMPRESSUM

Godina XVII. - broj 46.

Srijeda, 18. studenog 2009.



OPĆINA KOSTRENA

50.

Na temelju članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07 i 38/09) i članka 30. Statuta Općine Kostrena (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09) a po pribavljenoj suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za prostorno uređenje, Klasa: 350-02/09-13/80, Ur. broj: 531-06-09-02 od 5. rujna 2009. godine, Općinsko vijeće Općine Kostrena na sjednici održanoj dana 29. listopada. 2009. godine donijelo je

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA Građevinskog područja naselja N3 u Kostreni

TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N3 U KOSTRENI (u nastavku teksta: Plan) koji je izradio Arhitektonski atelier DESET d.o.o. za arhitekturu i urbanizam iz Zagreba 2003.-2009. godine.

Članak 2.

Plan se donosi za područje Općine Kostrena između osnovne županijske ceste (sadašnje oznake D-8) i Ulice kostrenskih pomoraca, na zapadu graniči sa PPUO-om predviđenom zonom sportsko-rekreacijske namjene R-1 - granica ide rubom pristupne ceste i nogometnog igrališta NK Pomorac te dalje prema jugu i uvali Svežanj.

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

Plan obuhvaća područje veličine 58,76 ha.

Članak 3.

Plan je sadržan u elboratu »URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-3 U KOSTRENI te se sastoji od:

TEKSTUALNI DIO

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanjaprometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućimobjektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.1. Ceste / ulice

5.1.2. Kolodvori, stajališta i terminali

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

5.1.5. Biciklističke staze

5.1.6. Benzinske postaje

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

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

8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

9.1. Mjere zaštite tla za građenje

9.2. Zaštita od buke

9.3. Mjere posebne zaštite

10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

10.2. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi:

tablica se nalazi na dnu stranice

OBAVEZNI PRILOZI

1. Opći podaci o tvrtki izrađivača

Prilozi prema članku 23.a. »Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova« (»Narodne novine« broj 106/98 i 39/04):

1. Izvod iz sudskog registra

2. Rješenje o davanju suglasnosti MZOPU za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja

3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu

2. Popis zakona i propisa koji su korišteni u izradi plana

3. Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Kostrena

4. Obrazloženje Urbanističkog plana uređenja

5. Izvješće o prethodnoj raspravi

6. Izvješće o javnoj raspravi

7. Evidencija izrade i donošenja plana:

1. Odluka o izradi plana

2. Obavijest o održavanju prethodne rasprave

3. Popis nazočnih na javnom izlaganju nacрта prijedloga plana u prethodnoj raspravi

4. Zaključak poglavarstva o prihvaćanju izvješća o prethodnoj raspravi i upućivanju prijedloga plana u javnu raspravu

5. Oglas o objavi javne rasprave

6. Posebna obavijest o javnoj raspravi
7. Potvrde o slanju posebnih obavijesti o javnom izlaganju prijedloga plana u javnoj raspravi
8. Popis nazočnih na javnom izlaganju prijedloga plana u javnoj raspravi
9. Primjedbe u javnoj raspravi
10. Zaključak poglavarstva o prihvaćanju izvješća o javnoj raspravi i utvrđivanju konačnog prijedloga plana

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

Članak 4.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE N - 3 U KOSTRENI (u daljnjem tekstu: Plan) izrađen je radi osiguranja uvjeta za uređenje područja općinskog podcentra a u cilju osiguravanja podloge za ukupni društveni i gospodarski razvitak, zaštitu okoliša te racionalno korištenje prirodnih i povijesnih dobara. Radi poboljšanja ukupne kvalitete života na području općine određeni su slijedeći ciljevi prostornog uređenja:

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

Članak 5.

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

- područje dijela naselja koji sadrže povijesne graditeljske cjeline (ruralne cjeline) - Doričići i Perovići.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 6.

Namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1:2000

Članak 7.

Planom su određene slijedeće namjene površina:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena, pretežito stambena (M1)
- javna i društvena namjena, socijalna (D2) - dom za starije osobe
- javna i društvena namjena, predškolska (D3) - dječji vrtić
- gospodarska namjena: ugostiteljsko-turistička (T3) - kamp
- gospodarska namjena: poslovna (K2) - pretežito trgovačka
- javno parkiralište (P)
- površine prometnica
- javne zelene površine, javni park (Z1)
- javne zelene površine, igrališta, pristupi (Z2)
- zaštitne zelene površine (Z)

Članak 8.

STAMBENA NAMJENA (S)

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

- stambenih građevina,
- javnih zelenih površina kao što su: parkovi, šetališta i odmorišta, dječja igrališta i sl.,
- površina i građevina za sport i rekreaciju (sportska igrališta, otvoreni tereni s gledalištem, trim-staze, građevine spratećim sadržajima uz sportske terene: kupske prostorije i ugostiteljski sadržaji i sl.),
- prometnih i komunalnih građevina kao što su pristupni putevi, autobusna stajališta, javne garaže i parkirališta,
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.).

Članak 9.

MJEŠOVITA NAMJENA (M1)

Površine mješovite namjene s oznakom M1 namijenjene su gradnji i uređenju:

- stambenih građevina,

- stambeno-poslovnih građevina,
- poslovnih građevina,
- građevina javne i društvene namjene,
- prometnih i komunalnih građevina kao što su ulice i pristupni putevi, autobusna stajališta, javne garaže i parkirališta, trgovi i druge pješačke površine i sl.,
- javnih zelenih površina kao što su: parkovi, šetališta i odmorišta, dječja igrališta i sl.,
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.).

Za stambeno poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M1):

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

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

Članak 10.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi: dom za starije osobe (D2) i dječji vrtić (D3). Uz građevine osnovne namjene mogu se graditi odnosno uređivati:

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

Članak 11.

GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO- TURISTIČKA (T3)

Na površini gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke T3 - kamp mogu se graditi i rekonstruirati građevine odnosno uređivati površineu funkciji postojećeg manjeg auto kampa. Uz građevine osnovne namjene mogu se graditi

odnosno uređivati:

- sanitarni čvorovi,
- ugostiteljski i trgovački sadržaji,
- parkirališta,
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.).

Članak 12.

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K2)

Na površini gospodarske namjene - poslovne K2 - pretežito trgovačke mogu se graditi građevine odnosno uređivati površine za sadržaje u funkciji cestovnog prometa ili s njim u vezi (benzinske postaje, autosaloni i sl.) Uz građevine osnovne namjene mogu se graditi odnosno uređivati:

- ugostiteljski sadržaji,
- parkovi i dječja igrališta,
- parkirališta,
- građevina i instalacija komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, trafostanice, stupovi javne rasvjete i sl.).

Članak 13.

JAVNA PARKIRALIŠTA (P)

Površine unutar obuhvata plana koje su označene kao površine za javna parkirališta s oznakom P na karti 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA namjenjene su izgradnji javnih parkirališta. Na površinama javnih parkirališta mogu se graditi građevine i uređaji koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama (rampe, naplatne kućice, nadstrešnice, stupovi rasvjete i sl.).

Članak 14.

POVRŠINE PROMETNICA

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

Članak 15.

JAVNE ZELENE POVRŠINE, JAVNI PARK (Z1)

Površina (Z1) namijenjena je uređenju javnog parka s dječjim igralištem.

Unutar površine parka mogu se graditi građevine paviljona, sjenica, nadstrešnice, sanitarni čvorovi i sl. te postavljati skulpture, klupe i drugi urbani mobilijar te instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.)

Članak 16.

JAVNE ZELENE POVRŠINE - IGRALIŠTA I PRISTUPI (Z2)

Površina (Z2) namijenjena je uređenju zelene površine oko izgrađenih višestambenih zgrada, gradnju i uređenje pristupa do zgrada, dječjih igrališta, odmorišta i sportskih terena. Na površine se mogu postavljati skulpture, klupe i drugi urbani mobilijar te instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).

Članak 17.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

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

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 18.

Gospodarskim građevinama u smislu ovog Plana smatraju se proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

Unutar granice obuhvata plana nije dozvoljena gradnja građevina proizvodne namjene.

Površine za smještaj građevina gospodarske namjene određene su na kartografskim prikazima br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i 4: NAČIN I UVJETI GRADNJE: T3 (kamp) i K2 (poslovna namjena, pretežito trgovačka).

Članak 19.

T3 KAMP

NAMJENA

Na površini s oznakom T3 (kamp) dopušta se gradnja odnosno rekonstrukcija građevina za potrebe kampa i gradnja građevina pratećih sadržaja (trgovačkih, ugostiteljskih i sl.).

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Koeficijent izgrađenosti (k_{iz}), odnos zbroja tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici (vertikalna projekcija) i ukupne površine građevne čestice, izražena u postotku, ne može biti veći od 5%.

Maksimalan broj etaža je P+1.

Maksimalna visina građevine, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba vijenca iznosi 8 m. Maksimalna visina pomoćnih građevina na čestici iznosi 3,5 m.

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}), odnos zbroja tlocrtnih površina svih etaža građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice unutar zone, ne može biti veći od 0,1.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje 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. 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.

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati u skladu s namjenom površine, propisanim standardima i pravilima struke.

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

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

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

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

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 41. ovih Odredbi.

Članak 20.

K2 - POSLOVNA NAMJENA

NAMJENA

Na površini s oznakom K2 (poslovna, pretežito trgovačka namjena) dopušta se gradnja poslovnih građevina vezanih uz cestovni promet (benzinska pumpa, auto salon i sl.) i pratećih sadržaja koji bukom ili drugim oblicima zagađenja okoliša ne ugrožavaju okolne stambene sadržaje.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Građevna čestica može se formirati od jedne ili više katastarskih čestica i/ili dijelova čestice kako bi se omogućilo svrhovito korištenje i gradnja. Veličinu i oblik čestice utvrdit će se u postupku izdavanja akta kojim se odobrava građenje (lokacijska dozvola ili rješenje o uvjetima građenja) na osnovu idejnog projekta, na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi.

Minimalna veličina građevne čestice iznosi 1.000 m² a maksimalna 2.000 m².

VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Koeficijent izgrađenosti (k_{iz}), odnos zbroja tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici (vertikalna projekcija) i ukupne površine građevne čestice, izražena u postotku, ne može biti veći od 20%.

Maksimalan broj etaža je $P_o + P + 1$.

Maksimalna visina građevine, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba vijenca iznosi 8 m. Maksimalna visina pomoćnih građevina na čestici iznosi 3,5 m.

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}), odnos zbroja tlocrtnih površina svih etaža građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice unutar zone, ne može biti veći od 0,6.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje novih građevina mora biti usklađeno sa vrstom i namjenom 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 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.

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati u skladu s namjenom površine, propisanim standardima i pravilima struke.

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

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

Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s unutrašnje strane.

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

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

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 41. ovih Odredbi.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 21.

Površine za smještaj građevina društvene namjene određene su na kartografskim prikazima br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE: D2 (dom za starije osobe) i D3 (dječji vrtić).

Članak 22.

D2 DOM ZA STARIJE OSOBE

NAMJENA ČESTICE

Na čestici s oznakom D2 (socijalna namjena) dopušta se gradnja građevine doma za starije osobe i gradnja pratećih sadržaja.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

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

Maksimalan broj etaža je $3S_u + P + 2 + P_k$.

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

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

Visina pomoćne građevine ne može biti veća od 4 m.

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

(h/2) ako je samostojeća.

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje 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 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. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 50% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

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

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti sadržaje za boravak na otvorenom i sport prilagođene dobi starijih osoba) u skladu s propisanim standardima i pravilima struke.

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

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

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema propisima koji reguliraju visinu ograde za ovaj tip objekta. Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Može biti metalna, djelomice puna ili kombinirana, ali preporuča

se da bude ozelenjena živicom. Uz providnu ogradu prema susjednim građevnim česticama mora biti gusto zasađena živica s unutrašnje strane.

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

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

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 41. ovih Odredbi.

Članak 23.

D3 DJEČJI VRTIĆ I JASLICE

NAMJENA ČESTICE

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

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

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

Maksimalan broj etaža je P+1.

Maksimalna visina građevine, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz zgradu do gornjeg ruba vijenca iznosi 8 m. Maksimalna visina pomoćnih građevina na čestici iznosi 3,5 m.

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}), odnos zbroja tlocrtnih površina svih etaža građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice unutar zone, ne može biti veći od 0,6.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom 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. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 50% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

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

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti sadržaje za boravak na otvorenom i sport prilagođene dobi starijih osoba) u skladu s propisanim standardima i pravilima struke.

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

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

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

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

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

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno članku 41. ovih Odredbi.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 24.

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

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE MJ 1:2000

Stambene građevine je moguće graditi u zonama označenim sa S - stambena namjena i M1 - mješovita namjena pretežito stambena.

Članak 25.

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

- oznake zona S₁₋₁ 7 S₁₋₈: dijelovi naselja Doričići i Perovići koji su ovim Planom označeni i zaštićeni kao povijesne graditeljske cjeline (ruralne) gdje je moguća rekonstrukcija postojećih građevina i interpolacija obiteljskih kuća na neizgrađenim česticama.

- oznake zona S₂₋₁ 7 S₂₋₂₇: uglavnom neizgrađeni dijelovi naselja gdje je moguća rekonstrukcija odnosno gradnja obiteljskih kuća na neizgrađenim česticama,

- oznake zona M₁₋₁ 7 M₁₋₁₀ - dijelovi naselja predviđeni za gradnju odnosno rekonstrukciju višestambenih zgrada (stambenih odnosno stambeno-poslovnih).

Članak 26.

Unutar izgrađenih dijelova naselja, parametri veći (katnost, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti) odnosno manji (veličina građevne čestice, udaljenost građevine od granice čestice) od propisanih mogu se zadržati uz uvjet da se rekonstrukcijom građevine ne mogu smanjivati odnosno povećavati.

Kod formiranja novih građevnih čestica dozvoljena su odstupanja 5% u odnosu na ovim planom određene najmanje odnosno najveće dopuštene veličine za pojedine vrste građevina.

- **zone S₁₋₁ 7 S₁₋₈**

Članak 27.

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 7 sati.

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 250 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 500 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,2 (1,0 na neizgr. česticama)

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

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

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

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

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25⁰. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 41. ovih Odredbi.

Članak 28.

OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, POLUUGRAĐENA

NAMJENA

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

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

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 250 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 500 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,2 (1,0 na neizgr. česticama)

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

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

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

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

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

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

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

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

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjtljenje 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 1.5/3.0 m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

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

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

Izuzetno, unutar izgrađene stare jezgre naselja, ako je ozelenjena površina

manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 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 visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 41. ovih Odredbi.

Članak 29.

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

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

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 300 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 600 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,2 (1,0 na neizgr. česticama)

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

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

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili

kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25⁰. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

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

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

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

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

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna

mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog

dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno članku 41. ovih Odredbi.

Članak 30.

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, birovi, kancelarije, različite trgovine, krojačke, postolarske, fotografske i druge uslužne djelatnosti, sadržaji

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

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 7 sati.

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 300 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 600 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 50 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,2 (1,0 na neizgr. česticama)

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

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

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

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

Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od

dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

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

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

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

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjtljenje 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 1.5/3.0 m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i

višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 41. ovih Odredbi.

- zone S₂₋₁ 7 S₂₋₂₇

Članak 31.

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 7 sati.

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 600 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 1.200 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+1+Pk
- maksimalna visina građevine: 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,6

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50

m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

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

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 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 visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav.

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno članku 41. ovih Odredbi.

Članak 32.

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

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

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 500 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 1.000 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 35 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+1+Pk
- maksimalna visina građevine: 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,6

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

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

đevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

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

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

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.

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno Članku 41. ovih Odredbi.

Članak 33.

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

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 7 sati.

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 800 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 1.600 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 30 %

- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,8

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

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 m². 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

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

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 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 visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno članku 41. ovih Odredbi.

Članak 34.

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, 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 7 sati.

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

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

- minimalna površina građevne čestice: 600 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 1.200 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 35 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine: 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,8

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50

m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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

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

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

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100 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 interpoliranih građevina mora biti usklađeno s 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 osvjjetljenje 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 1.5/3.0 m.

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

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

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 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 visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena

kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno članku 41. ovih Odredbi.

Članak 35.

- zone M1₋₁ 7 M1₋₁₀

NAMJENA GRAĐEVINA

U zoni mješovite namjene (M1) mogu se graditi odnosno rekonstruirati unutar postojećih gabarita kao samostojeće na zasebnim građevinskim česticama slijedeće vrste građevina: višestambene građevine, višestambene stambeno-poslovne građevine, pomoćne i jednostavne građevine te infrastrukturne površine i građevine.

Nove građevine u zoni mješovite, pretežito stambene namjene (M1) mogu se graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najmanje 60% , a najviše 100% BRP-a,
- poslovna namjena može iznositi najviše 40% BRP-a,
- javna i društvena namjena u sklopu mješovite namjene može iznositi najviše

40% BRP-a.

U sklopu svih građevina moguća je gradnja podrumskih etaža u funkciji osnovne i javne namjene. Javne garaže mogu iznositi najviše 30 % BRP-a.

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

- minimalna površina građevne čestice: 2.000 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 5.000 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+4
- maksimalna visina građevine: 16,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 2,0

Za svaki novi 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 polovice visine građevine ($h/2$) odnosno ne manja od 4 m. Unutar dovršenog dijela naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih. Kod rekonstrukcije građevina postojeće udaljenosti, ukoliko su manje od dopuštenih, ne smiju se smanjivati.

POMOĆNE GRAĐEVINE

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

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

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2 m 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 3,5 m. 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 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 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 uličnim pročeljima postojećih građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Kod novih građevina termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

Prilikom rekonstrukcije postojećih višestambenih kuća ne dozvoljavaju se pojedinačne intervencije na pročeljima i zajedničkim dijelovima građevine.

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 parkirali

šta na građevnoj čestici). Za stambene i stambeno- poslovne zgrade s 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 deseticu.

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 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 visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz članka 40. stavak 1. ovih Odredbi.

Za sve građevine unutar zone potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno članku 41. ovih Odredbi.

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

Članak 36.

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

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

- plinska infrastrukturna mreža

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

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 37.

Prikaz prometne mreže nalazi se na kartografskom prikazu:

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

Članak 38.

5.1.1. Ceste / ulice

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

I. GLAVNA MJESNA ULICA

- postojeća prometnica koja prolazi kroz izgrađeno područje naselja Paveki i povezuje osnovnu županijsku cestu i obalnu prometnicu uz južnu granicu obuhvata (trasa A1- A13 na kart. prikazu 2.1.), prometnica se zadržava unutar postojećih gabarita

- planirana prometnica Žuknica - Paveki koja treba postati nova okosnica razvoja naselja unutar obuhvata Plana, s alejom visokog zelenila, kolnikom, biciklističkim i pješačkim stazama (trasa C1-C4 na kart. prikazu 2.1.)

II. SABIRNE ULICE

- planirana ulica između postojeće i planirane trase glavne mjesne ulice, u svom planiranom segmentu s južne strane usporedna s glavnom mjesnom ulicom Žuknica Paveki (trasa B1-B10)

- ulica kroz naselje Doričići usporedna sa sjeverne strane s glavnom mjesnom ulicom Žuknica Paveki (trasa J1-J3) s njom se povezuje sa segmentom H1-H-3

- ulica kroz izgrađeni dio naselja Paveki koja ga preko postojećeg kružnog toka povezuje s naseljem Perovići i spaja se na županijsku cestu (trasa D1-D4)

- prometnica kroz južni dio naselja Paveki koja glavnu mjesnu ulicu preko naselja Perovići i povezuje s obalnom prometnicom (trasa E1-E4)

Sve planirane sabirne prometnice sa širinom kolnika od najmanje 6.0 m za dvosmjerni promet i obostranim nogostupom širine 2 m, ukupne širine 10 m.

III. OSTALE ULICE

A/ STAMBENE ULICE sa širinom kolnika od najmanje 6.0 m za dvosmjerni promet odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet i pješačkim stazama širine 2 m,

B/ KOLNO-PJEŠAČKI ULICE I PRILAZI

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

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

Članak 39.

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

Zaštitni pojas postojećih prometnica, koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa odnosno granice čestice

prometnice i unutar kojeg je dopuštena gradnja uz suglasnost nadležne uprave za ceste iznosi za:

- županijske ceste 15 m, (osnovna županijska cesta van obuhvata Plana, uz sjevernu granicu obuhvata),
- lokalne ceste 10 m (obalna prometnica Plana uz jugozapadnu granicu obuhvata i gl. mjesna ulica kroz naselje Paveki),
- nerazvrstane ceste 6 m. (ostale prometnice unutar obuhvata Plana).

Članak 40.

Minimalni prometni uvjeti koje treba zadovoljiti prilikom projektiranja:

- svakoj građevinskoj parceli mora se osigurati kolni pristup: direktno na prometnicu ili kolno-pješačkim prilazom minimalne širine 3.0 metra ako taj prilaz nije duži od 50 metara (udaljenost od kolne prometnice) s izuzetkom unutar starih jezgri naselja Doričići, Perovići i Paveki - gdje pristup do čestice može biti preko postojećih kolno pješačkih površina odnosno, ako to nikako drugačije nije ostvarivo, dopušten je pristup građevinama preko pješačkih površina min. širine 2 m,
- minimalna širina pješačkog hodnika (pločnika) ako se nalazi neposredno uz kolničku površinu iznosi 2,0 metara, ako je hodnik od kolničke površine odvojen zelenim pojasom onda minimalna širina iznosi 3,0 metra (sa zelenim pojasom) s izuzetkom unutar unutar stare jezgre naselja Doričići i Perovići,
- 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 unutar stare jezgre naselja Doričići i Perovići,
- 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 unutar stare jezgre naselja Doričići i Perovići, gdje to nije ostvarivo,
- kod gradnje novih cesta i ulica treba obvezno izgraditi rampe (skošenja nogostupa na pješačkim prijelazima) za svladavanje visinskih razlika za osobe s teškoćama u kretanju (sprječavanje »urbanističko-arhitektonskih barijera«).

Članak 41.

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

- unutar građevne čestice obiteljske kuće i vile potrebno je osigurati 2 parkirna mjesta po stanu
- unutar građevne čestice višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stanu
- unutar građevne čestice poslovne, stambeno-poslovne građevine i ustanove javne namjene potrebno je osigurati minimalan broj parkirnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini:

* uredi: 1 PM/40 m² korisne površine (25 PM/1000 m² korisne površine)

* banke: 1 PM/40 m² korisne površine (25 PM/1000 m² 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.

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

5.1.2. Kolodvori, stajališta i terminali

Članak 42.

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

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

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 43.

Javna parkirališta uredit će se na mjestima koja su na kartografskom prikazu 2.1.1. PROMETNA I ULIČNA INFRASTRUKTURNA MREŽA označena planskom oznakom P i odgovarajućom šrafurom.

Dimenzije pojedinih elemenata profila javnog parkirališta su sljedeće:

širina kolnika min 6.0 m

dužina parkirnog mjesta min 5.0 m

širina parkirnog mjesta min 2.3 m

širina parkirnog mjesta za vozila invalida min 3.8 m

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

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

- . Parkirališne površine izvoditi u asfaltu ili betonskim elementima kroz koje može rasti trava.
- . Moguća je gradnja pomoćnih građevina i infrastrukture (naplatne kućice, trafostanice i sl.). Ove građevine moraju biti prizemne, ukupne površine do najviše 20 m² BRP a oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem okolnog prostora. Isto tako, mogu se postavljati rampe na ulazima, nadstrešnice i stupovi javne rasvjete.
- . Unutar parkirališnih površina mogu se urediti zelene površine i saditi stablašice među parkirališnim mjestima.
- . Unutar javnih parkirališta ne mogu se postavljati prodajni kiosci.

5.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 44.

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

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

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

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

5.1.5. Biciklističke staze

Članak 45.

Planom Ovim Planom određeni su sljedeći minimalni kriteriji za biciklističke

staze unutar granice obuhvata Plana:

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

5.1.6. Benzinske postaje

Članak 46.

Ovim Planom predviđena je benzinske postaja unutar zone poslovne namjene K2. Način i uvjeti gradnje određeni su u članku 20. ovih Odredbi.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 47.

Telekomunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prikazu:

2.4. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE MJ. 1:2000

Članak 48.

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

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

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

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

Kućna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u instalacijskom kablskom ormaru smještenom na uvijek dostupnom mjestu građevine. Od instalacijskog kablskog ormara do zdenca kablске kanalizacije, investitor treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm za realizaciju podzemnog priključka građevine na javnu telekomunikacijsku mrežu. Instalacijski kablски ormar treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.

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

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

Položaj kablске kanalizacije u odnosu na ostale komunalne instalacije:

a) paralelno vođenje:

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže cijevi kablске kanalizacije:

- energetska kabel do 10 kV 0,5 m
- energetska kabel do 35 kV 1,0 m
- energetska kabel preko 35 kV 2,0 m
- plinovod do 3 bara 1,0 m
- vodovodna cijev do
1 200 mm 1.0 m
- vodovodna cijev preko
1 200 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 kablске kanalizacije:

- energetska kabel 0,5 m
- plinovod 0,5 m
- vodovodna cijev 0,2 m

- kanalizaciona cijev 0,5 m
- prolaz kroz zdenac kao i prijelazi

ispod i iznad zdenca NE DOZVOLJAVA SE

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 49.

Elektroenergetska mreža prikazana je na kartografskom prikazu

2.5. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

- ELEKTROENERGETIKA M. 1:2000

Članak 50.

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

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

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

Za svaku trafostanicu kapaciteta 1x400 kVA potrebno je osigurati parcelu minimalnih dimenzija 6x5 m, a za trafostanicu 2x400 kVA parcelu minimalnih dimenzija 7x7 m.

Parcele moraju imati osiguran spoj na javnu površinu, s mogućnošću cjelodnevnog kamionskog pristupa. Minimalna udaljenost građevine trafostanice od granice čestice treba iznositi 1.0 m.

Članak 51.

Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvjetljenosti. Trase buduće javne rasvjete načelno su naznačene u grafičkom prilogu.

Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti sa klasifikacijom prema standardima, a na temelju prometnih funkcija. Stupovi javne rasvjete mogu se

smjestiti u zeleni pojas ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

Članak 52.

Vodovodna infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskom prikazu:

2.2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODOOPSKRBA M. 1:2000

Članak 53.

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

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

- . vodovi vodoopskrbne mreže ukapaju se najmanje 80.0 cm ispod površine tla,
- . uz javne prometnice izvodi se hidrantska mreža s nadzemnim hidrantima,
- . spajanje na javnu vodoopskrbnu mrežu vrši se preko revizionog okna u kojem je montiran vodomjer,
- . reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, svj. otvora najmanje 80x80 cm.

Članak 54.

Infrastrukturna mreža odvodnje prikazana je na kartografskom prikazu:

2.3. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ODVODNJA OTPADNIH VODA M. 1:2000

Članak 55.

Kanalizacija se treba izgraditi kao razdjelna.

Oborinsku odvodnju je potrebno rješavati sustavima oborinskih kolektora s konačnim ispustom u recipijent. 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.

Oborinsku vodu s javnih prometnica i parkirališnih površina predviđeno je sakupiti sustavima oborinskih kolektora s kontroliranim ispustima u recipijent: upojne građevine ili more.

Iako je područje Kostrene izvan vodozaštitnih zona, preporučuje se ugradnja separatora ulja prije ispusta u teren, a obavezna je njihova ugradnja prije ispusta

u more.

Postojeću mješovitu kanalizaciju koja postoji unutar obuhvata Plana, a trenutno je priključena na izgrađeni mješoviti glavni kolektor GKI koji se spaja na podmorski ispust u Staroj vodi, treba zadržati kao oborinsku kanalizaciju nakon izgradnje javne fekalne kanalizacije na koju će se prespojiti fekalni priključci.

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

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

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

- . priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani najmanje 80,0 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih tijela,

- . spajanje kućnih priključaka na javnu kanalizacijsku mrežu vršiti preko revizijskog okna kućnog priključka, čija kota dna mora biti viša od kote dna revizijskog okna javne kanalizacijske mreže na koju se vrši spajanje,

- . revizijsko okno kućnog priključka mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, izvedeno od odgovarajućeg materijala te najmanjeg svijetlog otvora 80 x 80 cm,

- . nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

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

- . priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani najmanje 80 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija, osim cjevovoda za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih poduzeća,

- . upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovnih površina i terasa natkrivenih objekata u recipijent (podzemlje/more) moguće preko upojnog bunara na pripadajućoj parceli,

- . nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda,

. prikupljanje oborinskih otpadnih voda sa prometnica, manipulativnih površina i parkirališta vršiti putem slivnika i linijskih prihvatnih kanala, opremljenih taložnikom; taložnik mora biti dostupan za čišćenje nadležnim službama,

. u slučajevima kad je to opravdano iz sanitarnih, te tehničko-tehnoloških razloga, omogućiti priključenje oborinskih otpadnih voda sa krovnih površina i terasa natkrivenih objekata na cjevovode oborinskih otpadnih voda u sklopu prometnica ili u uređene povremene površinske tokove.

Članak 56.

Plinska infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskom prikazu:

2.6. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - CIJEVNI TRANSPORT PLINA M. 1:2000

Članak 57.

Plinsku mrežu izvoditi kao srednjetačnu mrežu od PEHD cijevi 132 do 250 mm i polagati u pravilu u zelenom zaštitnom pojasu ulice, na dubini 1.0-1.5 m s time da su dopuštena manja odstupanja projektirane trase u odnosu na ovim planom predviđenu trasu.

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

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

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

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

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 58.

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

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE M. 1:2000

Članak 59.

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

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

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

Članak 60.

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

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

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

Članak 61.

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

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

Članak 62.

Javne zelene površine igrališta I pristupa oko višestambenih zgrada (Z2), je javni parkovni uređeni prostor, planski oblikovan, namijenjeni pristupu do građevina, odmoru i rekreaciji građana.

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.

Funkcionalno oblikovanje zelenih površina određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene.

U sklopu dijela površina (Z2) moguća je gradnja i uređenje dječjeg igrališta.

Članak 63.

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

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

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

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

Članak 64.

Unutar obuhvata plana nema posebnih prirodnih vrijednosti koje bi trebalo štiti a u cilju osiguranja »identiteta prostora« utvrđuju se uvjeti koji će sačuvati njegovu kulturnu baštinu.

Članak 65.

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

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

Članak 66.

Unutar postojeće strukture dijela naselja Perovići potrebno je omogućiti rekonstrukciju pojedinačnog objekta koji se, temeljem odredbi PPUO Kostrena štiti ovim Planom, a u svrhu očuvanja ambijentalnih vrijednosti graditeljskog nasljeđa: »kuću na shod«.

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

8. Postupanje s otpadom

Članak 67.

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

Mjerama odgoja pučanstva treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz

bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost, a u cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada provoditi mjere separatnog skupljanja korisnog otpada te mjere pripreme za postupak recikliranja otpada.

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

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

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

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

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

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

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

9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

9.1. Mjere zaštite tla za građenje

Članak 68.

U cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari,
- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
- rekultivirati površine (klizišta i sl.),
- obnoviti površine oštećene erozijom i klizanjem.

Članak 69.

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

U sva tla treba zabraniti ulijevanje nepročišćenih otpadnih voda.

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

9.2. Zaštita od buke

Članak 70.

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

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

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

Zbog smanjenja buke s prometnica provoditi sljedeće mjere zaštite:

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

9.3. Mjere posebne zaštite

Članak 71.

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

- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima,
- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda,
- Zakon o zaštiti od požara,
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora,
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu,
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa,
- Prostorni plan Primorsko-goranske županije - posebno poglavlje 10.6. Mjere posebne zaštite, te u najvećoj mjeri »Procjena ugroženosti pučanstva i materijalnih dobara od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća, te ratnih razaranja Općine Kostrena« i »Procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Kostrena« (obje izrađene u 2000. godini).

9.3.1. Sklanjanje ljudi

Članak 72.

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

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

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

9.3.2. Zaštita od rušenja

Članak 73.

Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može odvijati unaprijed projektiranim načinom.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protivpotresno inženjerstvo).

9.3.3. Zaštita od potresa

Članak 74.

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 7⁰ MCS s odstupanjem prema 7- i 7+).

Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije određuje se nužnim novo seizmotektonsko 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 izdavanja lokacijskih dozvola za rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje potrebno je uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa u statičkom proračunu, kojim će se ustanoviti dali je potrebno ojačavanje konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

9.3.4. Zaštita od požara

Članak 75.

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 GRETENER ili EUROALARM za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

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

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

Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata

sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

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

10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 76.

Planom se ne predviđa izrada detaljnih planova uređenja.

10.2. Uklanjanje i rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 77.

Građevine čija je namjena protivna planiranoj namjeni mogu se privesti planiranoj namjeni ukoliko ispunjavaju uvjete propisane odredbama ovog plana za tu namjenu odnosno zonu unutar koje se nalaze ili se mogu, do privođenja Planom predviđenoj namjeni, rekonstruirati samo u obimu nužnom za njihovu uporabu, odnosno zadovoljavanje osnovnih uvjeta života i rada.

Rekonstrukcijom u svrhu poboljšanje neophodnih uvjeta života i rada smatraju se:

- funkcionalne preinake građevine i dijela građevine
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture
- sanacije postojećih ogradnih i potpornih zidova.

Članak 78.

Građevine kod kojih su narušeni bitni zahtjevi za građevinu određeni Zakonom o zaštiti okoliša, prostornom uređenju i gradnji, a koje zbog toga nisu u upotrebi, ne mogu se rekonstruirati.

Članak 79.

Rekonstrukcije postojećih građevina unutar prometnih i infrastrukturnih koridora i zaštitnih pojaseva nisu moguće bez posebnih tehničkih uvjeta i suglasnosti nadležnih institucija.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 80.

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

Članak 81.

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

Članak 82.

Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja N-3 u Kostreni s Odlukom čuva se u pismohrani Upravnog odjela Općine Kostrena, u dokumentaciji prostora JU Zavoda prostorno uređenje PGŽ i u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije u Rijeci koji je nadležan za njegovo provođenje.

Klasa: 021-05/09-01/13

Ur. broj: 2170-07-01-09-39

Kostrena, 29. listopada 2009.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA

Predsjednica

Ankica Lörinc, prof., v.r.

Urbanistički plan



© Primorsko-goranska županija 2002.-2003. Sva prava pridržana.

Obratite se **webmasteru** s pitanjima i komentarima.

Programska podrška

NetCom