



Plan 21 d.o.o.

Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1

51000 Rijeka

Tel.: 051/372 372

I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N3 u Kostreni

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Prijedlog plana za javnu raspravu

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA OPĆINA KOSTRENA
_ načelnik:	Dražen Vranić, dipl. iur.
_izrađivač plana :	Plan 21 d.o.o.
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif. Jana Vehovec, mag. ing. aedif.
_oznaka elaborata	06/17
_datum i mjesto izrade	Rijeka, lipanj 2018.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija
Jedinica lokalne uprave

Primorsko-goranska županija
Općina Kostrena

Naziv prostornog plana:

**I. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja
građevinskog područja naselja N3 u Kostreni**

Odluka o izradi:
SN OPĆINE KOSTRENA god. 04/br. 09
od 20. listopada 2017.
SN OPĆINE KOSTRENA god. 04/br. 18
od 28. ožujka 2018.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:
od: 21. lipnja 2018.
do: 06. srpnja 2018.

Ponovni javni uvid održan:

Novi List 13.06.2018.

Pečat tijela odgovornog za
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Pročelnik jedinstvenog upravnog odjela:

Egon Dujmić, dipl.ing.građ.

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (nn br. 153/13, 65/17)

br. suglasnosti klasa:

ur.broj:

datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
PLAN 21 d.o.o.
Prolaz Marije K. Kozulić 4
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:
06/17

Stručni tim u izradi plana:
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.
Anja Maglica, mag. ing. aedif.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik Općinskog vijeća:
Dražen Soldan

Datum:
lipanj 2018.

tekst koji se dodaje

~~tekst koji se briše~~

Članak 1.

Donose se **I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana** 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.

Članak se mijenja i glasi:

Izmjene Plana se donose **za površinu obuhvata obuhvaćenu izvornim dokumentom** 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 područja ograničenja ZOP-a Zaštićenog obalnog područja mora, definiranog Zakonom o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine» broj 153/13 i 65/17 76/07).~~

Plan obuhvaća područje veličine 58,76 ha.

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-3, (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) donose se za građevinsko područje naselja N-3 Općine Kostrena, a obveza donošenja usklađenja utvrđena je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena, čl. 103a. («Službene novine PGŽ» broj 07/01, 22/01, 20/07, 23/07, Službene novine Općine Kostrena 3/17).

Opseg izmjena i dopuna Plana utvrđen je Odlukom o izradi I. izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-3 ('Službene novine Općine Kostrena' br. 9/17), kao i Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o izradi I. izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-3 ('Službene novine Općine Kostrena' br. 4/18 od 28. ožujka 2018.)

Članak 3.

Članak se mijenja i glasi:

Plan je sadržan u elboratu »**I. Izmjene i dopune URBANISTIČKOG PLANA 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 opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima 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 nacrtu prijedloga plana u prethodnoj raspravi
 4. — Zaključak poglavarstva o prihvatanju 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 prihvatanju 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.

Članci se brišu iz Plana.

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 se mijenja i glasi:

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.

Članak se mijenja i glasi:

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.).
- iznimno, na dijelu k.č. broj 5215 (5219/1) k.o. Kostrena-Lucija, moguća je i gradnja građevine javne i društvene namjene - vatrogasnog doma.

Članak 9.

Članak se mijenja i glasi:

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, trgovci 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~~70% ,
- poslovna namjena može iznositi najviše ~~40~~30% BRP-a,
- javna i društvena namjena može iznositi najviše ~~40~~30% 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 površine u 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 se briše iz Plana.

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

Članak 14.

POVRŠINE PROMETNICA

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

Članak 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.

Ukoliko se građevinska parcela ograđuje od strane ulice, tada se ulična ograda podiže iza regulacione linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

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.

Članak se mijenja i glasi:

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 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.

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, pješačke 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.

Članak se briše iz Plana:

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.

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.

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 $P_0 + P + 1$.

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). Maksimalna visina pomoćnih građevina na čestici iznosi 3,5 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 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),

OBLIKOVANJA 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.

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.

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).

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.

Članak se mijenja i glasi:

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.~~

Izgradnja ustanove socijalne skrbi - doma za starije i nemoćne osobe planira se na neizgrađenoj površini, na građevnoj čestici formiranoj od katastarskih čestica 3596/1, 5225/1, 3577/1, 3592/1, 3593, 3594, 3595, 5223/1, 5224, 5222/4.

1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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

- najmanja površina građevne čestice iznosi 5000,0 m²

2. NAMJENA ČESTICE GRAĐEVINE

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

3. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

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 3Su+P+23+Pk.

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.

4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj ~~jedne ili više građevina osnovne namjene~~ sklopa funkcionalno povezanih građevina, 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.

5. UVJETI OBLIKOVANJA 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 vjetera dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu 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).

6. UVJETI UREĐENJA GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje ~~50~~**30**% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

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

Neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti 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~~**2,5**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).

7. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA JAVNO-PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU 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.

Potrebno je osigurati minimalno 85 parkirališnih mjesta i smjestiti ih unutar građevinske čestice.

~~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.~~

8. UVJETI ZA NESMETAN PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Na građevinskoj je čestici potrebno osigurati uvjete za 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).

9. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

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 GRAĐEVINE 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 4m. 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) uskladu 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.

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).

Članak 23a.

Uvodi se novi članak:

Uvjeti gradnje i smještaja vatrogasnog doma

Izgradnja **vatrogasnog doma** moguća je i unutar građevinskog područja naselja N3 i planske namjene (S) na građevnoj čestici formiranoj od dijela katastarske čestice 5215 (5219/1) k.o. Kostrena-Lucija, i planira se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 2000,0 m²

2. Namjena građevine

Namjena građevine je javno-društvena za potrebe vatrogasnog doma. Unutar građevine moguće je planirati i smještaj različitih udruga.

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,25 ,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,50,
- najviša visina građevine iznosi 10,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, iznimno visina tornja iznosi 14,3 m
- najveći broj etaža: prizemlje i jedna nadzemna etaža (P+1) ,

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina osnovne namjene mora biti udaljena najmanje 4 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 10 m od susjednih osnovnih građevina.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.

Udaljenost do najbliže građevine utvrđuje se posebnim propisima.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst naselja.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, i slično.

U najvećem opsegu potrebno je štiti kvalitetne vanjske i unutarnje vizure.

Krovište je potrebno uskladiti sa zatečenim kontekstom a moguće je planirati ravni krov.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice građevine mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila.

Uređenje građevne čestice potrebno je predvidjeti na način da ne narušava izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

Ograda se gradi unutar građevne čestice sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,5 m.

Ograde, potporne zidove i druga uređenja na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja.

7. Uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica ima neposredan pristup na postojeći put. Potrebno je osigurati komunalne priključke.

Za građevinu je potrebno osigurati minimalnu razinu uređenosti građevne čestice.

Okolo građevine potrebno je osigurati površinu minimalne širine 5,5m za pristup interventnih vozila.

Potrebno je osigurati minimalno 18 parkirališnih mjesta i smjestiti ih unutar građevinske čestice.

8. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Na građevinskoj je čestici potrebno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

9. Mjere zaštite okoliša

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

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.

Članak se mijenja i glasi:

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 / S₁₋₈: i zone S₂₋₂₃ –S₂₋₂₆** dijelovi naselja Doričići i Perovići i **neizgrađeni jugoistočni dijelovi naselja** 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. **Prostornim planom Općine ovi dijelovi naselja karakterizirani su kao dio zone s primjenom uvjeta gradnje obiteljske kuće tipa 'C', „bijela Kostrena”.**

- **oznake zona S₂₋₁ / S₂₋₂₇¹⁵, S₂₋₂₂ i S₂₋₂₇** uglavnom neizgrađeni dijelovi naselja gdje je moguća rekonstrukcija odnosno gradnja obiteljskih kuća na neizgrađenim česticama. **Prostornim planom Općine ovi dijelovi naselja karakterizirani su kao dio zone s primjenom uvjeta gradnje obiteljske kuće tipa 'B', „plava Kostrena”.** ~~oznake zona M₁₋₁ – 7 M₁₋₁₀ – dijelovi naselja predviđeni za gradnju odnosno rekonstrukciju višestambenih zgrada (stambenih odnosno stambeno-poslovnih).~~

- **oznake zona S₂₋₁₆–S₂₋₂₁.** višeobiteljske kuće unutar područja manje izgrađenosti i dijelovi naselja gdje je moguća rekonstrukcija odnosno gradnja višeobiteljskih kuća na neizgrađenim česticama. **Prostornim planom Općine ovi dijelovi naselja karakterizirani su kao dio zone s primjenom uvjeta gradnje višeobiteljske kuće tipa 'D', „žuta Kostrena”.**

- **oznake zona M₁₋₁ - M₁₋₁₀** - dijelovi naselja predviđeni za gradnju odnosno rekonstrukciju višestambenih građevina (stambenih odnosno stambeno-poslovnih). **Prostornim planom Općine ovi dijelovi naselja karakterizirani su kao dio zone s primjenom uvjeta gradnje višestambene kuće tipa 'E', „crvena Kostrena”.**

Članak 26.

Članak se mijenja i glasi:

~~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 - S₁₋₈ i zone S₂₋₂₃ –S₂₋₂₆~~

Članak 27.

Članak se mijenja i glasi:

~~OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM~~ **JEDNOM STAMBENOM JEDINICOM, TIP C**, ('bijela Kostrena' u PPU)
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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

- minimalna površina građevne čestice: ~~250~~ 600 m²
- iznimno, interpolacije je moguće planirati na građevnim česticama ne manjim od 500,0 m²
- veličina najveće građevne čestice nije određena.
- Kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevnom pravcu iznosi 14 m.

— 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.

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

2. NAMJENA GRAĐEVINE

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja. Iznimno i samo uz glavne mjesne i sabirne prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

3. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,3 ,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,9 ,
- najviša visina građevine iznosi 6,5 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja, te 8,5 m do najviše točke sljemena krova.
- najveći broj etaža: podrum ili suteran i dvije nadzemne (Po ili Su+2) ,
- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše jednu stambenu jedinicu
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 300 m²

- najmanja bruto tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 80,0 m²

4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 3 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.

Iznimno i prema zatečenim lokalnim uvjetima građevina može biti na manjoj udaljenosti od međe, a u posebnim slučajevima može biti i na međi.

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, a u posebnim slučajevima može biti i na međi. ~~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 moguće 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 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.~~

5. UVJETI OBLIKOVANJE A GRAĐEVINA

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

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti tradicionalnijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst zaštićenih ruralnih graditeljskih cjelina.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu. Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-23-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima. U ovim zonama nije moguće planirati ravni krov.

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.

U najvećem opsegu potrebno je štititi kvalitetne vanjske i unutarnje vizure.

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.

6. UVJETI UREĐENJA 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.

Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

Ograda se gradi unutar građevne čestice sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu. Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

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. **Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,5 m.**

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se **prvenstveno** 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.

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 planirana kao nadzemna garaža smije sadržavati najviše 2 parkirna mjesta.

~~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.~~

Pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine, Najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

Iznimno, udaljenost pomoćne građevine od prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe, ako denivelacija terena omogućava gradnju na način da ukupna visina građevine ne prelazi razinu prometnice ili javne površine uz osiguranje njene najmanje širine određene ovim Odredbama,

Spremnike plinske kotlovnice dozvoljeno je postaviti sukladno prethodnom podstavku, ako je to neophodno radi zadovoljavanja propisanih tehničkih uvjeta postave spremnika.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna **vanjska** 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, a najveća visina može iznositi 3,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 100–50 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 2325° i to bez nadozida. Krovna površina pomoćne građevine koja se nalazi u razini prometnice ili javne površine može biti ravna površina i to za sljedeće namjene:

- smještaj vozila (parking površina) uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija iz područja prometa,
- zelene površine.

Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtna površine do 100 m² ukopanog u tlo, od granice građevne čestice iznosi 2m, te 3m od regulacijskog pravca.

7. UVJETI PRIKLJUČENJA NA JAVNO-PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Pristup građevne čestice s prometne površine na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se osigura nesmetano odvijanje prometa a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati sa ceste niže kategorije,

- svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti– za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 5,5 m za dvosmjerni promet

- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 50 m a širine najmanje 3,0m

Kolno-pješački prilazi se formiraju u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima naselja i njihova dužina može iznositi najviše 50,0m a širina minimalno 3,0 m.

Ako se izvodi podzemna garaža, najveća širina pristupane rampe je 4,5 m., te se u tom slučaju najniža kota zaravnog terena kod mjerenja visine računa u razini gornje kote prizemne etaže.

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.

8. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj-

9. UVJETI REKONSTRUKCIJE

Na rekonstrukcije unutar građevinskog područja primjenjuju se uvjeti određeni za gradnju novih građevina.

Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje koeficijentata izgrađenosti i iskoristivosti.

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima naselja odnosno građenje uz ili između postojećih građevina, prema kojima se interpolirana građevina mora uskladiti visinom i tlocrtnim gabaritima.

Interpolacija unutar građevinskih područja provodi se pod istim uvjetima koji su određeni za gradnju novih građevina ako u Odredbama ovoga Plana nije određeno drugačije.

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

~~Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 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.

Članak se mijenja i glasi:

zone S_{1.1} - S_{1.2}

OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, POLUUGRAĐENA

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 400,0 m²
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 300,0 m²
- za novu gradnju, najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 14 m.
- veličina najveće građevne čestice nije određena.

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

1. NAMJENA GRAĐEVINE

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja.

Iznimno i samo uz glavne mjesne i sabirne prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

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.

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

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,4 ,
- najviša visina građevine iznosi 6,5 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja, te 8,5 m do najviše točke sljemena
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne (Po+2) ,
- unutar dvojne građevine moguće je planirati najviše po jednu stambenu jedinicu u svakom dijelu građevnog sklopa (2 x 1)
- najveća GBP (građevinska bruto površina) dvojne stambene građevine iznosi (2x) 200 m² ,
- Unutar građevne čestice dvojne građevine nije moguće planirati izdvojene pomoćne građevine.

— 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.

3. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 5 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina.

Iznimno, kod parcela gdje je odnos širine i duljine veći od ¼, moguće je planirati građevinu na udaljenosti 4 m od granice građevne čestice.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6 m.

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.

4. POMOĆNE GRAĐEVINE

Pomoćne građevine su garaže, radione, spremišta a grade se na građevinskoj čestici osnovne građevine u čijoj su funkciji.

Pomoćna građevina planirana kao nadzemna garaža smije sadržavati najviše 2 parkirna mjesta.

Postojeće pomoćne građevine ne mogu se prenamijeniti u prostore stambene namjene.

Krovná površina pomoćne građevine koja se nalazi u razini prometnice ili javne površine može biti ravna površina i to za sljedeće namjene:

- smještaj vozila (parking površina) uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija iz područja prometa,
- zelene površine.

Najveća visina pomoćne građevine iznosi 3,0 m odnosno najviše jednu etažu, uz mogućnost planiranja i podruma.

Najveća dozvoljena građevinska bruto površina pomoćne građevine iznosi 50 m².

- pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine,

- najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

- iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

- iznimno, udaljenost pomoćne građevine od prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe, ako denivelacija terena omogućava gradnju na način da ukupna visina građevine ne prelazi razinu prometnice ili javne površine uz osiguranje njene najmanje širine određene ovim Odredbama,

- spremnike plinske kotlovnice dozvoljeno je postaviti sukladno prethodnom podstavku, ako je to neophodno radi zadovoljavanja propisanih tehničkih uvjeta postave spremnika.

~~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 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.~~

5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti tradiciionalnijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst zaštićenih ruralnih graditeljskih cjelina.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, i slično.

U najvećem opsegu potrebno je štiti kvalitetne vanjske i unutarnje vizure.

Krovište je potrebno uskladiti sa zatečenim kontekstom i u ovim zonama nije moguće planirati ravni krov.

~~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). Krovište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.~~

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

6. 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).

7. 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.

Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

Ograda se gradi unutar građevne čestice sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu. Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

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.

8. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila.

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 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.

Članak se briše iz Plana.

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

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

~~Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine 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: $P_0 + P + 2 + P_k$~~

~~— maksimalna visina građevine: 9,0 m~~

~~— maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 1,2 (1,0 na neizr. 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 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 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 kanalicu, »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 vjetrova dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

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

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz članka 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.

Članak se briše iz Plana.

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 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 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.~~

~~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 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 50cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

Građevna čestica mora imati kolni i pješачki 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.

oznake zona S₂₋₁ / S₂₋₂₇¹⁵; S₂₋₂₂ i S₂₋₂₇

Članak 31.

Članak se mijenja i glasi:

OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM S JEDNOM DO DVIJE STAMBENE JEDINICE, TIP B, 'plava Kostrena' SLOBODNOSTOJEĆA

Unutar područja primjene uvjeta gradnje za 'plavu Kostrenu' isključena je mogućnost gradnje dvojnih i građevina i nizu.

1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m²
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m²
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja kod interpolacija u već formiranim uličnim potezima, najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²
- Kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 18 m
- veličina najveće građevne čestice nije određena.

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

2. NAMJENA GRAĐEVINE

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja.

Iznimno i samo uz glavne mjesne i sabirne prometnice, 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.

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

- minimalna površina građevne čestice: 600 m²
- maksimalna površina građevne čestice: 1.200 m²
- maksimalna izgrađenost (k_{ig}): 30 %
- maksimalan broj etaža: $P_0 + P + 1 + P_k$
- maksimalna visina građevine: 7,5 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}): 0,6
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,25 ,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,75 ,
- najviša visina građevine iznosi 7,8 m do do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 9,8 m do najviše kote sljemena.
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne ($P_0 + 2$) ,
- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 400 m²

- najmanja bruto tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 80,0 m²

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

4. 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, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih 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 ogrijeva 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.

5. UVJETI 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. Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine, i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremnija rješenja

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25-23°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima. Ne dopušta se uporaba pokrova od bitumenskog i salonitnog i drvenog materijala.

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

6. UVJETI UREĐENJA GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 30-40% 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.

Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,5 m.

~~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 **prvenstveno** 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 ~~1,5~~ **1,8** metra. ~~Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.~~

Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,5 m.

Iznimno, visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,
- potporni zid gradi kao sastavni dio prometnice.

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja.

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 mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine,
- najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,
- iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,
- iznimno, udaljenost pomoćne građevine od prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe, ako denivelacija terena omogućava gradnju na način da ukupna visina građevine ne prelazi razinu prometnice ili javne površine uz osiguranje njene najmanje širine određene člankom 86. i člankom 88. stavkom 1. (ceste) ovih Odredbi,
- spremnike plinske kotlovnice dozvoljeno je postaviti sukladno prethodnom podstavku, ako je to neophodno radi zadovoljavanja propisanih tehničkih uvjeta postave spremnika.

~~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 **vanjska** prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Krovna površina pomoćne građevine koja se nalazi u razini prometnice ili javne površine može biti ravna površina i to za sljedeće namjene:

- smještaj vozila (parking površina) uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija iz područja prometa,
- zelene površine.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P), **3m** odnosno ako je teren u padu, s mogućnošću izgradnje podruma. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do ~~100~~ **50** 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.

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtno površine do 100 m² ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 2m, i 3m od regulacijskog pravca.

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.

7. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA JAVNO-PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU 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.

- svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 5,5 m za dvosmjerni promet

- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 100 m a širine najmanje 3,0m

Kolno-pješački prilazi se formiraju u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima naselja i njihova dužina može iznositi najviše 100,0m a širina minimalno 3,0 m.

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.

Ako se problem parkiranja rješava u podzemnoj garaži, najveća širina pristupne rampe smije iznositi 4,5 m te se u tom slučaju kao najniža kota zaravnatog terena postavlja gornja kota etaže prizemlja.

8. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

9. UVJETI REKONSTRUKCIJE

Na rekonstrukcije unutar građevinskog područja primjenjuju se uvjeti određeni za gradnju novih građevina.

Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno

drugim odredbama Plana.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti.

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima naselja odnosno građenje uz ili između postojećih građevina, prema kojima se interpolirana građevina mora uskladiti visinom i tlocrtnim gabaritima.

Interpolacija unutar građevinskih područja provodi se pod istim uvjetima koji su određeni za gradnju novih građevina ako u Odredbama ovoga Plana nije određeno drugačije.

10. UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAČAK 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).

Članak 32.

Članak se briše iz Plana.

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

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

~~Uz građevine osnovne namjene na česticama se mogu graditi i pomoćne građevine 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: $P_0 + P + 1 + P_k$~~

~~— 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 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 moguće 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 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.

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 građanih 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 erijepom (kupa kanalicu, »mediteran« erijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

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

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

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

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

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

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

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

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

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje

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

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: su neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih odnosno sustav odvodnje oborinskih voda te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbeni sustav. Građevna čestica mora imati kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu pod uvjetima iz Članka 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.

- zone S₂₋₁₆-S₂₋₂₁

Članak 33.

Članak se mijenja i glasi:

VIŠEOBITELJSKA KUĆA S MAX TRI STANA TRI STAMBENE JEDINICE, 'žuta Kostrena' TIP D, SLOBODNOSTOJEĆA

1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m²
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m²
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja kod interpolacija u već formiranim uličnim potezima, najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²
- veličina najveće građevne čestice nije određena.
- Najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 18 m.

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

2. NAMJENA GRAĐEVINE

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. Poslovni prostor se primarno planira u prizemlju, a iznimno i na višim etažama. 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 namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

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

- 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
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,3 ,

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,9 ,
- najviša visina građevine iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stripne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja , i 11 m do najviše kote sljemeni.
- najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže (Po+3) ,
- unutar višeobiteljske građevine moguće je planirati najviše 3 stambene jedinice (ili 2 jedinice i poslovni prostor)
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 500 m²

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.

4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj je čestici višeobiteljske građevine nije moguće planirati više građevina već je garažne prostore, radionice, spremišta i slično potrebno planirati unutar osnovnog gabarita građevine.

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 5 m, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih 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 ogrijeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine). Unutar pomoćne građevine moguće 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.

5. UVJETI OBLIKOVANJA GRAĐEVINA

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst naselja. 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 17-23-25°. 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 vjetrovne turbine 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.

~~5. UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA S MANJENE 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).~~

7. UVJETI UREĐENJA 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.

Parkirališne prostore poželjno riješiti unutar podrumске etaže-garaže, iznimno u sklopu okućnice kao otvoreni parking.

Ograda se gradi unutar građevne čestice sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

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 **prvenstveno** 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.

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtnе površine do 100 m² ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 2m, ili 3m do regulacijskog pravca.

7. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA JAVNO-PROMETNU POVRŠINU, KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Za višeebiteljske građevine potrebno je osigurati optimalnu razinu uređenosti građevne čestice.

~~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.~~

- svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 7,0 m za dvosmjerni promet (5,5m + nogostup)

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.

Sugerira se izvedba garaže u podrumskoj etaži.

Ako se izvodi podzemna garaža, najveća širina pristupane rampe je 4,5 m te se u tom slučaju najniža kota zaravnatog terena za potrebe mjerenja visine postavlja u razini gornje kote prizemne etaže.

8. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

9. UVJETI REKONSTRUKCIJE

Na rekonstrukcije unutar građevinskog područja primjenjuju se uvjeti određeni za gradnju novih građevina. Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti.

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima naselja odnosno građenje uz ili između postojećih građevina, prema kojima se interpolirana građevina mora uskladiti visinom i tlocrtnim gabaritima.

Interpolacija unutar građevinskih područja provodi se pod istim uvjetima koji su određeni za gradnju novih građevina ako u Odredbama ovoga Plana nije određeno drugačije.

10. 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).

Članak 34.

Članak se briše iz Plana.

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 2,50m, 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 25° 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 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.

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 zatrpanje 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.

- zone M1.1 / M1.10

Članak 35.

Članak se mijenja i glasi:

VIŠESTAMBENE KUĆE, SA MAX. TRI STAMBENE JEDINICE, TIPA 'E', SLOBODNOSTOJEĆA

1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m²
- najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 20 m
- veličina najveće građevne čestice nije određena.

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

2. 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.

Unutar ove vrste građevina moguće je, osim osnovne namjene stanovanja, planirati i različiti spektar poslovnih i uslužnih djelatnosti, primarno u etaži prizemlja. Iznimno, na višim etažama moguće je planirati poslovne djelatnosti koje ne ometaju kvalitetu stanovanja ostalih korisnika.

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

- stambena namjena može iznositi najmanje 70% , a najviše 100% BRP-a,

- poslovna namjena može iznositi najviše ~~40~~**30**% BRP-a, ili jednu (prizemnu) etažu građevine.
 - javna i društvena namjena u sklopu mješovite namjene može iznositi najviše ~~40~~**30**% 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.

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

- 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
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,5 ,
 - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 1,0,
 - najviša visina građevine iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stripne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja , i 11 m do najviše kote sljemena.
 - najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže (Po+3) ,
 - unutar višestambene građevine moguće je planirati najviše 15 stambenih jedinica
 - najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće višestambene građevine iznosi 1000 m²,
- Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINE 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, najmanje 10 m od susjednih osnovnih građevina, a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od polovice visine građevine ($h/2$) odnosno ne manja od 4 5m. Udaljenost do najbliže građevine utvrđuje se posebnim propisima.

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 moguće 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 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

5. UVJETI OBLIKOVANJA GRAĐEVINA

Oblikovanje novih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine. **Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst naselja.**

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 vjetera dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta 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.

~~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 parkirališta 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 desetice.~~

6. UVJETI UREĐENJA 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.

Garažne prostore potrebno riješiti isključivo u podrumskoj etaži.

U sklopu okućnica višestambenih građevina ne mogu se planirati prostorno izdvojene pomoćne građevine već je iste potrebno smjestiti unutar podrumskih ili tavanskih dijelova građevina.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

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. **Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,5 m.**

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

Na građevnoj je čestici višeobiteljske građevince nije moguće planirati više građevina već je garažne prostore, radionice, spremišta i slično potrebno planirati unutar osnovnog gabarita građevine.

7. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA JAVNO-PROMETNU, KOMUNALNU I DRUGU 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.~~

Za višestambene građevine potrebno je osigurati optimalnu razinu uređenosti građevne čestice.

- svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan

priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako sljede:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 7,0 m za dvosmjerni promet (5,5m + nogostup)

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 građevinskog područja potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema odredbama ovog plana, sukladno članku 41. ovih Odredbi.

Ako se parkiranje rješava u podzemnoj garaži, najveća širina pristupne rampe smije iznositi 5,5 m i u tom se slučaju kao najniža kota zaravnatog terena za mjerenje visine računa gornja kota etaže prizemlja.

8. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

9. UVJETI REKONSTRUKCIJE

Na rekonstrukcije unutar građevinskog područja primjenjuju se uvjeti određeni za gradnju novih građevina.

Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje koeficijentata izgrađenosti i iskoristivosti.

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima naselja odnosno građenje uz ili između postojećih građevina, prema kojima se interpolirana građevina mora uskladiti visinom i tlocrtnim gabaritima.

Interpolacija unutar građevinskih područja provodi se pod istim uvjetima koji su određeni za gradnju novih građevina ako u Odredbama ovoga Plana nije određeno drugačije.

10. 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). 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.

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 sljedećom 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

5.1.1.. CESTE/ULICE

Članak 38.

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 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.

Uvodi se novi članak:

Članak 38a.

Manja odstupanja od prometnih i infrastrukturnih koridora koja nastanu kao rezultat detaljnije izmjere i projektne razrade, neće se smatrati izmjenom ovog Plana.

Uvodi se novi članak:

Članak 38b.

Planirane površine prometne infrastrukture poželjno je izvesti sukladno planiranom komunalnom infrastrukturu prema kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2b. Vodoopskrba i odvodnja i 2.c Elektroenergetika, pošta I telekomunikacije. Kad to zbog realnih razloga nije moguće ili potrebno, može se u sklopu površine prometne infrastrukture izvesti i reducirani opseg komunalne infrastrukture.

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).

Uvodi se novi članak:

Članak 39a.

Gradnja građevina moguća je i na građevinskim česticama uz prometnice koje su dijelom realizirane.

Omogućuje se gradnja uz prometnice minimalne širine 3,0 m uz uvjet ostavljanja slobodnog koridora na parceli koji će omogućiti izgradnju prometnice, kao što je predviđeno Planovima. Ova odredba vrijedi do izgradnje prometnice sukladno Planu.

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,~~
- **Iznimno u dijelovima naselja Doričići i Perovići zadržavaju se kolno-pješački putevi kao prometnice substandardnih dimenzija čiji koridor prilikom rekonstrukcije i dogradnje novih segmenata treba biti najmanje 3 m kako bi mogli vršiti funkciju vatrogasnog i redovnog pristupa stambenim objektima.**
- 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.

Članak se mijenja i glasi:

Ovim Planom određeni su slijedeći minimalni kriteriji za parkirališne površine unutar granice obuhvata Plana: unutar građevne čestice **stambene građevine** (obiteljske kuće i vile) potrebno je osigurati 2 parkirna mjesta po stanu

- unutar građevne čestice višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po **stambenom prostoru većem od 50 m²**

- unutar građevne čestice **stambene građevine obiteljske kuće i vile potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stambenom prostoru manjem od 50 m²**

- unutar građevne čestice **višeobiteljske i višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stanu manjem od 50 m², te dva parkirna mjesta za stanove veće od 50 m²**

- 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 (25-30 PM/1000 m² korisne površine)

- banke: 1 PM/40 m² korisne površine (25-30 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. BIKIKLISTIČKE STAZE

Članak 45.

Planom Ovim Planom određeni su slijedeći 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 se briše iz Plana.

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 TELEKOMUNAKACIJSKE 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 kabelskom ormaru smještenom na uvijek dostupnom mjestu građevine. Od instalacijskog kabelskog ormara do zdenca kabelske kanalizacije, investitor treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm za realizaciju podzemnog priključka građevine na javnu telekomunikacijsku mrežu.

Instalacijski kabelski ormar treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.

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

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

Položaj kabelaške kanalizacije u odnosu na ostale komunalne instalacije:

a) paralelno vođenje:

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže cijevi kabelaške 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 kabelaške kanalizacije:

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

5.2. 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.

Članak se mijenja i glasi:

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 kabelaški priključak na srednjem naponu i kabelaški 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, a prema kolniku najmanje 2m. Iznimno, su moguće i manje udaljenosti prema lokalnim uvjetima oblikovanja primjerenog lokacijskim uvjetima. Za trafostanicu je potrebno osigurati direktni ili posredan pristup do javne površine.

Dodaje se novi članak:

Članak 50a.

Za nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih ili planiranih trafostanica 10 (20)/0,4 kV iz Plana ili će imati vlastitu trafostanicu, treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću ili ugradbenu građevinu) unutar zahvata u prostoru.

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:

2.2. 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 1 32 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 srednjetačnog plinovoda od građevine mora iznositi najmanje 2,0 m, a od drugih komunalnih instalacija načelno 1,0 m, odnosno prema posebnim uvjetima komunalnih poduzeća.

Pri paralelnom vođenju niskotlačnog plinovoda, odnosno kućnog priključka sigurnosna udaljenost vanjske 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 namjenjeni 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 ishođenja 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 obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

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

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

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. MJERE ZAŠTITE TLA ZA GRAĐENJE

Članak 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 mikrosezmičnoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije (za područje Općine Kostrena određen je osnovni stupanj seizmičnosti koji iznosi 7^o 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 GREENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi,
- . DIN 18230 ili TRVB ili GREENER ili EUROALARM za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

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

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

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

Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, 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 iprojektiranje 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 »**Službenim novinama Općine Kostrena**« službenom glasilu Primorsko-goranske županije. Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u »**Službenim novinama Općine Kostrena 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 **za** prostorno uređenje PGŽ i u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije u Rijeci koji je nadležan za njegovo provođenje.

Klasa:

Ur. broj:

Kostrena,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA
Predsjednik
Dražan Soldan