

**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 N2**

### **ODREDBE ZA PROVOĐENJE** **Prijedlog plana za javnu raspravu**

---

<b>_nositelj izrade :</b>	<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> <b>PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA</b>  <b>OPĆINA KOSTRENA</b>
<b>_ načelnik:</b>	<b>Dražen Vranić, dipl. iur.</b>
<b>_izrađivač plana :</b>	<b>Plan 21 d.o.o.</b>
<b>_odgovorni voditelj Plana:</b>	<b>Bojan Bilić, dipl .ing. arh.,</b> <b>ovlašteni arhitekt-urbanist</b>
<b>_stručni tim u izradi plana:</b>	<b>Bojan Bilić, dipl. ing. arh.</b> <b>Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh.</b> <b>Anja Maglica, mag. ing. aedif.</b> <b>Jana Vehovec, mag. ing. aedif.</b>
<b>_oznaka elaborata</b>	<b>05/17</b>
<b>_datum i mjesto izrade</b>	<b>Rijeka, srpanj 2018.</b>
<b>_direktor</b>	<b>Bojan Bilić, dipl. ing. arh.</b>

Županija  
Jedinica lokalne uprave

Primorsko-goranska županija  
Općina Kostrena

Naziv prostornog plana:

**I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja  
građevinskog područja naselja N2**

Odluka o izradi:  
SN OPĆINE KOSTRENA god. 17/br. 09  
od 20. listopada 2017.  
SN OPĆINE KOSTRENA god. 18/br. 04  
od 28. ožujka 2018.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Javna rasprava (datum objave):  
  
Novi List 16. srpnja. 2018.

Javni uvid održan:                      Ponovni javni uvid održan:  
od: 23. srpnja 2018.  
do: 1. kolovoza 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:  
05/17

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.

Suradnici:  
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.  
Hrvoje Strčić, dipl.iur.  
Sanja Zloh, dipl.oec.  
Bia Gec, mag. ing. prosp. arch.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik Općinskog vijeća:

Dražen Soldan

Datum:  
srpanj 2018.

bilješke

**tekst koji se dodaje**

~~tekst koji se briše~~

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

Članak se mijenja i glasi:

~~Donosi se Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja N-2, (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan).  
Donose se I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-2, (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan)~~

### Članak 2.

Članak se mijenja i glasi:

~~I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-2, (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) donose se za građevinsko područje naselja N-2 Općine Kostrena, a obveza donošenja 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-2 ('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-4 ('Službene novine Općine Kostrena' br. 4/18 od 28. ožujka 2018.)~~

~~Urbanistički plan donosi se za građevinsko područje naselja N-2 Općine Kostrena a obveza donošenja utvrđena je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena, čl. 104. («Službene novine PGŽ» broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07) i Programom mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru Općine Kostrena za četverogodišnje razdoblje (listopad 2005. – rujan 2009. g.) («Službene novine PGŽ» broj 26/05).~~

~~Obuhvaća područje iznad državne ceste D8 (Jadranska magistrala), sa naseljima Vrh Martinšćice i Glavani, površine 78.997447 ha. Granica obuhvata utvrđena je na kartografskom prikazu 3.c. Područja primjene posebnih mjera, mj 1:25.000, Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena («Službene novine PGŽ» broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07).~~

#### Polazišta i ciljevi

### Članak 3.

Ovim se odredbama donose pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata Urbanističkog plana, a prikazani su u obliku tekstualnih i kartografskih podataka u sklopu elaborata Urbanističkog plana.

Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Općine Kostrena, te poštujući prirodne i druge uvjete zatečene u prostoru, utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene površina, prometnu, uličnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu, uvjete korištenja, uređenja i zaštite površina te način i uvjete gradnje, kao i drugi elementi od važnosti za područje za koje se donosi Urbanistički plan.

### Članak 4.

Urbanistički plan iz članka 1. sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja N-2, sastoji se od:

Tekstualnog dijela u knjizi pod naslovom Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja N-2, KNJIGA 1. – PRILOZI

#### I. OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta
2. Ciljevi prostornog uređenja
3. Plan prostornog uređenja

Tekstualnog i grafičkog dijela u knjizi pod naslovom Urbanistički plan uređenja građevinskog područja naselja N-2, KNJIGA 2. - TEKSTUALNI DIO (ODREDBE ZA PROVOĐENJE) I GRAFIČKI DIO (KARTOGRAFSKI PRIKAZI)

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Grafički dio - KARTOGRAFSKI PRIKAZI u mjerilu 1:2000:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
  - 2a. Promet
  - 2b. Vodoopskrba i odvodnja
  - 2c. Energetski sustav, energetika, pošta i telekomunikacije
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

### Članak 5.

Članak se mijenja i glasi:

Izrazi i pojmovi koji se koriste imaju slijedeće značenje:

**Balkoni, loggie, istaci i sl.** - dijelovi građevine u višim etažama, konzolno izbačeni u odnosu na građevinski pravac etaže prizemlja, minimalne udaljenosti do međe susjedne građevne čestice kao i osnovna građevina;

**Građevinska (bruto) površina (GBP) zgrade** je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade

**Građevinska (bruto) površina zgrade (GBP)** je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde;

**Građevna čestica** je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu, ako Zakonom nije propisano drukčije

**Građevna čestica** je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti

**Dijelovi (etaže) i visina građevine:**

**Prizemlje (P)** je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1.5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova);

**Suteren (S)** je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena;

**Podrum (Po)** je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena

**Kat (K)** je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja;

**Potkrovlje (Pk)** je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova;

**Dvojna (poluugrađena, poluotvorena) građevina** - građevina kojoj se jedna strana nalazi na međi građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina;

**Građevina u nizu (ugrađena)** - građevna cjelina od najmanje tri međusobno prislonjene građevine približno jednakih gabarita i oblikovanja, gradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja koje uvjetuje cjelovito rješenje građevne cjeline;

**Javna pješačka površina** - nogostup, pješačka staza, pješački trg, pješački nathodnik i pothodnik, pješački most i sl.;

**Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ )** - odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice;

**Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ )** - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (%);

**Koridor ulice** - prostor posebnog režima ulice unutar kojeg se osniva građevna čestica ulice, čije regulacijske linije se u pravilu poklapaju sa širinom prostora posebnog režima;

**Lokacijski uvjeti** - kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru utvrđeni lokacijskom dozvolom ili rješenjem o uvjetima gradnje na temelju dokumenta prostornog uređenja, Zakona o prostornom uređenju i gradnji i posebnih propisa;

**Nadstrešnica** - građevina koja natkriva prostor (iznimno zatvorena s jedne strane kada se postavlja uz glavnu, pomoćnu građevinu, potporni zid ili među susjedne građevne čestice) u funkciji građevina osnovne namjene ili kao zasebna građevina (nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prometu ili u funkciji korištenja javnih zelenih površina (Z, Z1);

**Nadzemne etaže** su suteran (S), prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk);

~~**Neizgrađeni dio građevinskog područja** — jedna ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5000 m<sup>2</sup>;~~

~~Obuhvat dokumenta prostornog uređenja je prostorna ili administrativno utvrđena cjelina koja se namjerava prostorno urediti određivanjem obveze izrade i donošenja odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja;~~

**Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj**

**Okoliš** - otvoren prostor oko građevina unutar građevne čestice (vrt, okućnica, dvorište i sl.);

**Osnovna građevina** - svaka građevina koja isključivo služi za odvijanje Urbanističkim planom predviđene namjene;

**Paviljon** - građevina koja natkriva prostor u funkciji javnog korištenja javnih zelenih površina (Z, Z1);

**Podzemna etaža** je podrum (Po);

**Pomoćna građevina** je građevina koja namjenom upotpunjuje osnovnu građevinu (prostori za rad, garaže, spremišta, spremišta ogrjeva, ljetne kuhinje i dr. pomoćne prostorije koje funkcionalno služe za redovnu uporabu stambene ili stambeno-poslovne građevine); na ravnim terenima visina je jedna nadzemna etaža -

prizemlje (P) uz mogućnost gradnje podruma (Po) i krovništva bez nadozida; na kosim terenima visina je dvije nadzemne etaže - suteren+prizemlje (S+P) uz mogućnost gradnje krovništva bez nadozida;

**Površina javne namjene** - svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.);

**Prirodni teren** - neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl.;

**Prometna površina** je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica;

**Rekonstrukcija građevine** - izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.);

**Slobodnostojeća građevina** - građevina koja sa svih strana ima neizgrađen prostor; uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina;

**Stan** - prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji;

**Ukupna visina građevine** mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena);

- kod gradnje na kosim terenima i terenima sa naglim visinskim denivelacijama ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena u ravnini uvučenog dijela pročelja građevine na njegovom najnižem dijelu do najviše točke krova (sljemena);

**Uređeno građevinsko zemljište** je dio građevinskog područja koje je opremljeno za građenje u skladu s prostornim planom;

**Visina etaže** je visina za obračun visine građevine;

**Maksimalna visina etaže** (mjereno od poda do poda) iznosi:

- za pomoćne građevine 3.0 m
- za stambene građevine 3.5 m
- za poslovne građevine i građevine druge namjene 4.5 m
- iznimno, radi osiguranja kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi 4.5 m;

**Etaže građevine** mogu bit i više od navedenih, ukoliko to zahtijeva namjena građevine, ali visina građevine ne može prijeći maksimum određen ovim Urbanističkim planom;

**Svijetla visina** (od kote gotovog poda do završnog stropa) stambenih prostorija ne može biti manja od 2.60 m;

Svijetla visina etaže potkrovlja (od kote gotovog poda do podgleda sljemene grede) ne može biti veća od 3.0 m;

Ako strop prostorije u stanu nije vodoravan, svijetla visina najnižeg dijela takve prostorije ne može biti manja od 2.20 m;

Svijetla visina garaže i drugih prostorija u kojima je predviđena vožnja s motornim vozilima ne smije biti manja od 2.20 m (mjereno od kote gotovog poda do konstruktivnog dijela (greda, nadvoj i sl.);

Svijetla visina podrumске prostorije za skladištenje mora iznositi najmanje 2.20 m;

**Visina građevine** mjeri se na njenom pročelju, od najniže točke konačno uređenog okolnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca ili ruba krova.

~~Visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1.2 m;~~

- ~~— kod gradnje na kosim terenima i terenima sa naglim visinskim denivelacijama visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena u ravnini uvučenog dijela pročelja građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1.2, pri čemu minimalna horizontalna udaljenost uvučenog dijela pročelja u odnosu na ravninu u kojoj se mjeri visina građevine iznosi 3 m;~~

**Zaštićeni obalni pojas** (ZOP) je zaštićeno područje od posebnog interesa za državu;

ZOP obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte;

**Zemljište pod građevinom (tlocrtna površina građevine)** - vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih nadzemnih dijelova građevine, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 6.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana građevine se mogu graditi samo na površinama određenim za razvoj i uređenje naselja, na uređenom građevinskom zemljištu.

Građenje na uređenom građevinskom zemljištu podrazumijeva pristup s prometne površine, vodoopskrbu, elektroopskrbu i odvodnju (prema lokalnim uvjetima) te propisani broj parkirališnih mjesta.

#### Članak 7.

Članak se mijenja i glasi:

Zahvate u prostoru na građevnim česticama koje imaju pristup na prometne površine koje ne zadovoljavaju širine iz Urbanističkog plana, omogućiti priključenjem na izgrađenu prometnu površinu (kada za to postoje uvjeti) uz „rezervaciju“ prostora za proširenje prometne površine temeljem parcelacijskog elaborata.

Minimalne širine prometnih površina za dvosmjerni promet iznosi 5.5 m a za jednosmjerni promet 4.5 m.

Omogućuje se gradnja uz prometnice minimalne širine 3,0 m uz uvjet ostavljanja slobodnog koridora na parceli koji će omogućiti izgradnju prometnice.

#### Članak 8.

Gradnju unutar građevinskog područja naselja u pravilu razvijati uz glavnu mjesnu ulicu, mjesne ulice, sabirne ulice, stambene ulice i pješačko-kolne površine.

Stepeništa, putove i prolaze, kao vertikalne veze unutar naselja ili međusobne veze između više naselja, zadržati i proširiti (ovisno o lokalnim uvjetima - topografija) min. na širinu 3 m do duž. 50 m.

Na površinama za gradnju što graniče s vodnim građevinama (vodosprema) i sl. u svrhu sprečavanja nepovoljnih utjecaja na pogoršanje vodnog režima ograničavaju se prava vlasnika i korisnika zemljišta za gradnju tako da se ne mogu graditi građevine te podizati ograde na udaljenosti manjoj od 5 m.

Za građenje na građevnoj čestici koja graniči s vodotokom, kanalom, zaštitnom vodnom građevinom odnosno građevnom česticom javnog vodnog dobra potrebno je pribaviti vodopravne uvjete.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da omogućavaju njeno korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom.

#### Članak 9.

Parametri veći (katnost, koeficijent izgrađenosti...) /manji (veličina građevne čestice, udaljenost do međe susjedne građevne čestice...) od propisanih u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja mogu se zadržati, ali bez povećavanja/smanjivanja, uz uvjet osiguranja propisanog broja parkirališnih mjesta.



## Članak 10.

### Članak se mijenja i glasi:

Razgraničenje površina javnih i drugih namjena prikazano je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, mj 1:2000.

Ovim Urbanističkim planom određuje se namjena površina kako slijedi:

1. stambena namjena (S)
  - obiteljska kuća, vila (S1)
  - ~~višestambena građevina (S2)~~
2. mješovita namjena (M)
  - pretežito stambena (M1)
  - ~~stambeno-pretežito~~ poslovna (M2)
3. javna i društvena namjena (D)
  - upravna (D1)
  - zdravstvena (D2)
  - turistička zajednica Općine Kostrena (D3)
4. gospodarska namjena (K)
  - poslovna - pretežito trgovačka (K2)
5. športsko-rekreacijska namjena (R)
  - rekreacija (trim staza, dječje igralište) (R1)
6. zaštitne zelene površine (Z) (Z)
7. javne zelene površine (Z1)
  - javni park/trg, drvored, potezi niskog zelenila (Z1)
8. površine infrastrukturnih sustava (IS)
  - ~~županijska cesta (IS1)~~
  - vodosprema (IS2)
9. javno parkiralište (P)

### Stambena namjena (S)

Površine za gradnju stambenih građevina uključuju površine slijedećih namjena:

- stambena namjena (S) i
- mješovita namjena - pretežito stambena (M1).

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama stambene namjene (S) grade se:

- stambene građevine
- pomoćne građevine
- javne i društvene građevine
- športsko-rekreacijske građevine.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama stambene namjene (S1, S2) dozvoljena je gradnja i uređenje športsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom - dječje igralište, bazen, igralište za tenis, košarku, odbojku i sl. u funkciji građevina osnovne namjene.

Stambenim građevinama smatraju se građevine stambene namjene - obiteljske kuće, **višeobiteljske kuće**, vile i višestambene građevine.

Na jednoj građevnoj čestici osim građevina stambene grade se i pomoćne građevine.

### Obiteljske kuće (S1)

Namjena stambenih građevina - obiteljskih kuća je stambena. Obiteljska kuća može se planirati sa maksimalno ~~tri~~ **dvije** stambene jedinice.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama stambene namjene (S1), **ali samo zu glavne mjesne i sabirne prometnice**, dozvoljena je gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

Maksimalne veličina poslovnog prostora u sklopu građevina osnovne namjene ili pomoćnih građevina iznosi:

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene - 50 m<sup>2</sup>
- ~~za građevine u nizu osnovne namjene - 30 m<sup>2</sup>.~~

### Vile

**Vila je građevina ambicioznijeg arhitektonskog izraza i izvedbenog standarda, smještena na većoj građevnoj čestici sa hortikulturno uređenom okućnicom koja je ukupnim oblikovnim izrazom, a osobito spram vanjskih vizura, sukladno uklopljena u zatečeni (prirodni i graditeljski) kontekst i lokalne uvjete ulice ili naselja.**

~~Vila je oblik obiteljskog stanovanja na većoj građevnoj čestici, u zelenilu, u građevini razvedenog tlocrta i visinskog gabarita.~~

Namjena građevine je prvenstveno stanovanje, uz mogućnost gradnje stambenog prostora za posluđu i ostalih pomoćnih prostora u funkciji stanovanja, većeg broja garaža i parkirnih mjesta, bazena, tenis igrališta i sportsko-rekreacijskih sadržaja.

Vila se može planirati sa najviše jednom stambenom jedinicom.

Dio vile (max. 10% od građevinske (bruto) površine) može se namijeniti elitnom poslovnom prostoru (uredi, biroi, agencije, ordinacije i sl.), ali su isključeni sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje.

### Višeobiteljske građevine - (M1)

#### Višeobiteljske građevine

**Namjena stambenih građevina - višeobiteljskih kuća je pretežito stambena. Višeobiteljska kuća može imati najviše tri stambene (ili uporabne jedinice) jedinice.**

**Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - višeobiteljskih kuća u zonama mješovit-pratežito stambene namjene (M1) dozvoljena je gradnja poslovnog prostora u građevini osnovne namjene (krojačke,**

frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroji, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i sličini sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

### Višestambene građevine-(M2)

Urbanističkim planom izdvojena je površina za gradnju višestambenih građevina (M2) u naselju Glavani. Namjena višestambenih građevina je stambena uz mogućnost gradnje poslovnog prostora.

Dozvoljava se planiranje jednog ili više poslovnih sadržaja u etaži prizemlja(P) i/ili suterena (S) za obavljanje tihe poslovno-trgovačke-uslužne djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroji, ateljei, studiji, agencije i ostali prostori za pružanje intelektualnih usluga, knjižare, prodavaonice mješovitom ili specijaliziranom robom, caffeji, snack-barovi, pizzerije i drugi ugostiteljski prostori, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, udruge građana i sl.). Nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina (npr. spremišta stanara, spremišta za bicikle, spremište za ogrjev i sl.) već se svi prateći sadržaji moraju riješiti u sklopu građevine osnovne namjene. Dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina za smještaj uređaja komunalne infrastrukture (npr. trafostanice, higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl.) u funkciji građevina osnovne namjene.

### **Mješovita namjena (M)**

Zone mješovite namjene određuju površine slijedećih namjena:

- mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
- mješovita namjena - ~~stambeno-pretežito~~ poslovna (M2).

Na površinama mješovite namjene grade se i uređuju građevine i prostori mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - ~~stambeno-pretežito~~ poslovne (M2).

Pretežitost namjene definira se u odnosu na građevnu česticu.

Na građevnim česticama u zonama mješovite namjene (M) grade se:

- stambene građevine
- stambeno-poslovne građevine
- poslovne građevine
- pomoćne građevine
- javne i društvene građevine
- športsko-rekreacijske građevine.

### Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

Stambene građevine - ~~obiteljske kuće~~, **višeobiteljske kuće**, ~~vile~~, ~~višestambene građevine~~ i pripadajuće pomoćne građevine, u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih. ~~u zonama stambene namjene (S1, S2).~~

**Unutar područja namjene M1 moguće je iznimno i prema lokalnim uvjetima planirati i obiteljske kuće.**

Promjena namjene stambene građevine u stambeno-poslovnu ili stambeno-poslovne u stambenu (na površinama planske oznake M1) je dozvoljena, a vrši se prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

### Stambeno-poslovne građevine (M1)

Stambeno-poslovne građevine su stambene građevine **višeobiteljske tipologije** sa poslovnim prostorom u prizemlju i/ili suterenu.

Udio poslovnog prostora u građevinskoj (bruto) površini građevine u odnosu na građevinsku (bruto) površinu stambenog prostora je max. 30%.

Stambeno-poslovne građevine u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju stambenih građevina **višeobiteljske tipologije**. ~~u zonama stambene namjene (S1, S2).~~

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) dozvoljena je gradnja jednonamjenskih:

- stambenih građevina **višeobiteljske tipologije** prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih ~~u zonama stambene namjene (S1, S2)~~ i
- poslovnih građevina **i društvenih građevina** (dom za starije osobe i sl.) prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina ~~u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).~~

Dozvoljava se planiranje jednog ili više poslovnih sadržaja u etaži prizemlja (P) i/ili suterena (S) za obavljanje tihe poslovno-trgovačke-uslužne djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biro, ateljei, studiji, agencije i ostali prostori za pružanje intelektualnih usluga, liječničke ordinacije, knjižare, prodavaonice mješovitom ili specijaliziranom robom, caffej, snack-barovi, pizzerije i drugi ugostiteljski prostori, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, udruge građana i sl.).

Poslovni sadržaji koji ometaju stanovanje nisu dozvoljeni.

### Mješovita namjena - ~~stambeno-pretežito~~ poslovna (M2)

Na površinama mješovite namjene - ~~stambeno pretežito~~ poslovne (M2) grade se ~~stambeno-poslovne~~ **građevine višestambene tipologije** i poslovne građevine s tim da prevladava ~~stambena poslovna~~ namjena (min. ~~70~~ **50**% građevinske (bruto) površine stambeno-poslovne građevine).

Ne mogu se graditi građevine i uređivati prostori koji zbog buke, prašine, mirisa, neprimjerenog radnog vremena, intenzivnog prometa roba i vozila ometaju stanovanje kao: otvorena skladišta građevnog materijala, metalnih profila, starih automobila, velike kamenoklesarske, bravarske, limarske, stolarske radionice, autoservisi i slični sadržaji.

Ne mogu se graditi veliki opskrbeni centri s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za proizvodnju i preradu.

~~Stambeno-poslovne građevine u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) su poslovne građevine sa stambenim prostorom.~~

~~Udio stambenog prostora u građevinskoj (bruto) površini građevine u odnosu na građevinsku (bruto) površinu poslovnog prostora je max. 30%.~~

Nije dozvoljena gradnja jednonamjenskih stambenih građevina već samo prostora stambene namjene u stambeno-poslovnim građevinama. Stambeni prostor se oblikuje kao maksimalno jedna stambena jedinica uz građevinu ili u sklopu građevine.

Stambeno-poslovne građevine u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju ~~poslovnih~~ **stambenih** građevina **višestambene tipologije** u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).

Na površinama mješovite namjene – ~~stambeno-pretežito~~ poslovne (M2) dozvoljena je gradnja jednonamjenskih poslovnih građevina prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2). Promjena namjene stambene građevine u stambeno- poslovnu ili poslovnu (na površinama planske oznake M2) je dozvoljena, a vrši se prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

#### Poslovne građevine

Poslovne građevine su: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i slične uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji, agencije i ostali prostori za pružanje intelektualnih usluga, prodavaonice mješovitom ili specijaliziranom robom, caffeji, snack-barovi, pizzerije i druge ugostiteljske građevine, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije i druge djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš.

#### Pomoćne građevine

##### Pomoćne građevine na površinama stambene namjene (S1)

Pomoćne građevine služe, namjenom i funkcionalno, stambenim građevinama - garaže, drvarnice, spremišta, spremišta ogrijeva, ljetne kuhinje, prostori za rad i druge pomoćne prostorije i prostori što služe za redovnu uporabu osnovne građevine.

Prostori za rad u pomoćnim građevinama mogu se koristiti kao poslovni prostori na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - vila (npr. zubarska ordinacija i sl.).

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća dozvoljeno je planirati poslovni prostor u sklopu pomoćnih građevina sukladno čl. 41.

Ne dozvoljava se prenamjena pomoćnih građevina garaža u pomoćne građevine druge namjene na građevnoj čestici za gradnju stambene građevine, osim u slučaju kada je potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta moguće osigurati bez umanjavanja/povećanja ostalih lokacijskih uvjeta.

Prenamjena pomoćnih građevina u stambeni prostor na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća nije dozvoljena.

##### Pomoćne građevine na površinama stambene namjene (S2)

~~Na građevnoj čestici za gradnju višestambene građevine može se graditi jedna ili više pomoćnih građevina za smještaj uređaja komunalne infrastrukture.~~

##### Pomoćne građevine na površinama mješovite namjene (M)

~~Za gradnju pomoćnih građevina (prateći i servisni sadržaji) u zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) vrijede uvjeti za gradnju istih u zonama stambene namjene (S1), a u zonama mješovite namjene – pretežito poslovne uvjeti za gradnju istih u zonama stambene namjene (S2).~~

#### **Javna i društvena namjena**

Površine za gradnju građevina javne i društvene namjene uključuju površine sljedećih namjena:

- upravna (Komunalno društvo Kostrena) - D1
- zdravstvena (Ambulanta Kostrena - Dom zdravlja Rijeka) - D2
- javna (Turistička zajednica Općine Kostrena) - D3.

Unutar površina javne i društvene namjene, ne mogu se graditi građevine i prostori stambene namjene, niti građevine gospodarske i poslovne namjene. **Opseg odgovarajućih poslovnih sadržaja moguć je iznimno unutar površine D1 komunalno društvo Kostrena, prema drugim odredbama Plana.**

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prateći prostori i sadržaji koji upotpunjuju i/ili služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama (ugostiteljski prostor iz skupine restorani i barovi (kavana, caffe-bar, konoba), ljekarna, poštanski ured, trgovina mješovitom robom, galerija slika, prostor za prodaju tiskovina i sl.).

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu građevina javne i društvene namjene uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 100 m<sup>2</sup> smješteni u najnižoj nadzemnoj etaži.

Unutar površine ove namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

### **Gospodarska namjena – poslovna, pretežito trgovačka (K2)**

Zone gospodarske namjene uključuju površine gospodarske namjene – poslovne-pretežito trgovačke (K2) u naselju Vrh Martinšćice uz Jadransku magistralu i cestu Vrh Martinšćice-Sv. Barbara. Na površinama trgovačke namjene mogu se graditi i sve građevine poslovne namjene (K1).

U zoni gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) grade se građevine odnosno prostori za gospodarske djelatnosti i to:

- a) veće pojedinačne trgovine i trgovački centri (veleprodaja, maloprodaja), export-import, specijalizirane trgovine
- b) manji servisi i skladišta (ako su sastavni dio trgovačkih prostora i to umanjem obimu, npr. trgovina biciklima i servis, trgovina računalnom i elektroničkom opremom i servis, trgovina auto-dijelovima i priručno skladište i sl.)
- c) izložbeno-prodajni saloni (automobila, namještaja i sl.)
- d) uredi i ostali poslovni prostori
- e) građevine za zabavu (kockarnice, kasina i sl.)
- f) ugostiteljstvo (restorani, barovi) bez turističkog smještaja benzinske postaje i sl.
- h) obrtničke i zanatske proizvodne građevine za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš.

Grade se kao jednonamjenske građevine ili kao dijelovi prostora u sklopu građevina trgovačke namjene.

Unutar površina ove namjene nije dozvoljena gradnja stambenih građevina.

Uz građevinu osnovne namjene (gospodarske - poslovne - pretežito trgovačke) na istoj građevnoj čestici dozvoljava se gradnja pomoćnih prostora i građevina (prateće i ostale građevine) koje funkcionalno služe osnovnim građevinama (spremišta, manji poslovni, skladišni i uredski prostori, servisi, dorada robe, kotlovnice, toplinske podstanice i sl.).

### **Športsko-rekreacijska namjena (R)**

Površine športsko-rekreacijske namjene obuhvaćaju trim-stazu u naselju Glavani iznad ceste Vrh Martinšćice-Sv. Lucija i dječje igralište (iznad zone gospodarske namjene K2).

Na istima, Urbanističkim planom nije predviđena gradnja već samo uređenje otvorenih površina za šport i rekreaciju (R1). Na tim se površinama grade i uređuju otvorena igrališta, a eventualne preostale površine treba urediti kao parkovno šetališni ambijent - zeleni ambijent.

Pod građevinama i površinama športsko-rekreacijske namjene na otvorenom podrazumijevaju se trim staze, šetnice, vježbališta, dječja igrališta, rekreacijske površine i igrališta na otvorenom kao što su tereni za tenis, stolni tenis, badminton, košarka, squash, boćalište, viseća kuglana, mini golf, travnato igralište za mali nogomet, odbojka, odbojka na pijesku i sl.

### Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine planirane su:

- u naselju Vrh Martinšćice prema brodogradilištu »Viktor Lenac« i
- iznad građevine Komunalnog društva Kostrena - rasadnik.

Planirane su za pošumljavanje i redovito održavanje u svrhu zaštite od buke (prvi red kuća prema brodogradilištu u naselju Vrh Martinšćice i kao rasadnici.

Na istima nije dozvoljena gradnja. Na površinama rasadnika dozvoljena je gradnja montažnih kioska u funkciji održavanja rasadnika.

### Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine su:

- površine drvoreda i/ili niskog zelenila
- otoci u sklopu prometnih površina ili na njihovim križanjima
- površine u koridorima prometnica
- površine namijenjene parkovnom uređenju.

Planirane su za gradnju i uređenje sa komunalnom infrastrukturom u funkciji javnog korištenja.

Javne zelene površine uz Jadransku magistralu i uz gornji dio trim staze urediti sa potezima drvoreda.

Kao parkovnu površinu u obuhvatu Urbanističkog plana urediti:

- javnu zelenu površinu uz donji dio trim staze
- javnu zelenu površinu u neposrednoj blizini iste na križanju prometnih površina (sabrne i »slijepe« stambene ulice) i
- javnu zelenu površinu na krajnjem istočnom dijelu također na križanju prometnih površina (mjesne i »slijepe« stambene ulice).

Javne zelene površine u koridorima prometnica graditi i uređivati prema uvjetima gradnje prometne mreže.

### **Površine infrastrukturnih sustava**

Prometne površine

Prometne površine u obuhvatu Urbanističkog plana su temeljem dokumenata prostornog uređenja šireg područja (PPUOK), rangirane kao:

- ~~— županijska cesta — Jadranska magistrala (izvan obuhvata) sa odvajanjem od magistrale prema čvoru Draga (u obuhvatu) i~~
- lokalna cesta - stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara.
- mjesna ulica - stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara.

Ostale prometne površine koje su PPUOK rangirane kao nerazvrstane ceste ovim Urbanističkim planom su razvrstane po funkciji na:

- mjesna ulica
- sabirne ulice
- stambene ulice

- kolno-pješačke ulice
- pješačke površine - min. širine 2 m koje se ovisno o topografiji se oblikuju kao stubišta.

#### Glavna mjesna ulica

~~Planirana je kao veza županijske ceste –Jadranska magistrala, na prometno čvorište »Draga«~~ Prostornim planom uređenja Općine Kostrena i Prostornim planom primorsko-goranske županije.

U dijelu u kojem prolazi područjem obuhvata Urbanističkog plana razvrstana je obzirom na funkciju kao glavna mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

#### Mjesna ulica

Mjesne ulice u obuhvatu Urbanističkog plana su:

- stara cesta Vrh Martinščice-Sv. Barbara sa odvojkom na Jadransku magistralu i cestu Žurkovo-Termoelektrana i
- PPUOK planirana kao nerazvrstana cesta mjesna ulica od čvorišta u Šoićima (gdje se spaja na Jadransku magistralu) do prometne površine Glavani-Šubati u naselju Glavani.

Cesta Vrh Martinščice-Sv. Barbara u dijelu u kojem prolazi područjem obuhvata Urbanističkog plana razvrstana je obzirom na funkciju kao mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

#### Sabirna ulica

Sabirne ulice su ceste Glavani-Šubati i Vrh Martinščice- Sv. Lucija koje se u naselju Glavani spajaju (u i izvan obuhvata Urbanističkog plana) i preko križanja na glavnoj mjesnoj ulici ulaze u naselje Vrh Martinščice do spoja na mjesnu ulicu Vrh Martinščice-Sv. Barbara, na sjeverozapadnom i jugoistočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana. U pravilu omeđuju zone stambene i mješovite namjene ili kroz iste prolaze i vežu se na mjesne ulice.

Razvrstane su obzirom na funkciju kao sabirne ulice za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

#### Stambena ulica

Grade se kao veze između sabirnih ulica ili su njihovi (najčešće »slijepi«) odvojeci.

Izvode se kao prometnice s komunalnom infrastrukturom za:

- dvosmjerni promet (vozila) sa kolnikom širine minimalno 5.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci jednostrano) sa kolnikom širine minimalno 6 m i nogostupom širine minimalno 1.5 m, ukupne šir. 7.5m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci dvostrano) sa kolnikom širine minimalno 6 m i nogostupom širine minimalno 1.5 m, ukupne širine 9 m.

#### Kolno-pješačka ulica

Kolno-pješačke ulice planirane su kao prilazi do građevnih čestica koje:

- nemaju pristupa sa stambenih ili sabirnih ulica
- se nalaze u dijelovima naselja gdje se regulacijska linija i građevinski pravac poklapaju pa ne mogu zadovoljiti ulične profile propisane ovim Urbanističkim planom ili
- zbog konfiguracije terena i/ili visinske razlike na pojedinim dionicama prelaze u stubišta.



- Na kolno-pješačku ulicu moguće je vezati najviše dvije građevne čestice

#### Javne pješačke površine

Urbanističkim planom određene su pješačke površine uz Jadransku magistralu od križanja iste sa glavnom mjesnom ulicom i dalje paralelno sa granicom obuhvata uz magistralu.

Iste vezati sa mjesnom ulicom (cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara) okomitom pješačkom vezom na lokaciji ispod Doma zdravlja - Ambulanta Kostrena.

#### Javno parkiralište

Površina za gradnju i uređenje javnog parkirališta određena je uz križanje glavne mjesne ulice i mjesne ulice (cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara).

Planira se gradnja i uređenje javnog parkirališta sa komunalnom infrastrukturom.

#### Benzinska postaja

Na području obuhvata Urbanističkog plana lokacija benzinske postaje određena je simbolom. Planirana je na križanju Jadranske magistrale i mjesne ulice (odvojak ceste Vrh Martinšćice-Sv. Barbara prema cesti Žurkovo-Termoelektrana).

Namjena građevine je benzinska postaja s mogućnošću gradnje pratećih sadržaja - ambalažirana prodaja i naplata usluga, trgovina, caffè bar, autopraonica, javni wc i sl.

#### Površine komunalno-servisne namjene Vodosprema Glavani

Na području obuhvata Urbanističkog plana izdvojena je površina za gradnju, rekonstrukciju i uređenje vodospreme u naselju Glavani (k.č.br. 737, k.o. Kostrena-Sv. Lucija).

Namjena građevine je infrastrukturna građevina - vodosprema Glavani.

Prema potrebi, na ulazu u vodocrpilište predvidjeti montažnu građevinu za kontrolu ulaza u vodocrpilište i/ili montažnu građevinu za kontrolu i nadzor rada postrojenja te internu trafostanicu.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 11.

Članak se mijenja i glasi:

Zone gospodarske namjene određene su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, mj 1:2000, a uključuju površine gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2). ~~Na površinama trgovačke namjene mogu se graditi i sve građevine poslovne namjene (K1).~~

Građevine gospodarske namjene mogu se graditi i na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - stambeno- ~~pretežito~~ poslovne (M2).

Na površinama gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) dopušta se gradnja i uređenje u skladu s kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Građevine gospodarske namjene grade se na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - stambeno- ~~pretežito~~ poslovne (M2) prema uvjetima za gradnju **poslovnih građevina** ~~na planiranim površinama.~~

### Članak 12.

Članak se mijenja i glasi:

#### Namjena građevine

U zoni gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) grade se građevine odnosno prostori za gospodarske djelatnosti i to:

- a) veće pojedinačne trgovine i trgovački centri (veleprodaja, maloprodaja), export-import, specijalizirane trgovine
- b) manji servisi i skladišta (ako su sastavni dio trgovačkih prostora i to u manjem obimu, npr. trgovina biciklima i servis, trgovina računalnom i elektroničkom opremom i servis, trgovina auto-dijelovima i priručno skladište i sl.)
- c) izložbeno-prodajni saloni (automobila, namještaja i sl.)
- d) uredi i ostali poslovni prostori
- e) građevine za zabavu (kockarnice, kasina i sl.)
- f) ugostiteljstvo (restorani, barovi) bez turističkog smještaja
- g) benzinske postaje i sl.
- h) ~~f)~~ obrtničke i zanatske proizvodne građevine za djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš.

Grade se kao jednonamjenske građevine ili kao dijelovi prostora u sklopu građevina trgovačke namjene.

Unutar površina ove namjene nije dozvoljena gradnja stambenih građevina i prostora.

Iznimno se za građevinu na k.č.br. 1000/1, 1000/2 i 1000/ 3, k.o. Kostrena- Lucija, u sklopu planirane nadogradnje uz odvojak ceste Vrh Martinšćice-Sv. Barbara na cestu Žurkovo-Termoelektrana dozvoljava gradnja jedne stambene jedinice.

Uz građevinu osnovne namjene (gospodarske - poslovne - pretežito trgovačke) na istoj građevnoj čestici dozvoljava se gradnja pomoćnih prostora i građevina (prateće i ostale građevine) koje funkcionalno služe osnovnim građevinama (spremišta, manji poslovni, skladišni i uredski prostori, servisi, dorada robe, kotlovnice, toplinske podstanice i sl.).

Pomoćni prostori smještaju se u pravilu u podrumu, **tavanu** ili u prizemnoj etaži duž pročelja koja nisu orijentirana na javne prometne površine.

~~Pomoćne građevine grade se u pravilu iza građevine osnovne namjene (gledano u odnosu na regulacijsku liniju javne prometne površine), u manjem obimu, u funkciji poslovnih i trgovačkih prostora.~~

### Članak 13.

Članak se mijenja i glasi:

Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice gospodarske namjene treba obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa (sve građevine, glavne i pomoćne ulaze, interne prometne površine, rješenje prometa u mirovanju, komunalno-tehničku infrastrukturu, zelenilo i zaštitno zelenilo i sl.).

Minimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) iznosi 1500 m<sup>2</sup>.

Minimalna širina građevne čestice je 25 m a minimalna dubina 35 m.

### Članak 14.

Članak se mijenja i glasi:

Veličina i površina građevine

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (**kig**) građevne čestice iznosi ~~50%~~ **0,25**, a odnosi se na sve građevine (osnovne i pomoćne) na građevnoj čestici.

Koeficijent izgrađenosti za prateće i ostale građevine u funkciji osnovne namjene može iznositi max. 20% tlocrtnne površine osnovne građevine.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (**kis**) građevne čestice iznosi ~~1,5~~ **0,25**.

Visina građevine gospodarske namjene - poslovne, određuje se u ovisnosti od zahtjeva tehnološkog procesa i konfiguracije terena i iznosi max. ~~10~~ **4** m.

Ukupna visina građevine iznosi max. ~~13~~ **4** m.

Obzirom na broj etaža max. visina je ~~do dvije~~ **jedna** nadzemna etaža - prizemlje+kat/suteren+prizemlje (**P+1, S+P**), uz mogućnost gradnje podruma (Po). ~~Broj etaža može biti i veći ali ne može preći visinu građevine od 10 m.~~

Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina mogu biti visine do ~~dvije~~ **jedne** nadzemne etaže - prizemlje+kat/ suteren+prizemlje (**P+1, S+P**) uz visinu građevine do ~~4~~ **6** m i ukupnu visinu građevine do ~~4~~ **7,5** m.

Kod rekonstrukcije građevine, koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice odnosno visina građevine i ukupna visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja.

### Članak 15.

Članak se mijenja i glasi:

Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevine gospodarske namjene grade se isključivo kao slobodnostojeće. Gradnja dvojnih građevina ili građevina u nizu nije dozvoljena.

~~Udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice iznosi min. 5 m odnosno sukladno čl. 17. stavak 3.~~

~~Udaljenost do susjedne građevine gospodarske namjene iznosi min.  $H1/2+H2/2+5$  (gdje su H1 i H2 visine građevina), a vrijedi za sve gospodarske građevine.~~

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  $\frac{1}{4}$ , moguće je planirati građevinu na udaljenosti 4 m od granice građevne čestice.

Građevinski pravac se određuje u ovisnosti o funkciji prometnice na koju se građevna čestica priključuje, a udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi:

- min. 6 m za sabirne i ostale ulice (nerazvrstane ceste),
- min. 10 m za mjesnu ulicu (lokalna cesta) i
- min. 15 m za glavnu mjesnu ulicu (županijska cesta).

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

Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina grade se kao slobodnostojeće ili u sklopu građevina osnovne namjene. Iznimno, kada se na međi susjedne građevne čestice nalaze izgrađene pomoćne građevine, dopušta se gradnja pratećih i ostalih građevina u funkciji građevina osnove gospodarske namjene kao dvojnih, uz uvjet da se grade iza građevina osnovne namjene (u odnosu na regulacijsku liniju).

## Članak 16.

Članak se mijenja i glasi:

[Uvjeti oblikovanja građevina](#)

Arhitektonska kompozicija i oblikovanje, obrada pročelja, krovnih ploha i ostalih elemenata, moraju biti u skladu s planiranom namjenom i suvremenim arhitektonskim izrazom uz primjenu suvremenih materijala i visokokvalitetnu izvedbu.

Sugeriraju se razvedeniji tlocrtni oblici umjesto monovolumena nad pravilnom geometrijskom površinom (kao što je pravokutnik, kvadrat i sl.).

Građevine gospodarske namjene moraju biti skladno uklopljene u krajolik ili naseljsko okruženje te imati kvalitetno oblikovanu tzv. »petu fasadu« (ista je obvezni dio grafičkog dijela projektne dokumentacije).

Krovišta gospodarskih građevina predvidjeti kao ravne krovove ili krovove malog nagiba.

Građevine osnovne gospodarske namjene orijentirati reprezentativnim prostorima prema javnim vanjskim površinama (naročito u razini prizemlja/suterena).

Balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 5 m do međe susjedne građevne čestice.

## Članak 17.

Članak se mijenja i glasi:

[Uvjeti uređenja građevne čestice](#)

Najmanje ~~20%~~ 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.

Parkirališni prostor riješiti prema terenskim mogućnostima, a moguća je izgradnja natkrivenih parkirališta u podzemnoj etaži.

Parkirališne površine zaštititi sadnjom stabala, minimalno svako 5. parkirališno mjesto.

Hortikulturno uređenje parcele obvezni je dio grafičkog dijela projektne dokumentacije sa rješenjem internog kolnog i pješačkog prometa, parkirališnih površina i sl., min. u mjerilu 1:500.

U kontaktnom prostoru oko građevina ove namjene a prema javnim prometnim površinama, obvezno je sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.).

Za poslovnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon zonu širine minimalno 10 m prema površinama stambene (S) i mješovite (M1) namjene.

### Članak 18.

Članak se mijenja i glasi:

Uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine kolnika **4,5 za jednosmjerni 7 5-5** m za dvosmjerni promet.

Građevine, ograde, rampe, parkirališna mjesta, interno higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl. planirati izvan trasa internih prometnica.

Osigurati min. potrebne radijuse zaokretanja za osobna, servisna i vatrogasna vozila na građevnoj čestici u skladu s pravilima struke i važećom zakonskom regulativom.

Prometnu signalizaciju, prometne i parkirališne površine planirati u skladu s važećom zakonskom regulativom.

### Članak 19.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).

Osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici sukladno čl. 103. na nivou terena ili u etaži podruma/suterena.

### Članak 19a.

Uvodi se novi članak:

Uvjeti rekonstrukcije

Na rekonstrukcije se primjenjuju 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, ali uz poštivanje koeficijentata izgrađenosti i iskoristivosti.

**Članak 20.****Članak se mijenja i glasi:**

Radi utvrđivanja stabilnosti terena za gradnju građevina gospodarske namjene, potrebno je izraditi geomehanički elaborat sukladno čl. 100 Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (»Službene novine PGŽ« broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07, **Službene novine Općine Kostrena 3/17**).

U sklopu građevine treba omogućiti prenamjenu dijela prostora (podruma/suterena) u sklonište osnovne namjene u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

#### Članak 21.

Članak se mijenja i glasi:

Površine za gradnju građevina javne i društvene namjene određene su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, mj 1:2000, a uključuju površine slijedećih namjena:

- upravna (Komunalno društvo Kostrena) - D1
- zdravstvena (Ambulanta Kostrena - Dom zdravlja Rijeka) - D2
- javna (Turistička zajednica Općine Kostrena) - D3.

PPUO Kostrena (»Službene novine PGŽ« broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07, **Službene novine Općine Kostrena 3/17**) dana je mogućnost gradnje predškolske ustanove na području obuhvata Urbanističkog plana.

Ostale građevine javne i društvene namjene (upravne; socijalne - domovi socijalne skrbi, starački domovi, učenički domovi, domovi za rehabilitaciju ovisnika, domovi za zbrinjavanje žrtava obiteljskog nasilja; zdravstvene, predškolske; školske; kulturne; vjerske; razne udruge građana i sl.) mogu se graditi i na zasebnim građevnim česticama u zonama:

- stambene namjene (S),
  - mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i
  - mješovite namjene - ~~stambeno- pretežito~~ poslovne (M2),
- prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene iz poglavlja 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, kada se grade kao jednonamjenske.

Ako su iste dijelovi prostora i/ili površina na građevnim česticama u zonama:

- mješovite namjene - pretežito stambene (M1)
- mješovite namjene - ~~stambeno pretežito~~ poslovne (M2) te
- gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) grade se prema uvjetima za gradnju na površinama te namjene.

Na površinama ove namjene (D) dopušta se gradnja i uređenje u skladu s kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

#### Članak 22.

Članak se mijenja i glasi:

Unutar površina javne i društvene namjene, ne mogu se graditi građevine i prostori stambene namjene, niti građevine gospodarske i poslovne namjene. **Iznimno je samo unutar površine komunalnog društva Kostrena (D1) moguće planirati spektar pratećih poslovnih sadržaja poput poslovnog inkubatora i sl.**

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu uređivati prateći prostori i sadržaji koji upotpunjuju i/ili služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama (ugostiteljski prostor iz skupine restorani i barovi (kavana, caffe- bar, konoba), ljekarna, poštanski ured, trgovina mješovitom robom, galerija slika, prostor za prodaju tiskovina i sl.).

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu građevina javne i društvene namjene uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše **200 400** m<sup>2</sup> smješteni u najnižoj nadzemnoj etaži.

Unutar površine ove namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina uz obvezno uređenje vanjskih površina.

Na površinama javne i društvene namjene moguće je uređenje parkova i dječjih igrališta.

### Članak 23.

Članak se mijenja i glasi:

#### Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice treba obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa (sve građevine, glavne i pomoćne ulaze, interne prometne površine, rješenje prometa u mirovanju, komunalno-tehničku infrastrukturu, zelenilo i zaštitno zelenilo i sl.).

Minimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene iznosi 1200 m<sup>2</sup> osim kod rekonstrukcije na izgrađenim manjim građevnim česticama.

~~Minimalna širina građevne čestice je 25 m a minimalna dubina 35 m.~~

### Članak 24.

Članak se mijenja i glasi:

#### Veličina i površina građevine

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (**kig**) iznosi **0,3** ~~40%~~ a odnosi se na sve građevine (osnovne i pomoćne) na građevnoj čestici.

~~Koeficijent izgrađenosti za pomoćne građevine u funkciji osnovne namjene može iznositi max. 20% (tj. 1/3) tlocrtne površine osnovne građevine.~~

**Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,6 a odnosi se na sve građevine (osnovne i pomoćne) na građevnoj čestici.**

Građevina može imati najviše četiri nadzemne etaže prizemlje+dva kata+potkrovlje/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje (P+2+Pk, S+P+1+Pk), uz mogućnost gradnje podruma (Po).

Iznimno, kada je to nužno zbog obavljanja djelatnosti (vjerske građevine, vatrogasni dom i sl.) ukupna visina dijela građevine (najviše do 20% tlocrtne površine građevine) može biti max. 20 m.

Pomoćna građevina u funkciji osnovne građevine grade se prema uvjetima za gradnju istih na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća, čl. 81.

### Članak 25.

Članak se mijenja i glasi:

#### Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevine javne i društvene namjene grade se kao slobodnostojeće. Gradnja dvojnih građevina ili građevina u nizu nije dozvoljena.

Udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice iznosi min. 5 m. Udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi min. 6 m.

Izgrađene građevine na udaljenostima manjima od propisanih smiju se rekonstruirati uz uvjet da se ne smanjuje udaljenost do granice građevne čestice.

Pomoćne građevine u funkciji osnovnih građevina grade se kao slobodnostojeće ili uz građevinu osnovne namjene. Udaljenost pomoćne građevine do međe susjedne građevne čestice iznosi min. 4 m. Iznimno, kada se na međi susjedne građevne čestice nalaze izgrađene pomoćne građevine, dopušta se gradnja pomoćnih građevina u funkciji građevina osnove namjene kao dvojnih, uz uvjet da se grade iza građevina osnovne



namjene (u odnosu na regulacijsku liniju).

#### Članak 26.

Članak se mijenja i glasi:  
[Uvjeti oblikovanja građevina](#)

Arhitektonska kompozicija i oblikovanje, obrada pročelja, krovnih ploha i ostalih elemenata, moraju biti u skladu s planiranom namjenom.

Arhitektonskim oblikovanjem i gabaritom građevina se mora uklopiti u okoliš.

Gradnja građevina vrši se prema arhitektonsko-urbanističkom natječaju.

Krovišta građevina javne i društvene namjene mogu se oblikovati kao ravni krovovi, krovovi malog nagiba (do 10°) ili kosi krovovi nagiba krovnih ploha 17-25°.

Pokrov građevina društvenog standarda, sakralnih objekata i dr., može biti od različitih materijala, izuzev salonita.

Građevine javne i društvene namjene orijentirati reprezentativnim prostorima prema javnim vanjskim površinama (naročito u razini prizemlja/suterena).

Balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 5 m do međe susjedne građevne čestice odnosno na udaljenosti manjoj od 6 m do regulacijske linije.

Krovište pomoćne građevine može se oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov nagiba krovnih ploha 17-25°.

#### Članak 27.

Članak se mijenja i glasi:  
[Uvjeti uređenja građevne čestice](#)

Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.

Parkirališne površine zaštititi sadnjom stabala, minimalno svako 5. parkirališno mjesto.

Hortikulturno uređenje parcele obvezni je dio grafičkog dijela projektne dokumentacije sa rješenjem internog kolnog i pješačkog prometa, parkirališnih površina i sl., min. u mjerilu 1:500.

U kontaktnom prostoru oko građevina ove namjene a prema javnim prometnim površinama, obvezno je sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.).

Ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala/žice ili zelenila max. visine 1.2 m na regulacijskoj liniji i prema susjednim građevnim česticama.

#### Članak 28.

Članak se mijenja i glasi:  
[Uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu](#)

Osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet.

Građevine, ograde, rampe, parkirališna mjesta, interno higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl. planirati izvan trasa internih prometnica.

Osigurati min. potrebne radijuse zaokretanja za osobna, servisna i vatrogasna vozila na građevnoj čestici u skladu s pravilima struke i važećom zakonskom regulativom.  
Prometnu signalizaciju, prometne i parkirališne površine planirati u skladu s važećom zakonskom regulativom.

#### Članak 29.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).  
Osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici sukladno čl. 103. na nivou terena ili u etaži podruma/suterena.

#### Članak 30.

Članak se mijenja i glasi:

Radi utvrđivanja stabilnosti terena za gradnju građevina javne i društvene namjene, potrebno je izraditi geomehanički elaborat sukladno čl. 100. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (»Službene novine PGŽ« broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07, [Službene novine Općine Kostrena 3/17](#)).

U sklopu građevine treba omogućiti prenamjenu dijela prostora (podruma/suterena) u sklonište osnovne namjene u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sukladno važećoj zakonskoj regulativi, osim u slučaju rekonstrukcije građevine.

#### Komunalno društvo Kostrena (D1 s)

#### Članak 31.

Planirana površina javne i društvene namjene Komunalnog društva Kostrena, gradit će se ili rekonstruirati prema slijedećim uvjetima:

- građevina se gradi kao slobodnostojeća
  - minimalna površina građevne čestice iznosi 1200 m<sup>2</sup>
  - koeficijent izgrađenosti max. 30%
  - gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici sukladno čl. 81.
  - građevina može imati max. 4 nadzemne etaže - prizemlje+dva kata+potkrovlje/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje (P+2+Pk, S+P+1+Pk) uz mogućnosti gradnje podruma (Po)
  - udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice je min. 5 m
  - udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi min. 6 m
  - arhitektonska kompozicija i oblikovanje moraju biti u skladu s planiranom namjenom
  - građevinu oblikovno riješiti kao tradicijsku kostrensku kuću ili suvremenim arhitektonskim izrazom
  - gradnja građevine vrši se prema arhitektonsko-urbanističkom natječaju
  - krovnište građevine oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov nagiba krovnih ploha do 17-25°
  - balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 m do međe susjedne građevne čestice odnosno na udaljenosti manjoj od 6 m do regulacijske linije
  - najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka
  - sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.)
- građevna čestica se ne smije ograđivati osim na dijelu prema Jadranskoj magistrali a svi vanjski prostori moraju biti u funkciji javnog korištenja; ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala ili živice max. visine 1.2 m
- osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m
  - osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin)

- osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici prema kriteriju za uredske prostore iz čl. 103. na nivou terena
- ostalo prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene.

#### Ambulanta Kostrena - Dom zdravlja Rijeka (D2 s)

### **Članak 32.**

Površina javne i društvene namjene Ambulanta Kostrena - Dom zdravlja Rijeka, gradi se prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene sukladno kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

#### Turistička zajednica Općine Kostrena (D3 s)

### **Članak 33.**

Planirana površina javne i društvene namjene - građevna čestica turističke zajednice Općine Kostrena (D3), u blizini benzinske pumpe, uz magistralu, gradit će se prema slijedećim parametrima:

- građevina se gradi kao slobodnostojeća
- minimalna površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti max. 30%
- nije dozvoljena gradnja zasebnih pomoćnih građevina na građevnoj čestici
- visina građevine max. 7.5 m
- građevina može imati max. 3 nadzemne etaže - prizemlje+kat+potkrovlje/suteren+prizemlje+potkrovlje (P+1+Pk, S+P+1) bez mogućnosti gradnje podruma
- udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice je min. 4 m
- udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi min. 6 m
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje moraju biti u skladu s planiranom namjenom - građevinu oblikovno riješiti kao tradicijsku kostrensku kuću (uz oprezno korištenje elemenata i motiva) ili graditi od lakih konstrukcija (izbjegavati teški materijal) vodeći računa o tome da budu arhitektonski atraktivne
- gradnja građevine vrši se prema arhitektonsko-urbanističkom natječaju
- krovnište građevine oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov
- nagiba krovnih ploha do 17-25°
- balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 m do međe susjedne građevne čestice odnosno na udaljenosti manjoj od 6 m do regulacijske linije
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka; hortikulturno uređenje parcele obvezni je dio grafičkog dijela projektne dokumentacije sa rješenjem internog kolnog i pješačkog prometa, parkirališnih površina i sl., min. u mjerilu 1:500
- sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.)
- građevna čestica se ne smije ograđivati osim na dijelu prema Jadranskoj magistrali a svi vanjski prostori moraju biti u funkciji javnog korištenja; ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala ili živice max. visine 1.2m
- osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m
- osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).
- osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici prema kriteriju za uredske prostore iz čl. 103. na nivou terena
- preporuča se gradnja nadstrešnica na građevnoj čestici uz građevinu ili slobodnostojećih ili gradnja paviljona u svrhu zaštite od oborina i sunca i kao mogućnost odmora za posjetitelje.

**Članak 34.**

Omogućuje se gradnje predškolske ustanove na površinama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene.

### 3.1. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE ŠPORTSKO- REKREACIJSKIH GRAĐEVINA

#### Članak 35.

Površine športsko-rekreacijske namjene određene su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, a obuhvaćaju trim-stazu u naselju Glavani iznad ceste Vrh Martinšćice-Sv. Lucija i dječje igralište (iznad zone gospodarske namjene K2).

Na istima, Urbanističkim planom nije predviđena gradnja već samo uređenje otvorenih površina za šport i rekreaciju (R1). Na tim se površinama grade i uređuju otvorena igrališta, a eventualne preostale površine treba urediti kao parkovno šetališni ambijent - zeleni ambijent.

Pod građevinama i površinama športsko-rekreacijske namjene na otvorenom podrazumijevaju se trim staze, šetnice, vježbališta, dječja igrališta, rekreacijske površine i igrališta na otvorenom kao što su tereni za tenis, stolni tenis, badminton, košarka, squash, boćalište, viseća kuglana, mini golf, travnato igralište za mali nogomet, odbojka, odbojka na pijesku i sl.

#### Članak 36.

Građevine i površine športsko-rekreacijske namjene grade se i uređuju na zasebnim građevnim česticama za gradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u zonama:

- stambene namjene (S) i
- mješovite namjene (M1, M2).

Veličina građevne čestice za gradnju športsko-rekreacijskih građevina iznosi minimalno 1200 m<sup>2</sup>. Max. veličina građevne čestice je 1 ha.

Unutar navedenih površina moguće je uređenje površina i gradnja građevina:

- športskih otvorenih igrališta tlocrtnne površine do 200 m<sup>2</sup> (trim staza, mini golf, stolni tenis, badminton, boćalište, viseća kuglana, travnato igralište za mali nogomet, odbojka, odbojka na pijesku i sl.)
- standardnih tenis terena
- otvorenih bazena za plivanje tlocrtnne površine max. 200 m<sup>2</sup>
- športsko-rekreacijskih građevina (kuglana, teretane, trim-kabineti i dr.) građevinske (bruto) površine max. 200 m<sup>2</sup>
- natkrivenih polivalentnih terena tlocrtnne površine max. 1000 m<sup>2</sup>
- građevina sa pratećim sadržajima (garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište, trgovina športskim artiklima, ugostiteljski sadržaji, pogonske prostorije bazena i drugi sadržaji koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću i ne ometaju funkcioniranje susjednih građevina) građevinske (bruto) površine max. 100 m<sup>2</sup>
- pomoćnih građevina iz čl.5
- komunalno-servisnih građevina (trafostanica i sl.).

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi max. 45%. U izgrađenost građevne čestice računaju se otvorena športska igrališta i bazeni, športsko- rekreacijske građevine, natkriveni polivalentni tereni, građevine sa pratećim sadržajima, pomoćne građevine i komunalno-servisne građevine.

Športsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom ne uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice ako se grade do max. 20% površine građevne čestice.

Max. koeficijent iskoristivosti iznosi 0.4.

Visina športsko-rekreacijskih građevina i građevina sa pratećim sadržajima iznosi max. 6 m odnosno dvije nadzemne etaže (P+1/S+P) bez mogućnosti gradnje podruma.

Ukupna vis. građevina iznosi 7.5 m.

Iste graditi kao slobodnostojeće. Minimalna udaljenost športsko-rekreacijske građevine do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m a građevine sa pratećim sadržajima minimalno 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova (balkona, vanjskog stubišta i sl.).

Udaljenost do regulacijske linije prometne površine iznosi minimalno 6 m.

Krovišta građevina oblikovati kao ravne krovove ili krovove malog nagiba (do 10°), u pravilu jednostrešne, dvostrešne ili četverostrešne.

Pokrov izvesti od kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog materijala (kamenih ploča, bakrenog i dr. lima i sl.) u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Minimalno 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.

Ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala/žice ili zelenila max. visine 1.2 m na regulacijskoj liniji. Ograda igrališta ili građevne čestice treba biti visine potrebne za zaštitu okolnog prostora sukladno posebnim propisima u ovisnosti o športskim aktivnostima, s time da neprovidno betonsko ili kameno podnožje ograde ne može biti više od 0.5 m.

Osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin). Potrebno broj parkirališnih/garažnih mjesta osigurati na građevnoj čestici prema uvjetima iz čl. 103. za svaku namjenu posebno.

Pomoćne građevine graditi u skladu s uvjetima iz čl. 82.

## 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

### Članak 37.

Članak se mijenja i glasi:

Površine za gradnju stambenih građevina prikazane su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, mj 1:2000, a uključuju površine slijedećih namjena:

- stambena namjena (S) i
- mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
- mješovita namjena-stambeno-poslovna (M2).

Na površinama ove namjene dopušta se gradnja i uređenje u skladu s kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje, mj 1:2000.

### Članak 38.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama stambene namjene (S) grade se:

- stambene građevine
- pomoćne građevine
- javne i društvene građevine
- športsko-rekreacijske građevine.

### Članak 39.

Članak se mijenja i glasi:

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama stambene namjene (S1, S2) dozvoljena je gradnja i uređenje športsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom - dječje igralište, bazen, igralište za tenis, košarku, odbojku i sl. u funkciji građevina osnovne namjene.

Max. tlocrtna površina pod otvorenim športsko-rekreacijskim površinama i igralištima iznosi 200 m<sup>2</sup>.

Športsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom ne računavaju u koeficijent izgrađenosti građevne čestice ako se grade do max. 20% površine građevne čestice.

Grade se na minimalnoj udaljenosti do susjedne građevne čestice kao i građevina osnovne namjene. Smještaju se u pravilu u dubini građevne čestice iza građevine osnovne namjene i minimalno 6 m do regulacijske linije prometne površine.

Športsko-rekreacijske površine ne računaju se u uređen prirodni teren. Ograda igrališta ili građevne čestice treba biti visine potrebne za zaštitu okolnog prostora sukladno posebnim propisima u ovisnosti o športskim aktivnostima, s time da neprovidno betonsko ili kameno podnožje ograde ne može biti više od 0.5 m.

Uz površine i igrališta športsko-rekreacijske namjene, kada se grade u funkciji osnovnih građevina, ne dozvoljava se gradnja pratećih i servisnih građevina (garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište, trgovina športskim artiklima, ugostiteljski sadržaji, pogonske prostorije bazena i drugi sadržaji koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću i ne ometaju funkcioniranje susjednih građevina) u zonama stambene namjene (S1).

Iste se mogu graditi na građevnim česticama u zonama:

- za gradnju višestambenih građevina (M2)
- mješovite namjene - pretežito stambene (M1)
- ~~— mješovite namjene — pretežito poslovne~~

kao dijelovi poslovnog prostora građevinske (bruto) površine do 100 m<sup>2</sup>.

#### Članak 40.

Članak se mijenja i glasi:

Stambenim građevinama smatraju se građevine stambene namjene - obiteljske kuće, **višeobiteljske kuće**, vile i višestambene građevine.

Na jednoj građevnoj čestici osim stambenih građevina grade se i pomoćne građevine.

#### Stambene građevine - obiteljske (S1 s-d)

#### Članak 41.

Članak se mijenja i glasi:

#### OBITELJSKE KUĆE (S1)

Područje gradnje obiteljskih kuća planski je normirano planom više razine kao tkzv. '**Zelena Kostrena**' pa je uvjete gradnje i smještaja potrebno iz PPUOK prenijeti u ovaj Plan.

**Obiteljske građevine** unutar namjene S1 planiraju se u tipologiji **slobodnostojeće** (S1-s) i **dvojne** (S1-d) građevine.

Obiteljske kuće ove tipologije planiraju se unutar naselja N2 vrh Martinšćice i Glavani.

Opseg vrsta i tipologija gradnje utvrđen je kartografskim prikazom br. 4 Način i uvjeti gradnje.

Slobodnostojeće obiteljske građevine (S1-s) planiraju se i grade kako slijedi:

##### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m<sup>2</sup>
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m<sup>2</sup>
- kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 15 m

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednostiveičina najveće građevne čestice nije određena.

##### 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 stanovanju primjerene poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda-tihe urede, odvjatničke urede, i sl.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama stambene namjene (S1) dozvoljena je gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih



građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biro, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

Maksimalna veličina poslovnog prostora u sklopu građevina osnovne namjene ili pomoćnih građevina iznosi:

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene – 50 m<sup>2</sup>

### 3. Veličina i površina građevine

- 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 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 etaže (Po+2) ,
- iznimno, na područjima terena u nagibu većem od 12% moguće je planirati tri nadzemne etaže uz uvjet da prva etaža bude suterenska. Katnost tada može biti (Su+2) a najviša visina građevine u tom slučaju iznosi 9,6 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca. Ova se iznimka primjenjuje samo na području koje je Planom više razine nominirano kao tkzv. 'zelena Kostrena', i samo za tipologiju slobodnostojećih građevina.
- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 400 m<sup>2</sup>
- najmanja bruto tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 80,0 m<sup>2</sup>

### 4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 4 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.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenog tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst priobalne i visinske gradnje.

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.

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

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

Krovište se definira prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja. Ne dopušta se uporaba pokrova od bitumenskog i salonitnog i drvenog materijala. Najveći nagib kosog krova iznosi 23°. Krov može biti izveden i kao ravni krov.

#### 6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice građevine mora biti uređen, a najmanje 40% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

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 1,8 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 1,8 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 0,9 m.

Iznimno od stavka 4. ovog članka 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.

Na građevnoj je čestici moguće planirati više građevina, jednu osnovnu i više pomoćnih.

Pomoćne građevine su garaže, spremišta, radione, drvarnice, odlagališta alata i druge, a grade se na građevinskoj čestici osnovne građevine u čijoj su funkciji.

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

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.

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 m<sup>2</sup>.

Ako se pomoćna građevina planira za nadzemnu garažu može imati najviše 2 parkirna mjesta.

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

#### *7. Uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*

Za obiteljske građevine potrebno je osigurati minimalnu razinu uređenosti građevne čestice.

Građevine unutar izgrađenih građevinskih područja naselja priključuju se u pravilu na postojeće ili planirane državne, županijske, lokalne i nerazvrstane ceste.

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 pješaćki 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-pješaćki prilaz najveće dužine 100 m a širine najmanje 3,0m

Na kolno-pješaćki pristup moguće je priključiti najviše 2 građevne čestice.

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.

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 103. ovih Odredbi.

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

## 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 koeficijenta 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.

~~Namjena stambenih građevina – obiteljskih kuća je stambena. Obiteljska kuća može se planirati sa **jednom**, max. tri stambene jedinice.~~

~~Namjena stambenih građevina – obiteljskih kuća je stambena. Obiteljska kuća može se planirati sa **jednom**, max. tri stambene jedinice.~~

~~Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina – obiteljskih kuća u zonama stambene namjene (S1) dozvoljena je gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).~~

~~Maksimalna veličina poslovnog prostora u sklopu građevina osnovne namjene ili pomoćnih građevina iznosi:~~

~~– za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene – 50 m<sup>2</sup>~~

~~– za građevine u nizu osnovne namjene – 30 m<sup>2</sup>.~~

~~Poslovni prostor u stambenim građevinama – obiteljskim kućama i pripadajućim pomoćnim građevinama na građevnim česticama u zonama stambene namjene (S1), se može zadržati, ali bez povećavanja/smanjivanja bilo kojeg lokacijskog uvjeta.~~

## Članak 42.

### Briše se iz Plana.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da omogućavaju njeno korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom.

Min. i max. veličina građevne čestice iznosi:

—za slobodnostojeće obiteljske kuće:

- sa jednom stambenom jedinicom — min. 600 m<sup>2</sup>, max. 1200 m<sup>2</sup>
- sa max. tri stambene jedinice — min. 800 m<sup>2</sup>, max. 1600 m<sup>2</sup>

—za poluugrađene obiteljske kuće:

- sa jednom stambenom jedinicom — min. 500 m<sup>2</sup>, max. 1000 m<sup>2</sup>
- sa max. tri stambene jedinice — min. 600 m<sup>2</sup>, max. 1200 m<sup>2</sup>

—za građevine u nizu:

- sa jednom stambenom jedinicom — min. 300 m<sup>2</sup>, max. 600 m<sup>2</sup>
- sa max. tri stambene jedinice — min. 400 m<sup>2</sup>, max. 800 m<sup>2</sup>

—za građevine u nizu kada se poklapaju građevinski pravac i regulacijska linija:

- sa jednom stambenom jedinicom — min. 250 m<sup>2</sup>, max. 500 m<sup>2</sup>
- sa max. tri stambene jedinice — min. 300 m<sup>2</sup>, max. 600 m<sup>2</sup>

Minimalna tlocrtna površina stambene građevine — obiteljske kuće iznosi 60m<sup>2</sup> za sve veličine građevnih čestica.

## Članak 43.

### Briše se iz Plana.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i max. visina građevine iznosi:

—za slobodnostojeće obiteljske kuće:

- s jednom stambenom jedinicom — max. koef. izgrađenosti 30%, max. visina građevine 7.5 m
- s max. tri stambene jedinice — max. koef. izgrađenosti 30%, max. visina građevine 9 m

—za poluugrađene obiteljske kuće:

- s jednom stambenom jedinicom — max. koef. izgrađenosti 35%, max. visina građevine 7.5 m
- s max. tri stambene jedinice — max. koef. izgrađenosti 35%, max. visina građevine 9 m

—za građevine u nizu:

- s jednom stambenom jedinicom — max. koef. izgrađenosti 40%, max. visina građevine 7.5 m
- s max. tri stambene jedinice — max. koef. izgrađenosti 40%, max. visina građevine 9 m

—za građevine u nizu kada se poklapaju građevinski pravac i regulacijska linija:

- s jednom stambenom jedinicom — max. koef. izgrađenosti 50%, max. visina građevine 7.5 m
- s max. tri stambene jedinice — max. koef. izgrađenosti 50%, max. visina građevine 9 m.

U max. koeficijent izgrađenosti računaju se tlocrtna površine svih građevina na građevnoj čestici (osnovnih i pomoćnih).

Građevina stambene namjene — obiteljska kuća, može imati max. tri nadzemne etaže:

~~— prizemlje+kat+potkrovlje (P+1+Pk) tj. suteran+prizemlje+potkrovlje (S+P+Pk) za visinu građevine do 7.5 m,~~

~~odnosno max. četiri nadzemne etaže:~~

~~— suteran+prizemlje+kat+potkrovlje (S+P+1+Pk) tj. prizemlje+2 kata+potkrovlje (P+2+Pk) za visinu građevine do 9 m,~~

~~s mogućnošću gradnje podruma (Po), sukladno kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, Način gradnje, mj 1:2000.~~

~~Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi:~~

~~— za obiteljske kuće sa jednom stambenom jedinicom~~

~~• slobodnostojeća 0.33~~

~~• dvojna 0.4~~

~~• niz 0.66~~

~~— za obiteljske kuće sa max. tri stambene jedinice~~

~~• slobodnostojeća 0.9~~

~~• dvojna 1~~

~~• niz 1.2~~

#### Članak 44.

~~Obzirom na način gradnje, stambena građevina – obiteljska kuća, može se graditi kao:~~

~~— slobodnostojeća~~

~~— poluugrađena (dvojna kuća, završna kuća stambenog niza) ili~~

~~— u nizu, poluatrijska ili atrijska kuća u nizu.~~

~~Max. dozvoljeni broj građevina u nizu je tri.~~

~~Minimalna udaljenost stambene građevine do granice susjedne građevne čestice iznosi 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova (balkona, vanjskog stubišta i sl.).~~

~~Minimalna udaljenost građevine do regulacijske linije prometne površine iznosi 6 m. Kada se građevinski pravac određuje obzirom na kontinuitet uličnog pročelja dozvoljava se gradnja stambene građevine na regulacijskoj liniji prometne površine.~~

~~Obiteljske kuće uz izgrađene kolno-pješačke površine minimalne širine 3 m, mogu od istih biti udaljene min. 4 m, kada se planiraju na građevnim česticama koje su dužom stranom prislonjene uz iste u slijedećim slučajevima:~~

~~— ako širina građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine, mjerena na mjestu okomitom na građevinski pravac građevine do kolno-pješačke površine, nije veća od 15 m~~

~~— ako širina građevne čestice za gradnju dvojne građevine, mjerena na mjestu okomitom na građevinski pravac građevine do kolno-pješačke površine, nije veća od 13 m~~

~~— ako širina građevne čestice za gradnju završne kuće niza, mjerena na mjestu okomitom na građevinski pravac građevine do kolno-pješačke površine, nije veća od 11 m.~~

#### Članak 45.

**Briše se iz Plana.**

~~Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju osiguravati racionalno korištenje energije, biti u skladu s planiranom namjenom, biti primjereni primorskom~~

prostoru i tradiciji, tj. u skladu s uobičajenim načinom građenja, okolnim građevinama i krajobrazom.

~~Krovišta stambenih građevina mogu se oblikovati kao ravni krovovi, krovovi malog nagiba (do 10°) ili kosi krovovi (u pravilu dvostrešni ili višestrešni) nagiba krovnih ploha 17-25°~~

~~Pokrov izvesti od kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog materijala (kamenih ploča, bakrenog i dr. lima i sl.) u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.~~

~~Otvori potkrovlja mogu biti izvedeni kao krovnih prozori u ravnini krovne kosine ili na zabatnim zidovima. Nije dozvoljena gradnja krovnih kućica.~~

~~Balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 m do međe susjedne građevne čestice odnosno na udaljenosti manjoj od 6 m do regulacijske linije.~~

Na manjem dijelu krovišta je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib.

Otvori na pročeljima u pravilu, moraju biti zaštićeni od sunca škurama, griljama ili drugim materijalom u skladu s oblikovanjem građevine.

#### Članak 46.

**Briše se iz Plana.**

~~Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.~~

~~Kod gradnje dvojnih građevina najmanji uređeni prirodni teren je 25% površine građevne čestice a kod gradnje građevina u nizu najmanji uređeni prirodni teren je 20% površine građevne čestice.~~

~~Ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala/žice ili zelenila max. visine 1.2 m na regulacijskoj liniji tj. max. visine 2 m prema susjednim građevnim česticama, mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.~~

#### Članak 47.

Briše se iz Plana.

~~Obiteljska kuća mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili indirektno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m i najveće duljine 50 m.~~

~~Iznimno, kod rekonstrukcije, neposredan pristup može biti pješački prolaz ili stubište najmanje širine 1.5 m.~~

#### Članak 48.

**Članak se mijenja i glasi:**

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin). Za stambenu građevinu - obiteljsku kuću osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici prema kriteriju iz članka 103. na nivou terena ili u etaži podruma/ suterena.

**Stambene građevine - vile (S1 s)****Članak 49.**

Članak se mijenja i glasi:

Namjena građevine

Vila je podvrsta obiteljske građevine ambicioznijeg arhitektonskog izraza i izvedbenog standarda, smještena na većoj građevnoj čestici sa hortikulturno uređenom okućnicom koja je ukupnim oblikovnim izrazom, a osobito spram vanjskih vizura, sukladno uklopljena u zatečeni (prirodni i graditeljski) kontekst i lokalne uvjete ulice ili naselja.

Građevine vila planiraju se u području pretežite gradnje obiteljskih kuća (S1).

~~Vila je oblik obiteljskog stanovanja na većoj građevnoj čestici, u zelenilu, u građevini razvedenog tlocrta i visinskog gabarita.~~

Namjena građevine je prvenstveno stanovanje, uz mogućnost gradnje stambenog prostora za posluđu i ostalih pomoćnih prostora u funkciji stanovanja, većeg broja garaža i parkirnih mjesta, bazena, tenis igrališta i sportsko-rekreacijskih sadržaja.

Vila se može planirati sa najviše jednom stambenom jedinicom.

Dio vile (max. 10% od građevinske (bruto) površine) može se namijeniti elitnom poslovnom prostoru (uredi, biroi, agencije, ordinacije i sl.), ali su isključeni sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje.

**Članak 50.**

Članak se mijenja i glasi:

Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice za gradnju vila je min. 1200 m<sup>2</sup>, odnosno max. 2400 m<sup>2</sup>. Minimalna tlocrtna površina stambene građevine - vile iznosi 200 m<sup>2</sup>.

**Članak 51.**

Članak se mijenja i glasi:

Veličina i površina građevine

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti i max. visina građevine za gradnju vila iznosi:

- jedna stambena jedinica - max. koef. izgrađenosti 20%, max. visina građevine 7 m.

U max. koeficijent izgrađenosti računaju se tlocrtna površine svih građevina na građevnoj čestici (osnovnih i pomoćnih).

Građevina stambene namjene - vila, može imati max. ~~tri~~ **dvije** nadzemne etaže:

- ~~prizemlje+kat+potkrovlje (P+1+Pk) tj. suteran+prizemlje+potkrovlje (S+P+Pk),~~ s mogućnošću gradnje podruma (Po).

Iznimno, na područjima terena u nagibu većem od 12% moguće je planirati tri nadzemne etaže uz uvjet da prva etaža bude suterenska. Katnost tada može biti (Su+2), a najviša visina građevine u tom slučaju iznosi 9,0 m.

**Članak 52.**

Članak se mijenja i glasi:

Smještaj građevine na građevnoj čestici

Obzirom na način gradnje, stambena građevina - vila, može se graditi kao slobodnostojeća.



Minimalna udaljenost do granice susjedne građevne čestice iznosi 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova (balkona, vanjskog stubišta i sl.).

Minimalna udaljenost građevine do regulacijske linije prometne površine iznosi 6 m.

Ne dozvoljava se gradnja vila na regulacijskoj liniji prometne površine.

### Članak 53.

Članak se mijenja i glasi:

#### Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju osiguravati racionalno korištenje energije, biti u skladu s planiranom namjenom, biti primjereni primorskom prostoru i tradiciji, tj. u skladu s uobičajenim načinom građenja, okolnim građevinama i krajobrazom.

Krovišta stambenih građevina - vila mogu se oblikovati kao ravni krovovi, krovovi malog nagiba (do 10°) ili kosi krovovi (u pravilu dvostrešni ili višestrešni) nagiba krovnih ploha ~~17-25°~~ **17-23°**.

Pokrov izvesti od kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog materijala (kamenih ploča, bakrenog i dr. lima i sl.) u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala. **Ne dopušta se uporaba pokrova od bitumenskog, salonitnog i drvenog materijala.**

Otvori potkrovlja mogu biti izvedeni kao krovnih prozori u ravnini krovne kosine ili na zabatnim zidovima. Nije dozvoljena gradnja krovnih kućica.

Na manjem dijelu krovišta je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib.

Otvori na pročeljima u pravilu, moraju biti zaštićeni od sunca škurama, griljama ili drugim materijalom u skladu s oblikovanjem građevine.

### Članak 54.

Članak se mijenja i glasi:

#### Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka. **Dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.**

~~Ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala/žice ili zelenila max. visine 1.2 m na regulacijskoj liniji tj. max. visine 2 m prema susjednim građevnim česticama, mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.~~

**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 1,8 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 1,8 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 0,9 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.

#### Članak 55.

Članak se mijenja i glasi:

Uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Stambena građevina - vila mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m i najveće duljine ~~100~~ 50 m.

#### Članak 56.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).

Za stambenu građevinu - vilu osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici sukladno čl. 103. na nivou terena ili u etaži podruma/suterena.

#### Članak 56a.

Uvodi se novi članak:

Uvjeti rekonstrukcije

Na rekonstrukciju se primjenjuju 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 poštovanje 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.

Uvodi se novi članak:

### Članak 56b.

#### OBITELJSKE GRAĐEVINE dvojne tipologije (S1-d)

Opseg vrsta i tipologija gradnje utvrđen je kartografskim prikazom br. 4 Način i uvjeti gradnje.

Obiteljske građevine dvojne tipologije planiraju se i grade kako slijedi:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice za polovicu građevnog sklopa dvojne građevine iznosi 600,0 m<sup>2</sup>
- ukupna površina za planiranje dvojne građevine iznosi 1200 m<sup>2</sup>
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 400,0 m<sup>2</sup>
  - za novu gradnju, najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 12 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 prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

#### 3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  iznosi 0,2 ,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is}$  iznosi 0,4 ,
- najviša visina građevine iznosi 7,0m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 9,8 do najviše kote sljemena.
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne (Po+2) ,
- unutar dvojne građevine moguće je planirati najviše do dvije stambene jedinice u svakom dijelu građevnog sklopa (2 x 2)
  - najveća GBP (građevinska bruto površina) dvojne stambene građevine iznosi (2x) 200 m<sup>2</sup> ,

Unutar građevne čestice dvojne građevine nije moguće planirati izdvojene pomoćne građevine.

Svi drugi uvjeti smještaja i gradnje isti su kao kod slobodnostojećih građevina iz prethodnog članka.

Uvodi se novi članak:

## Članak 56c.

### Višeobiteljske građevine (M1)

Opseg vrsta i tipologija gradnje utvrđen je kartografskim prikazom br. 4 Način i uvjeti gradnje.

Područje višeobiteljske tipologije utvrđeno je planom šireg obuhvata kao tkzv. 'Žuta Kostrena' pa se uvjeti smještaja i gradnje prenose iz PPUOK u ovaj Plan.

Višeobiteljske građevine planiraju se i grade kako slijedi:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m<sup>2</sup>
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m<sup>2</sup>  
Najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 18 m.
- veličina najveće građevne čestice nije određena.
- 

#### 2. Namjena 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.

Najveći udjel poslovnih sadržaja smije iznositi do 20% GBP građevine.

#### 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 9,0 m do gornjeg ruba stropne 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 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 m<sup>2</sup>

#### 4. Smještaj građevine 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.

### 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 je moguće 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 od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

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

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.

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

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 0,9 m.

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

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.

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

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

Građevine unutar izgrađenih građevinskih područja naselja priključuju se u pravilu na postojeće ili planirane državne, županijske, lokalne i nerazvrstane ceste.

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

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

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 103. ovih Odredbi.

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

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 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.

### Višestambene građevine (M2 s-d-n)

Površine višestambene tipologije utvrđene su planom više razine kao tkzv. 'Crvena Kostrena' pa se uvjeti gradnje i smještaja iz PPUOK prenose u ovaj Plan.

#### Članak 57.

Članak se mijenja i glasi.

Urbanističkim planom nisu izdvojene veće površine za gradnju višestambenih građevina (MS2). ~~Dozvoljava se gradnja istih na građevnim česticama za gradnju obiteljskih kuća/vila u zonama stambene namjene (S1) i mješovite namjene - pretežito stambene (M1).~~

#### Članak 58.

Članak se mijenja i glasi:

##### Namjena građevine

Namjena višestambenih građevina je stambena uz mogućnost gradnje poslovnog prostora.

Dozvoljava se planiranje jednog ili više poslovnih sadržaja u etaži prizemlja(P) i/ili suterena (S) za obavljanje tihe poslovno-trgovačke-uslužne djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji, agencije i ostali prostori za pružanje intelektualnih usluga, knjižare, prodavaonice mješovitom ili specijaliziranom robom, caffei, snack-barovi, pizzerije i drugi ugostiteljski prostori, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, udruge građana i sl.).

Na višim etažama moguće je planirati poslovne djelatnosti koje ne ometaju kvalitetu stanovanja ostalih korisnika. Najveći udjel poslovnih sadržaja smije iznositi do 30% GBP, ili jednu (prizemnu) etažu građevine.

U višestambenoj građevini mora biti predviđen lako dostupan prostor za spremište bicikala i osiguran prostor za odlaganje sredstva za čišćenje zajedničkih prostorija, u kojem mora biti dovod i odvod vode. Za svaki stan mora se osigurati spremište - ostava veličine minimalne tlocrtna površine 2 m<sup>2</sup>.

Prostor predviđen za spremnike za smeće može se organizirati na pripadajućoj građevnoj čestici ili odgovarajućem odvojenom prostoru u prizemlju/suterenu stambene građevine do kojeg mora biti omogućen nesmetan prilaz.

Nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina (npr. spremišta stanara, spremišta za bicikle, spremište za ogrjev i sl.) već se svi prateći sadržaji moraju riješiti u sklopu građevine osnovne namjene.

Dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina za smještaj uređaja komunalne infrastrukture (npr. trafostanice, higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl.) u funkciji građevina osnovne namjene. Iste se grade prema uvjetima za gradnju građevina te namjene - trafostanice sukladno čl. 119. odnosno prema uvjetima za gradnju pomoćnih građevina iz čl. 82.

#### Članak 59.

Članak se mijenja i glasi:

### Oblik i veličina građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da omogućavaju njeno korištenje i izgradnju u skladu s predviđenom namjenom.

Minimalna veličina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeću građevinu - min. 1000 ~~800~~ m<sup>2</sup>
- ~~— za poluugrađenu građevinu - min. 600 m<sup>2</sup>~~
- ~~— za građevinu u nizu - min. 400 m<sup>2</sup>.~~

Max. veličina građevne čestice za gradnju višestambenih građevina **nije određena** iznosi ~~1600 m<sup>2</sup>~~.

Minimalna širina građevne čestice iznosi 20 m.

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

## Članak 60.

Članak se mijenja i glasi:

### Veličina i površina građevine

Koeficijent izgrađenosti iznosi:

- za slobodnostojeću građevinu - max. **50** ~~30~~%
- ~~— za poluugrađenu građevinu - max. 35%~~
- ~~— za građevinu u nizu - max. 40%.~~

Koeficijent iskoristivosti iznosi:

- za slobodnostojeću građevinu - max. 1
- ~~— za poluugrađenu građevinu - max. 1.15~~
- ~~— za građevinu u nizu - max. 1.35.~~

Višestambena građevina može imati max. ~~četiri~~ **tri** nadzemne etaže:

- za visinu građevine do **9,0 m (podrum i tri nadzemne etaže (Po+3))** ~~10.5 m - prizemlje+dva kata+potkrovlje (P+2+Pk) odnosno~~
- ~~— za visinu građevine do 12 m - suteran+prizemlje+dva kata+potkrovlje (S+P+2), s mogućnošću gradnje podruma (Po).~~

**Unutar višestambene građevine moguće je planirati najviše 15 stambenih jedinica.**

**Najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće višestambene građevine iznosi 1000 m<sup>2</sup>**

~~Minimalni broj stambenih jedinica je 4.~~

Svijetla visina (od završnog poda do završnog stropa) stambenih prostorija ne može biti manja od 260 cm.

Širina sobe ne može biti manja od polovice svoje dužine, niti manja od 190 cm. Dubina sobe (od unutarnjeg ruba vanjskog fasadnog zida do unutarnjeg ruba suprotne stijene) ne smije biti dublja od 2.5 svijetle visine sobe.

Ukupna zastakljena površina otvora mora iznositi najmanje jednu sedminu površine poda odnosno prostorije, pri čemu se ne uzimaju u obzir zastakljene površine do visine od 50 cm iznad završenog poda. Zastakljena površina prozora mora biti pristupačna za pranje s obje strane.



Svi otvori za prirodno osvjjetljenje moraju imati ugrađene elemente za zaštitu od sunca (za zatamnjene).

Svi prozori čiji je parapet niži od 90 cm, mjereno od nivoa završenog poda, osim prozora u prizemlju i prozora koji gledaju na balkone, terase ili galerije, moraju imati dodatnu zaštitnu ogradu čiji se gornji rub (rukohvat) nalazi na visini od najmanje 1 m iznad završnog poda.

Ulazna vrata u stan moraju imati svijetlu širinu od najmanje 1 m i moraju biti osigurana protuprovalnom bravom.

Svijetla širina prolaza, namijenjena komunikaciji među prostorijama mora biti najmanje 1 m, nakon što je ugrađena oprema (namješten stan).

## Članak 61.

Članak se mijenja i glasi:

Smještaj građevine na građevnoj čestici

~~Obzirom na način gradnje, višestambena građevina može se graditi kao:~~

- ~~— slobodnostojeća~~
- ~~— poluugrađena ili~~
- ~~— u nizu.~~

~~Minimalna udaljenost višestambene građevine do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m a od najistaknutijih dijelova (balkona, terasa, loggia, nadstrešnica, stubišta i sl.) minimalno 4 m.~~

**Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 5 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 10 m od susjednih osnovnih građevina.**

Minimalna udaljenost građevine do regulacijske linije prometne površine iznosi 6 m.

**Udaljenost do najbliže građevine utvrđuje se posebnim propisom.**

## Članak 62.

Članak se mijenja i glasi:

Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju osiguravati racionalno korištenje energije, biti u skladu s planiranom namjenom, biti primjereni primorskom prostoru i tradiciji, tj. u skladu s uobičajenim načinom građenja, okolnim građevinama i krajobrazom.

Krovišta višestambenih građevina mogu se oblikovati kao:

- ravni krovovi i krovovi malog nagiba (do 10°) - za visinu građevine do 12 m odnosno
- kao ravni krovovi, krovovi malog nagiba (do 10°) ili kosi krovovi (u pravilu dvostrešni ili višestrešni) - za visinu građevine do 10.5 m.

Nagiba krovnih ploha iznosi 17-25°.

Svijetla visina etaže potkrovlja pod kosim krovom ne može biti veća od max. dozvoljene vis. etaže iz čl. 5.

Pokrov izvesti od kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog materijala (kamenih ploča, bakrenog i dr. lima i sl.) u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Otvori potkrovlja mogu biti izvedeni kao krovnih prozori u ravnini krovne kosine ili na zabatnim zidovima. Nije dozvoljena gradnja krovnih kućica. Na manjem dijelu krovišta je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib.

Otvori na pročeljima u pravilu, moraju biti zaštićeni od sunca škurama, griljama ili drugim materijalom u skladu s oblikovanjem građevine.

### Članak 63.

Članak se mijenja i glasi:

#### Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka. **Dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.**

~~Iznimno, kod gradnje poluugrađenih građevina, najmanji prirodni teren je 25% površine građevne čestice a kod gradnje građevina u nizu najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice.~~

Na građevnoj čestici višestambene građevine dozvoljava se gradnja i uređenje športsko-rekreacijskih građevina i prostora (bazen, igralište za tenis, košarku i sl.) u funkciji građevina osnovne namjene, uz uvjet da se osigura minimalna površina građevne čestice za gradnju višestambene građevine iz čl. 59. uvećana za površinu potrebnu za gradnju športsko-rekreacijskih sadržaja.

Pri tom se omogućuje gradnja pratećih sadržaja i građevina (garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište, trgovina športskim artiklima, ugostiteljski sadržaji, pogonske prostorije bazena i sl.) u sklopu poslovnog prostora višestambene građevine.

U kontaktnom prostoru oko građevina višestambene namjene a prema javnim prometnim površinama, obvezno je sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.).

Ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala/žice ili zelenila max. visine **1,5** ~~1,2~~-m na regulacijskoj liniji tj. max. visine 2 m prema susjednim građevnim česticama, mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena. **Visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj površini. U preostaloj visini oграда se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao oграда od živice ili sličnog bilja.**

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

**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 0,9 m. Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja.**

**Garažne prostore potrebno riješiti isključivo u podrumskoj etaži.**

#### Uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

### Članak 64.

Članak se mijenja i glasi:

Višestambena građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika **4,5 m za jednosmjerni ili 5.5 m (plus nogostup) za dvosmjerni promet.** ~~ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 4.5 m i najveće duljine 50 m.~~

Pristupni put duži od 50 m mora na svom kraju obavezno imati okretište za komunalna i druga vozila.

#### **Članak 65.**

**Članak se mijenja i glasi:**

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).

Za višestambenu građevinu osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici sukladno čl. 103. a minimalno 1 parkirališno (garažno mjesto)/stanu, na nivou terena ili u etaži podruma/sutereza.

#### **Članak 66.**

Vanjska površina zidova zgrade mora biti otporna prema utjecaju i djelovanju atmosferilija.

Podovi u stanu moraju biti otporni na habanje i kemijsko djelovanje sredstava za održavanje čistoće. Podovi soba za dnevni boravak i za spavanje moraju najmanje odgovarati toplotnim karakteristikama polutopljivih podova.

Zid u kupaonici, nužniku, i kuhinji mora biti od keramičkih pločica ili drugog odgovarajućeg materijala koji omogućava pranje, a visina obloge mora biti do stropa u svim navedenim prostorijama.

Pri gradnji stanova mora se osigurati mogućnost zagrijavanja na siguran način. Centralno grijanje može biti s kotlovnicom (plin/lož ulje) ili toplinskom podstranicom. Kotlovnica može biti na plin ili lož ulje. Etažno grijanje može biti na plin a iznimno na električnu energiju.

Preporuča se upotreba plina gdje je to moguće sustavom centralnog etažnog grijanja samostalno za svaki stan s ugrađenim plinskim bojlerom i plinskim dimnjakom.

Svaki stan bez obzira na način grijanja mora imati ugrađeni rezervni dimnjak u stambenoj prostoriji. Preporuča se položaj dimnjaka uz dnevnu sobu i kuhinju.

U stambenoj građevini koja nema centralno grijanje stan mora imati i prostor za smještaj goriva, koji mora biti izdvojen iz cjeline stana.

#### **Članak 67.**

**Članak se mijenja i glasi:**

Radi utvrđivanja stabilnosti terena za gradnju višestambenih građevina, potrebno je izraditi geomehanički elaborat sukladno čl. 100. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (»Službene novine PGŽ« broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07, **Službene novine Općine Kostrena 3/17**).

#### **Članak 67a.**

**Uvodi se novi članak:**

**Uvjeti rekonstrukcije**

**Na rekonstrukcije se primjenjuju 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.

## 4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENO- POSLOVNIH GRAĐEVINA

### Članak 68.

#### Članak se mijenja i glasi:

Zone mješovite namjene prikazane su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, mj 1:2000 a određuju površine slijedećih namjena:

- mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
- mješovita namjena - ~~stambeno- pretežito~~ poslovna (M2).

Na površinama mješovite namjene grade se i uređuju građevine i prostori mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - ~~stambeno- pretežito~~ poslovne (M2).

Pretežitost namjene definira se u odnosu na građevnu česticu.

### Članak 69.

Na građevnim česticama u zonama mješovite namjene (M) grade se:

- stambene građevine
- stambeno-poslovne građevine
- poslovne građevine
- pomoćne građevine
- javne i društvene građevine
- športsko-rekreacijske građevine.

#### Stambene građevine

### Članak 70.

#### Članak se mijenja i glasi:

Stambene građevine - obiteljske kuće, **višeobiteljske kuće**, vile, višestambene građevine i pripadajuće pomoćne građevine, u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih u zonama stambene namjene (S1, S2).

Promjena namjene stambene građevine u stambeno- poslovnu ili stambeno- poslovne u stambenu (na površinama planske oznake M1) je dozvoljena, a vrši se prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

#### Stambeno-poslovne građevine (M1 s-d-n)

### Članak 71.

#### Članak se mijenja i glasi:

Stambeno-poslovne građevine su stambene građevine sa poslovnim prostorom u prizemlju i/ili suterenu.

Udio poslovnog prostora u građevinskoj (bruto) površini građevine u odnosu na građevinsku (bruto) površinu stambenog prostora je max. 30%.

Poslovni prostor se gradi u stambeno-poslovnoj građevini ili prigraden uz nju.

Stambeno-poslovne građevine u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju stambenih građevina **višeobiteljske tipologije**. ~~u zonama stambene namjene (S1, S2).~~

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) dozvoljena je gradnja jednonamjenskih:

- stambenih građevina prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih u zonama stambene namjene (S1, ~~S2~~) i
- poslovnih građevina (dom za starije osobe i sl.) prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina ~~u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).~~

Dozvoljava se planiranje jednog ili više poslovnih sadržaja u etaži prizemlja (P) i/ili suterena (S) za obavljanje tihe poslovno-trgovačke-uslužne djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biro, ateljei, studiji, agencije i ostali prostori za pružanje intelektualnih usluga, liječničke ordinacije, knjižare, prodavaonice mješovitom ili specijaliziranom robom, caffej, snack-barovi, pizzerije i drugi ugostiteljski prostori, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, udruge građana i sl.).

Poslovni sadržaji koji ometaju stanovanje nisu dozvoljeni. Ne mogu se odobriti djelatnosti koje ugrožavaju kvalitetu stanovanja na susjednim građevnim česticama ili ugrožavaju okoliš bukom, smradom, zagađivanjem tla i privlače frekventan automobilski promet u naselje.

Poslovni sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

## 4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE POSLOVNIH GRAĐEVINA

### Članak 72.

Članak se mijenja i glasi:

Na površinama mješovite namjene - **stambeno** ~~pretežito~~ poslovne (M2) grade se stambeno-poslovne **građevine višestambene tipologije** i poslovne građevine **građevine**. ~~s tim da prevladava poslovna namjena (min. 50% građevinske (bruto) površine stambeno-poslovne građevine).~~

Na površinama mješovite namjene - **stambeno** ~~pretežito~~ poslovne (M2) ne mogu se graditi građevine i uređivati prostori koji zbog buke, prašine, mirisa, neprimjerenog radnog vremena, intenzivnog prometa roba i vozila ometaju stanovanje kao: otvorena skladišta građevnog materijala, metalnih profila, starih automobila, velike kamenoklesarske, bravarske, limarske, stolarske radionice, autoservisi i slični sadržaji.

Na površinama mješovite - **stambeno** - ~~pretežito~~ poslovne namjene, ne mogu se graditi veliki opskrbeni centri s otvorenim parkiralištem, skladišta kao osnovna namjena i građevine za proizvodnju i preradu.

Stambeno-poslovne građevine u zonama mješovite namjene - **stambeno** ~~pretežito~~ poslovne (M2) su poslovne građevine sa stambenim prostorom.

Udio **poslovnog** ~~stambenog~~ prostora u građevinskoj (bruto) površini građevine u odnosu na građevinsku (bruto) površinu poslovnog prostora je max. 30%.

Stambeni prostor se gradi u stambeno-poslovnoj građevini ili prigraden uz nju.

Nije dozvoljena gradnja jednonamjenskih stambenih građevina već samo prostora stambene namjene u stambeno-poslovnim građevinama. Stambeni prostor se oblikuje kao max. jedna stambena jedinica uz građevinu ili u sklopu građevine.

Stambeno-poslovne građevine u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju **višestambenih** ~~poslovnih~~ građevina u zonama mješovite namjene - **stambeno** ~~pretežito~~ poslovne (M2).

Na površinama mješovite namjene - **stambeno** ~~pretežito~~ poslovne (M2) dozvoljena je gradnja jednonamjenskih poslovnih građevina prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).

Promjena namjene stambene građevine u stambeno- poslovnu ili poslovnu (na površinama planske oznake M2) je dozvoljena, a vrši se prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

### Poslovne građevine (M1 i M2 s-d)

#### Članak 73.

Poslove građevine su: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i slične uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji, agencije i ostali prostori za pružanje intelektualnih usluga, prodavaonice mješovitom ili specijaliziranom robom, caffej, snack-barovi, pizzerije i druge ugostiteljske građevine, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije i druge djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš.

#### Članak 74.

Članak se mijenja i glasi:

Oblik i veličina građevne čestice poslovne građevine mora omogućiti smještaj svih sadržaja vezanih uz tehnološki proces (građevine - jednu ili više njih, interne prometnice, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu i sl.).

Veličina građevne čestice iznosi:

- slobodnostojeća građevina - minimalno 600 m<sup>2</sup>
- ~~- poluugrađena građevina - minimalno 400 m<sup>2</sup>.~~

Minimalna širina građevne čestice je 20 m mjerena na mjestu građevinskog pravca.

Minimalna tlocrtna površina poslovne građevine iznosi 100 m<sup>2</sup> za sve veličine građevnih čestica.

#### Članak 75.

Članak se mijenja i glasi:

Dopušteni koeficijent izgrađenosti, ovisno o načinu gradnje, iznosi:

- slobodnostojeća građevina - max. **25** ~~30~~%
- ~~- poluugrađena građevina - max. 40%.~~

U max. koeficijent izgrađenosti računaju se tlocrtna površine svih građevina na građevnoj čestici (osnovnih i pomoćnih).

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi za:

- slobodnostojeću građevinu - **0,25** ~~0.9~~
- ~~- poluugrađenu građevinu - 1.2.~~

Max. visina poslovnih građevina je dvije nadzemne etaže - **podrum i prizemlje+kat** (Po+P+1) odnosno **podrum/suteren+prizemlje** (S+P), odnosno max. **4** ~~8~~ m, s mogućnošću gradnje podruma (Po) i krovništa bez nadozida. ~~Broj etaža poslovnih građevina može biti i veći od navedenog uz uvjet da se ne prelazi max. visina građevina od 8 m.~~

## Članak 76.

### Članak se mijenja i glasi:

Poslovne građevine grade se kao:

- slobodnostojeće ili
- ~~poluugrađene.~~

Udaljenost poslovne građevine do granice susjedne građevne čestice iznosi minimalno 5 m a udaljenost do regulacijske linije prometne površine određuju se na isti način kao i za osnovne stambene građevine tj. minimalno 6 m.

**Iznimno, kod parcela gdje je odnos širine i duljine veći od  $\frac{1}{4}$ , moguće je planirati građevinu na udaljenosti 4 m od granice građevne čestice.**

Građevine na udaljenostima manjima od propisanih mogu se rekonstruirati uz uvjet da se ne smanjuje udaljenost do granice građevne čestice.

Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina grade se kao slobodnostojeće ili u sklopu građevina osnovne namjene. ~~Iznimno, kada se na međi susjedne građevne čestice nalaze izgrađene pomoćne građevine, dopušta se gradnja pratećih i ostalih građevina u funkciji građevina osnovne namjene kao dvojnih, uz uvjet da se grade iza građevina osnovne namjene (u odnosu na regulacijsku liniju).~~

## Članak 77.

### Članak se mijenja i glasi:

#### Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju osiguravati racionalno korištenje energije, biti u skladu s planiranom namjenom, biti primjereni primorskom prostoru i tradiciji, tj. u skladu s uobičajenim načinom građenja, okolnim građevinama i krajobrazom.

Krovišta stambeno-poslovnih i poslovnih građevina mogu se oblikovati kao ravni krovovi, krovovi malog nagiba (do  $10^\circ$ ) ili kosi krovovi (u pravilu dvostrešni ili višestrešni) nagiba krovnih ploha  $17-25^\circ$  bez nadozida.

Pokrov izvesti od kupa kanalica, mediteran crijepa ili drugog materijala (kamenih ploča, bakrenog i dr. lima i sl.) u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Nije dozvoljena gradnja krovnih kućica.

Balkoni, loggie, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 m do međe susjedne građevne čestice odnosno na udaljenosti manjoj od 6 m do regulacijske linije.

Na manjem dijelu krovišta je moguća izvedba pomoćnih konstrukcija za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib.

Otvori na pročeljima u pravilu, moraju biti zaštićeni od sunca materijalom u skladu s oblikovanjem građevine.

Građevine reprezentativnim prostorima orijentirati prema javnim prometnim površinama.

Pomoćne (prateće i ostale) građevine u funkciji građevina osnovne namjene grade se u sklopu građevina osnovne namjene uz uvjet da nisu orijentirane na javne prometne površine.



## Članak 78.

Članak se mijenja i glasi:

### Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje ~~20%~~ 30% površine građevinske čestice mora biti uređen prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka.

Kod gradnje dvojnih građevina, najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice.

Parkirališne površine zaštititi sadnjom stabala, minimalno svako peto parkirališno mjesto.

Parkirališni prostor riješiti prema terenskim mogućnostima, a moguća je izgradnja natkrivenih parkirališta u podzemnoj etaži.

Hortikulturno uređenje parcele (sa izgrađenim i planiranim zelenilom) obvezni je dio grafičkog dijela projektne dokumentacije, sa rješenjem internog kolnog i pješačkog prometa, parkirališnih površina i sl., minimalno u mjerilu 1:500.

U kontaktnom prostoru oko građevina a prema javnim prometnim površinama, obvezno je sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.).

Ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala/žice ili zelenila max. visine 1.2 m na regulacijskoj liniji tj. max. visine 2 m prema susjednim građevnim česticama, mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.

## Članak 79.

Članak se mijenja i glasi:

### Uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Pristup na javnu prometnu površinu je izravno na prometnicu minimalne širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet, ili preko pristupnog puta minimalne širine 4.5 m i najveće duljine 50 m.

Građevine, ograde, rampe, parkirališna mjesta, interno higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl. planirati izvan trasa internih prometnica.

Osigurati min. potrebne radijuse zaokretanja za osobna, servisna i vatrogasna vozila na građevnoj čestici u skladu s pravilima struke i važećom zakonskom regulativom.

## Članak 80.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).

Osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici sukladno čl. 116. na nivou terena ili u etaži podruma/suterena.

### **Pomoćne građevine**

#### **Pomoćne građevine na površinama stambene namjene (S1)**

## Članak 81.

Članak se mijenja i glasi:

Pomoćne građevine služe, namjenom i funkcionalno, stambenim građevinama - garaže, drvarnice, spremišta, spremišta ogrijeva, ljetne kuhinje, prostori za rad i druge pomoćne prostorije i prostori što služe za redovnu uporabu osnovne građevine.

Prostori za rad u pomoćnim građevinama mogu se koristiti kao poslovni prostori na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - vila (npr. zubarska ordinacija i sl.).

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća dozvoljeno je planirati poslovni prostor u sklopu pomoćnih građevina sukladno čl. 41.

Ne dozvoljava se prenamjena pomoćnih građevina garaža u pomoćne građevine druge namjene na građevnoj čestici za gradnju stambene građevine, osim u slučaju kada je potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta moguće osigurati bez umanjivanja/povećanja ostalih lokacijskih uvjeta.

Prenamjena pomoćnih građevina u stambeni prostor na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća nije dozvoljena.

Na građevnoj čestici za gradnju stambene građevine može se graditi jedna ili više pomoćnih građevina. Max. tlocrtna površina jedne pomoćne građevine iznosi 50 m<sup>2</sup>. ~~Ukupna tlocrtna površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici ne može biti veća od 85 m<sup>2</sup> kod gradnje obiteljskih kuća odnosno max. 150 m<sup>2</sup> kod gradnje vila.~~

Visina pomoćnih građevina je max. 3,5 4 m tj. jedna nadzemna etaža (P), uz mogućnost gradnje podruma (Po) i krovništa bez nadozida. ~~Ukupna visina pomoćne građevine je max. 5.5 m.~~

**Krovnna 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

Samo iznimno, kada je pristup na građevnu česticu sa više kote terena, a pomoćna građevina se gradi na dijelu građevne čestice između regulacijske linije i građevinskog pravca stambene građevine, zbog visinske razlike terena, dozvoljava se gradnja pomoćne građevine sa dvije nadzemne etaže - suteran+prizemlje (S+P) uz mogućnost gradnje krovništa bez nadozida.

U tom slučaju visina pomoćne građevine je max. 6 m a ukupna visina max. 7.5m.

Pomoćne građevine mogu se graditi kao:

- slobodnostojeće, poluugrađene ili prislonjene uz stambene građevine - obiteljske kuće odnosno kao
- slobodnostojeće ili prislonjene uz stambenu građevinu - vilu.

Kada se grade kao prislonjene uz stambene građevine zid prema stambenoj građevini mora se izvesti kao dvostruki.

Građevni pravac pomoćne građevine je u pravilu, iza građevnog pravca osnovne građevine ili u njegovoj ravnini (kada se gradi prislonjena uz građevinu stambene namjene).

Iznimno, na kosim terenima, dozvoljava se gradnja pomoćne građevine na regulacijskoj liniji prometne površine.

Udaljenost pomoćnih građevina do susjednih građevnih čestica iznosi min. 4m **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.

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

Ako se pomoćna građevina planira za nadzemnu garažu može imati najviše 2 parkirna mjesta.

Pomoćne građevine grade se kao poluugrađene, tj. na granici sa susjednom građevnom česticom, samo ako se isto planira na susjednoj građevnoj čestici.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnih površina, kolni pristup u garažu može se planirati min. 5 m od završetka vodoravnog radijusa zakrivljenosti prometnih površina.

Krovište pomoćne građevine može se oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba (do 10°) ili kosi krov nagiba krovnih ploha 17-25°, u pravilu dvostrešni ili četverostrešni.

Ako se gradi kao jednostrešni ne može prijeći max. ukupnu visinu pomoćne građevine od 5.5 m odnosno 7.5 m.

Pokrov izvesti od kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog materijala (kamenih ploča, bakrenog ili dr. lima i sl.) u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

## Pomoćne građevine na površinama stambene namjene (M2 S2)

### Članak 82.

Članak se briše.

~~Na građevnoj čestici za gradnju višestambene građevine može se graditi jedna ili više pomoćnih građevina za smještaj uređaja komunalne infrastrukture.~~

~~Max. tlocrtna površina jedne pomoćne građevine iznosi 50 m<sup>2</sup>. Ukupna tlocrtna površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici ne može biti veća od 85 m<sup>2</sup>.~~

~~Visina pomoćnih građevina je max. 4 m tj. jedna nadzemna etaža (P) bez mogućnosti gradnje podruma. Ukupna visina pomoćne građevine je max. 5.5 m.~~

~~Pomoćne građevine grade se kao slobodnostojeće.~~

~~Građevni pravac pomoćne građevine je u pravilu, iza građevnog pravca osnovne građevine.~~

~~Iznimno, na kosim terenima, dozvoljava se gradnja pomoćne građevine na regulacijskoj liniji prometne površine.~~

~~Udaljenost pomoćnih građevina do susjednih građevnih čestica iznosi min. 4m.  
Ostalo prema uvjetima iz čl. 81.~~

### **Pomoćne građevine na površinama mješovite namjene (M)**

#### **Članak 83.**

Članak se briše.

~~Za gradnju pomoćnih građevina (prateći i servisni sadržaji) u zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) – vrijede uvjeti za gradnju istih u zonama stambene namjene (S1) a u zonama mješovite namjene – pretežito poslovne uvjeti za gradnju istih u zonama stambene namjene (S2).~~

### **Javne i društvene građevine na površinama stambene namjene (S)**

#### **Članak 84.**

Članak se mijenja i glasi:

Na građevnim česticama za gradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u zonama stambene (S1), mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - **stambeno** ~~pretežito~~ poslovne (M2) dozvoljava se gradnja i uređenje građevina javne i društvene namjene prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

### **Športsko-rekreacijske građevine na površinama stambene namjene (S)**

#### **Članak 85.**

Članak se mijenja i glasi:

Na građevnim česticama za gradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u zonama stambene (S1), mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - **stambeno** ~~pretežito~~ poslovne (M2) dozvoljava se gradnja i uređenje građevina i površina športsko-rekreacijske namjene na zasebnim građevnim česticama prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

### **Ostale građevine**

#### **Članak 86.**

Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine:

- kiosci površine do 12 m<sup>2</sup>
- nadstrešnice površine do 25 m<sup>2</sup> i vrtne sjenice tlocrtno površine do 15 m<sup>2</sup>
- reklamni panoi površine do 12 m<sup>2</sup>.

Kiosci su tipske privremene manje montažne građevine, a služe za prodaju tiska, duhana, galanterije, voća i povrća, sezonskih plodina i vršenja drugih manjih ugostiteljskih i obrtničkih usluga.

Postavljaju se na uređenom građevinskom zemljištu temeljem posebne općinske odluke (uz uvjet priključenja na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu).

Ne dozvoljava se postava kioska u okućnicama stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina.

Nadstrešnice za natkrivanje parkirališta, terasa, stubišta, ulaznih prostora, otvorenih površina građevne čestice, sklanjanje ljudi u javnom prometu, u funkciji javnog korištenja na javnim zelenim površinama namijenjenim parkovnom uređenju i sl., su max. tlocrtne površine do 25 m<sup>2</sup>.

Grade se zatvorene s jedne strane kada se grade uz građevinu osnovne namjene ili uz pomoćnu građevinu. Grade se zatvorene sa tri strane samo kada služe za sklanjanje ljudi u javnom prometu.

Nadstrešnice nad pješačkim površinama iz čl. 86. su tlocrtne površine max. do 15 m<sup>2</sup>.

Tlocrtna površina nadstrešnice nad rampom za etažu podruma javnog parkirališta/podzemne garaže iz čl. 104. je max. 80 m<sup>2</sup>.

Tlocrtna površina nadstrešnice se ne računa u građevinsku (bruto) površinu građevine ali se računa u izgrađenost građevne čestice (osim nadstrešnica nad ulazom u građevinu veličine do 6 m<sup>2</sup> i nadstrešnice iz čl. 104.).

Dozvoljena visina nadstrešnice je max. 4 m a ukupna visina max. 5 m.

Za smještaj nadstrešnica na građevnoj čestici primjenjuju se pravila za gradnju pomoćnih građevina u zonama stambene namjene (S1).

Nadstrešnice u pravilu izvoditi kao montažne građevine. Kao materijal za gradnju nadstrešnice upotrijebiti drvo ili čelik za nosive elemente. Gradnja nadstrešnica u monolitnoj AB izvedbi dozvoljava se samo na građevnim česticama za gradnju građevina stambene namjene u zonama stambene (S1) i mješovite namjene (M1) kada se grade u funkciji osnovnih ili pomoćnih građevina.

Krovišta nadstrešnica oblikovati kao ravne krovove, krovove malog nagiba (do 10°) ili jednostrešne/dvostrešne/četverostrešne kose krovove nagiba 17-25°.

Pokrov izvesti prema pravilima za pomoćne građevine u zonama stambene namjene (S1).

Gradnju paviljona iz čl. 5. vršiti prema uvjetima za gradnju nadstrešnica iz čl. 86. Iste graditi kao slobodnostojeće građevine.

Reklamni panoi postavljaju se na pročelja građevina, potporne i obložne zidove i prometne površine. Uvjeti za postavljanje reklamnih panoa reguliraju se posrednim provođenjem sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Oglasni pano mora biti postavljen svojim donjim rubom na visinu u rasponu od 120 do 160 cm.

## 5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE SA PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

### Članak 87.

Površine i građevine komunalno-servisne namjene određene su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora, u mjerilu 1:2000.

Komunalno-servisna namjena obuhvaća površine, građevine i uređaje u funkciji plinoopskrbe (plinske redukcijske stanice), elektroopskrbe (trafostanice), vodoopskrbe (vodospreme), odvodnje otpadnih voda i sl.

Urbanističkim planom se ne predviđaju izdvojene površine komunalno-servisne namjene izuzev vodospreme Glavani (IS2).

Komunalnu infrastrukturnu mrežu moguće je graditi i na površinama svih ostalih namjena utvrđenih ovim Urbanističkim planom, pod uvjetom da se do istih osigura neometani pristup za slučaj servisiranja. Unutar površina stambene (S), mješovite namjene (M), javne i društvene namjene (D) i gospodarske namjene (K) dozvoljava se gradnja građevina komunalne infrastrukture, potrebnih za komunalno uređenje naselja na zasebnim građevnim česticama.

Komunalnu infrastrukturnu mrežu (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetika, DTK i plin) potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica u načelno osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s poprečnim presjecima prometnica i njihovim širinama te pravilima struke.

### 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

#### Članak 88.

##### Članak se mijenja i glasi:

Površine za gradnju prometne mreže određene su kartografskim prikazom 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2a. Promet, u mjerilu 1:2000.

Prometne površine u obuhvatu Urbanističkog plana su temeljem dokumenata prostornog uređenja šireg područja (PPUOK), rangirane kao:

~~— županijska cesta — Jadranska magistrala (izvan obuhvata) sa odvajanjem od magistrale prema čvoru Draga (u obuhvatu) i~~

- lokalna cesta - stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara.

Iste su ovim Urbanističkim planom po funkciji razvrstane kao:

- glavna mjesna ulica - odvajanje od magistrale prema čvoru Draga
- mjesna ulica - stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara.

Ostale prometne površine koje su PPUOK rangirane kao nerazvrstane ceste ovim Urbanističkim planom su razvrstane po funkciji na:

- mjesna ulica
- sabirne ulice
- stambene ulice
- kolno-pješačke ulice
- pješačke površine - min. širine 2 m koje se ovisno o topografiji se oblikuju kao stubišta.

## Članak 89.

### Članak se mijenja i glasi:

Sve prometne površine u naselju izvesti sa planiranom komunalnom infrastrukturom sukladno kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2b. Vodoopskrba i odvodnja i 2c. Elektroenergetika, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Autobusna ugibaldišta za javni gradski prijevoz izvesti sukladno važećoj zakonskoj regulative i normama a ista u pravilu planirati sa nadstrešnicama za sklanjanje ljudi u javnom prometu.

Površinu kolnika izvesti asfaltbetonskom završnom obradom ijednostranim/dvostranim poprečnim nagibom kolnika, prema pravilima struke.

Prometnice opremiti stupovima javne rasvjete i nadzemnim hidrantima a iste smjestiti izvan kolno-pješačkih površina odnosno na način da ne predstavljaju urbanističko-arhitektonsku barijeru kretanju pješaka. Javnu rasvjetu izvesti sukladno kategoriji prometnice.

Okomitu i vodoravnu prometnu signalizaciju i sve prometne površine izvesti u skladu s važećom zakonskom regulativom i normama kao i križanja sa drugim prometnicama.

Sve prometne površine izvesti s obveznim elementima pristupačnosti javnog prometa sukladno važećoj zakonskoj regulative.

Priključke građevnih čestica na prometne površine unutar obuhvata Urbanističkog plana kao i spojeve na Jadransku magistralu izvesti sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

~~Trasom prometnice izgraditi pripadajuće građevine, uređaje i instalacije komunalne infrastrukture – plinovod, elektroenergetske vodove, DTK, vodoopskrbnu i kanalizacijsku mrežu sukladno kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2b. Vodoopskrba i odvodnja i 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000, sukladno važećoj zakonskoj regulativi i pravilima struke.~~

**Trasom prometnice potrebno izgraditi pripadajuće građevine, uređaje i instalacije komunalne infrastrukture koje će zadovoljiti uvjete minimalne uređenosti građevne čestice.**

**Puni opseg optimalne uređenosti građevne čestice realizirati tamo gdje je isto moguće i izvodivo sukladno prostornim ograničenjima (na razini pojedinog sustava) i financijskim mogućnostima JLS.**

Odvodnju svih prometnih površina izvesti vodonepropusno.

Širine građevnih čestica prometnica mogu biti manje ili veće od planiranih, što će se odrediti posrednim provođenjem obzirom na lokalne uvjete (konfiguracija terena, smještaj građevina na građevnoj čestici i sl.).

## Glavna mjesna ulica

## Članak 90.

### Članak se mijenja i glasi:

Planirana je **kao dio ranije planirane veze** županijske ceste - Jadranska magistrala, na prometno čvorište »Draga« Prostornim planom uređenja Općine Kostrena i Prostornim planom primorsko-goranske županije.

U dijelu u kojem prolazi područjem obuhvata Urbanističkog plana razvrstana je obzirom na funkciju kao glavna mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

Planirana je u dužini cca ~~845~~ 700 m u obuhvatu Urbanističkog plana.

Istu izvesti kao prometnicu sa kolnikom širine minimalno 6 m i nogostupom minimalne širine 1.5 m na istočnoj i zapadnoj strani, ukupne širine ~~10 20~~ 10 m.

Ovisno o tehničkim karakteristikama unutar planirane širine glavne mjesne ulice predvidjeti zeleni pojas za visoko zelenilo (drvodred) minimalne širine 3 m na zapadnoj strani i/ili zeleni pojas za nisko zelenilo minimalne širine 2 m po istočnoj strani.

Obzirom na konfiguraciju terena i visinsku razliku od cca 67.5 m.n.m. (50-117.5 m.n.m.) max. nagib prometnice iznosi u prosjeku cca 8%.

Na trasi glavne mjesne ulice izvesti obostrano autobusno ugibališta za javni gradski prijevoz sa nadstrešnicom za sklanjanje ljudi u javnom prometu, na dionici uz javno parkiralište, u skladu s važećom zakonskom regulativom i normama.

Priključak prometnice na Jadransku magistralu izvesti cca 120 m istočno od križanja iste sa cestom Žurkovo-Termoelektrana uz izvođenje pješačkih otoka i rekonstrukciju dijela jadranske magistrale (traka za skretanje), sukladno važećoj zakonskoj regulativi i normama.

## Mjesna ulica

### Članak 91.

Mjesne ulice u obuhvatu Urbanističkog plana su:

- stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara sa odvojkom na Jadransku magistralu i cestu Žurkovo-Termoelektrana i
- PPUOK planirana kao nerazvrstana cesta mjesna ulica od čvorišta u Šoićima (gdje se spaja na Jadransku magistralu) do prometne površine Glavani-Šubati u naselju Glavani.

Cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara u dijelu u kojem prolazi područjem obuhvata Urbanističkog plana razvrstana je obzirom na funkciju kao mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

Dužina iste iznosi cca 1150 m, sa odvojkom na Jadransku magistralu i cestu Žurkovo-Termoelektrana od cca 240 m, u obuhvatu Urbanističkog plana.

Istu izvesti kao prometnicu sa kolnikom širine minimalno 5.5 m i minimalno jednostranim pješačkim hodnikom u svrhu poboljšanja tehničkih karakteristika odnosno širine minimalno 6 m i dvostranim pješačkim hodnikom, u ukupnoj širine do 9 m.

Križanje sa glavnom mjesnom ulicom (uz javno parkiralište) izvesti u jednoj razini.

Mjesna ulica definirana PPUOK na krajnjem istočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana završava spojem na sabirnu ulicu Glavani-Šubati.

Razvrstana je obzirom na funkciju kao mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

Dužina iste iznosi cca 93 m.



Do navedenog spoja istu izvesti kao prometnicu sa kolnikom širine minimalno 6 m i obostranim pješačkim hodnikom širine minimalno 1.5 m, u ukupnoj širini 15 m.

Ovisno o tehničkim karakteristikama unutar planirane širine predvidjeti zeleni pojas za visoko zelenilo minimalne širine 3 m na jugozapadnoj strani ili zeleni pojas za nisko zelenilo minimalne širine 2 m na istoj strani.

Na trasi iste izvesti obostrano autobusno ugibalište za javni gradski prijevoz sa nadstrešnicom za sklanjanje ljudi u javnom prometu, na ulazu u naselje Glavani na istočnoj strani uz zaštitnu zelenu površinu (Z1), u skladu s važećom zakonskom regulativom i normama.

### **Sabirna ulica**

#### **Članak 92.**

Sabirne ulice su ceste Glavani-Šubati i Vrh Martinšćice- Sv. Lucija koje se u naselju Glavani spajaju (u i izvan obuhvata Urbanističkog plana) i preko križanja na glavnoj mjesnoj ulici ulaze u naselje Vrh Martinšćice do spoja na mjesnu ulicu Vrh Martinšćice-Sv. Barbara, na sjeverozapadnom i jugoistočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana. U pravilu omeđuju zone stambene i mješovite namjene ili kroz iste prolaze i vežu se na mjesne ulice.

Razvrstane su obzirom na funkciju kao sabirne ulice za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

Ukupna dužina iznosi cca 2705 m.

Iste izvesti kao prometnice sa kolnikom širine minimalno 5.5 m i minimalno jednostranim pješačkim hodnikom širine minimalno 1.5 m u ukupnoj širini 7.5 u svrhu poboljšanja tehničkih karakteristika odnosno s kolnikom širine minimalno 6 metara i dvostranim pješačkim hodnikom širine minimalno 1.5 m u ukupnoj širine 9 m.

Sabirne ulice kojima se odvija javni gradski prijevoz u pravilu treba izvoditi sa kolnikom širine minimalno 6.5 m za dvosmjerni promet.

Križanje sa glavnom mjesnom ulicom izvesti u jednoj razini.

### **Stambena ulica**

#### **Članak 93.**

Grade se kao veze između sabirnih ulica ili su njihovi (najčešće »slijepi«) odvojci.

Izvode se kao prometnice s komunalnom infrastrukturom za:

- dvosmjerni promet (vozila) sa kolnikom širine minimalno 5.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci jednostrano) sa kolnikom širine minimalno 6 m i nogostupom širine minimalno 1.5 m, ukupne širine 7.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci dvostrano) sa kolnikom širine minimalno 6 m i nogostupom širine minimalno 1.5 m, ukupne širine 9 m.

Profili stambenih ulica koji se zbog lokacijskih uvjeta (konfiguracija terena, izgrađenost i sl.) ne mogu izvesti sukladno kartografskom prikazu 2a. Promet, mj. 1:2000, ovog Urbanističkog plana, moraju se izvesti sukladno čl. 7. stavak 2.

### **Kolno-pješačka ulica**

## Članak 94.

### Članak se mijenja i glasi:

Kolno-pješačke ulice planirane su kao prilazi do građevnih čestica koje:

- nemaju pristupa sa stambenih ili sabirnih ulica
- se nalaze u dijelovima naselja gdje se regulacijska linija i građevinski pravac poklapaju pa ne mogu zadovoljiti ulične profile propisane ovim Urbanističkim planom ili
- zbog konfiguracije terena i/ili visinske razlike na pojedinim dionicama prelaze u stubišta.

Minimalna širina kolno-pješačkih ulica iznosi 3 m.

Površinu kolnika dozvoljeno je izvesti kao makadam do dužine 50 m. Kolno-pješačke površine dulje od 50 m u pravilu završno obraditi asfaltbetonom.

Na kolno-pješačke ulice moguće je vezati najviše dvije građevne čestice.

## Javne pješačke površine

## Članak 95.

Urbanističkim planom određene su pješačke površine uz Jadransku magistralu od križanja iste sa glavnom mjesnom ulicom i dalje paralelno sa granicom obuhvata uz magistralu.

Iste vezati sa mjesnom ulicom (cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara) okomitom pješačkom vezom na lokaciji ispod Doma zdravlja - Ambulanta Kostrena.

Pješačke površine izvesti u nagibu do 5% ili visinske razlike riješiti stubištem malog nagiba u skladu s važećom zakonskom regulativom.

Minimalna širina pješačkih površina iznosi 2 m.

Kao završnu oblogu pješačkih površina predvidjeti kamen, betonske kocke, drvo, sipinu ili dr. materijale sa drugačijom strukturom/teksturom/bojom od uobičajene. Iste opremiti urbanom opremom (klupe, rasvjetni stupovi i rasvjetna tijela, posude za otpatke, fontane, vodokoci, skulpture i sl.).

Dijelove pješačkih površina moguće je zatvoriti nadstrešnicama iz čl. 100. na manjim ili većim međusobnim udaljenostima.

Pješačku površinu na potezu uz magistralu izvesti uzdignutu min. 50 cm od kote kolnika, odvojiti je kamenim ili betonskim zidom do vis. 20 cm iznad kote gotovog poda pješačke površine i prema potrebi ograditi transparentom ogradom.

## Članak 96.

Prometne površine i kolno-pješačke površine (ovisno o lokalnim uvjetima - topografija, izgrađeni dijelovi naselja) treba u svrhu poboljšanja tehničkih karakteristika proširiti na planirane dimenzije.

Od planiranih širina prometnica može se odstupiti ako se idejnim projektom prometnice ustanovi potreba prilagođavanja trase tehničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica ne smije se mijenjati. Od planiranih širina kolnika može se odstupiti ovisno o lokalnim uvjetima aline manje od uvjeta iz članka 102.

Proširenje prometnice na planirane širine u pravilu riješiti od osi prometnice jednako na jednu i drugu stranu.

Prometne površine koje iz tehničkih razloga nije moguće izvesti kao planirane dvosmjerne moguće je izvesti kao jednosmjerne, širine kolnika minimalno 4.5 m, samo ako je istim osigurana isključivo vožnja naprijed.

Oborinska voda ispušta se u slivnike, a na mjestima gdje nije takav ispustmoguć odvodi se kanalicama i kontrolirano se ispušta.

Uz prometne površine na području obuhvata Urbanističkog plana nisu predviđene biciklističke staze.

#### **Članak 97.**

Obzirom na pretežitu namjenu površina (stambena, mješovita) promet u mirovanju riješiti na građevnoj čestici prema kriterijima za planiranu namjenu i sukladno odredbama čl. 103. ovog Urbanističkog plana.

Za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti nadležnih uprava za ceste.

#### **Članak 98.**

Kada su pojedina prometnica ili njen dio izgrađeni, izgradnja novih građevina može se dozvoliti i unutar planskog koridora uz suglasnost i posebne tehničke uvjete nadležne uprave za ceste odnosno poglavarstva općine.

Građevine unutar planskog koridora cesta, kao i građevine uz izgrađene prometne površine mogu se rekonstruirati na način da se ne smanjuje udaljenost između građevine i ceste.

#### **Članak 99.**

Širina zaštitnog pojasa prometnih površina u kojem se ne smije graditi osnovna građevina ne može biti manja od 6 metara. Zaštitni pojas mjeri se od ruba građevne čestice prometne površine.

Ako je prometna površina širina manja od 4.5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5.5 m za dvosmjerni promet, udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine mora biti takva da osigurava prostor za proširenje prometne površine na navedene profile, uvećana za udaljenost od 6m. Prostor za proširenje prometne površine određuje se tako ta se od osi iste za proširenje predvidi podjednako sa obje strane ukoliko to dopušta konfiguracija terena.

#### **Članak 100.**

Iznimno od odredbe prethodnog članka, na terenima s velikim nagibom i u slučaju interpolacije u izgrađenim dijelovima naselja može se dopustiti gradnja osnovnih i pomoćnih građevina na manjoj udaljenosti (građevinski pravac prilagoditi susjednim građevinama da se formira pročelje ulice) ili na regulacijskoj liniji.

Na regulacijskoj liniji mogu se graditi samo prizemne građevine na kosom terenu.

Izgradnja osnovne građevine veće visine dozvoljena je iznimno u slučaju interpolacije među susjednim osnovnim građevinama višim od prizemlja radi usklađenja izgleda uličnog pročelja, uz uvjet da je osigurana prometna preglednost.

#### **Članak 101.**

Kod građevnih čestica koje se nalaze uz javne prometne površine višeg reda određene posebnim propisom koje prolaze kroz građevinska područja naselja kolni pristup ne može biti neposredno s javnih prometnih površina višeg reda.

Kolni pristup odredit će se s prometnica višeg reda posrednim provođenjem sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Kod građevnih čestica uz križanje ulica, kolni pristup mora biti udaljen od početka križanja ulica najmanje 5 m.

## Članak 102.

Minimalni kriteriji građenja prometnih građevina i površina:

. ceste:

- minimalna širina voznog traka za planirane dvosmjerne ceste iznosi 3.0 metra, a kod ulica s javnim prometom 3.25 metara
- kod planiranih jednosmjernih jednostranih kolnika širina voznog traka iznosi najmanje 4.5 metara

.pristupni putovi:

- svaka građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu,
- iznimno, do građevne čestice obiteljske kuće, osigurava se neposredni prilaz minimalne širine 3 m, ako udaljenost čestice od ceste nije veća od 50 m i isti čini sastavni dio građevne čestice,
- pristup do građevinske parcele višestambene građevine mora imati minimalnu širinu kolnika 5.5 m i minimalno jednostrani pješački pločnik širine 1.5 m
- za poslovne, stambeno-poslovne i ugostiteljske građevine pristup mora zadovoljiti kriterije minimalnih širina cesta u naselju

. pješački hodnici:

- minimalna širina pješačkog hodnika iznosi 2.0 m, a minimalna širina pješačkog pasaža kroz zgrade iznosi 3.2 m,
- širina traka za jednog pješaka iznosi 0.8 metara visine slobodnog profila prometnice iznose minimalno:
- za kolnik 4.80 metara
- za pješački hodnik 2.50 metara
- za pješački hodnik kroz zgrade 3.50 metara

. zelene površine uz prometnice:

- minimalna širina zelenog pojasa za nisko zelenilo iznosi 2.0 m, a za visoko zelenilo 3.0 m
- drvodredi ili pojedinačna stabla sade se na udaljenosti većoj od 1.5 metar od ruba kolnika

. zaštitne širine prometnica:

- udaljenost od ruba kolnika do fiksnih objekata (zgrada, stup javne rasvjete, vertikalna signalizacija sl.) iznosi min. 0.75 m
- udaljenost od ruba kolnika do građevina za sprečavanje parkiranja vozila na pješačkom hodniku (stupići, vaze, panoji i sl.) iznosi 0.20 m

odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica:

- površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini
- pješački hodnik nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0.15 m
- kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica

Uvodi se novi članak:

### Članak 102 b.

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.

**Uvjeti za dimenzioniranje parkirališnih površina**

### Članak 103.

Članak se mijenja i glasi:

Promet u mirovanju (PGM - parkirališna/garažna mjesta) riješiti:

- unutar građevne čestice stambene građevine (obiteljske kuće i vile) potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto na svakih 50 m<sup>2</sup> neto stambene površine
- unutar građevne čestice višeeobiteljske i višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stanu manjem od 50 m<sup>2</sup>, te dva parkirna mjesta za stanove veće od 50 m<sup>2</sup>
- unutar građevne čestice stambene građevine - obiteljske kuće osigurati 1 PGM/stanu
- unutar građevne čestice stambene građevine - vile osigurati 2 PGM/stanu
- unutar građevne čestice višestambene građevine osigurati 1 PGM/stanu
- unutar građevne čestice stambeno-poslovne građevine, poslovne građevine, gospodarske građevine i građevine javne i društvene namjene osigurati min. broj PGM ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini:
- uredski - 1 PGM/30-40 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (25-30 PM/1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine)
- banke - 1 PGM/30-40 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (25-30 PM/1000m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine)
- crkve - 1 PGM/4 sjedala
- trgovački sadržaji - 1 PGM/30 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (33 PGM/1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine)
- ugostiteljski sadržaji - 1 PGM/3 do 8 sjedala
- drugi poslovni sadržaji - 20 PGM/1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (tj. 15-25 prema lokalnim uvjetima)
- škole i predškolske ustanove - 1 PGM/učionicu tj. grupu djece
- dom kulture i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja 1 PGM/20 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine
- skladišta - 8 PGM/1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (tj. 6-10 prema lokalnim uvjetima).

Kada se potreban broj PGM-a, s obzirom na posebnost djelatnosti, ne može odrediti prema navedenim normativima, odredit će se po jedan PGM za:

- hotele i pansionere na svake dvije sobe;
- višenamjenske dvorane i sl. na 20 sjedala;
- športsko rekreacijske građevine i igrališta s gledalištima na 10 korisnika i jedno parkirališno mjesto za autobus na 100 posjetitelja;
- ambulante, socijalne ustanove i sl., na tri zaposlena u smjeni;

Garaže se ne mogu prenamijeniti u druge sadržaje.

Minimalne dimenzije parkirališnih mjesta za osobne automobile sa potrebnim manevarskim pristupom iznose:

- okomito parkiranje - 2.3x5 m s površinom za manevriranje od minimalno 5.5 m
- koso parkiranje
  - pod 30° - 2.2x4.3 m s površinom za manevriranje od minimalno 2.8 m
  - pod 45° - 2.3x5 m s površinom za manevriranje od minimalno 3 m
  - pod 60° - 2.3x5.3 m s površinom za manevriranje od minimalno 4.7 m
  - uzdužno parkiranje - 2x5.5 m s površinom za manevriranje od minimalno 3.5 m odnosno sukladno važećoj normi.

Minimalne dimenzije garažnog mjesta (širina x dubina) za parkiranje jednog vozila iznose 3x5 m a za dva vozila 5.4x5 m, odnosno sukladno važećoj normi.

Kod gradnje stambeno-poslovnih građevina ukupan broj PGM je suma broja PGM za stambenu namjenu i broja PGM za poslovnu namjenu.

U bruto izgrađenu površinu za izračun PGM-a ne uračunavaju se garaže ijednonamjenska skloništa.

Unutar zelenih pojasa koridora prometnica, na križanjima ulica ne dozvoljavase podizanje visokih nasada koji zatvaraju vidno polje vozača.

## Javno parkiralište

### Članak 104.

Površina za gradnju i uređenje javnog parkirališta određena je na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2a. Promet, u mjerilu 1:2000 uz križanje glavne mjesne ulice i mjesne ulice (cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara).

Površina za gradnju iznosi cca 2000 m<sup>2</sup>.

Dozvoljava se gradnja i uređenje javnog parkirališta sa komunalnom infrastrukturom.

Javno parkiralište izvesti kao nadzemno s mogućnošću gradnje podruma (Po) - podzemna garaža. Ako se gradi samo podzemna garaža krov garaže izvesti kao zeleni krov i urediti kao javnu zelenu površinu (Z1).

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi:

- za javno parkiralište na koti uređenog okolno terena - 1
- za podzemnu garažu sa zelenim krovom - 0.6 i
- za javno parkirališta sa podzemnom garažom - 1.6.

Max. koeficijent izgrađenosti iznosi 4% (u slučaju gradnje nadstrešnice nad rampom za etažu podruma).

Svijetla visina podzemne garaže iznosi minimalno 220 cm tj. sukladno čl. 5.

Etažu podruma izvesti na minimalnoj udaljenosti 4 m do granice susjedne građevne čestice. Rampu za ulaz u etažu podruma riješiti u nagibu do 18° ako je natkrivena odnosno do 15° ako je nenatkrivena.

Nadstrešnicu nad ulazom u etažu podruma izvesti sukladno čl. 100. Udaljenost nadstrešnice do regulacijske linije prometne površine je minimalno 6 m.

Površinu kolnika nadzemnog dijela izvesti završnom obradom u asfaltbetonu u nagibu prema slivnicima za odvodnju oborinskih voda. Na granici sa susjednom građevnom česticom planirati pješačke hodnike širine minimalno 1.5 m i/ili zeleni pojas za visoko zelenilo širine minimalno 3 m odnosno zeleni pojas za nisko zelenilo širine minimalno 2 m.

Svako peto parkirališno mjesto ozeleniti sadnjom visokog raslinja. Ukupno 20% površine urediti kao prirodni teren.

Kod gradnje javnog parkirališta/podzemne garaže onemogućiti stvaranje arhitektonsko-urbanističkih barijera sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Minimalne tlocrtne dimenzije parkirališnih mjesta dane su u čl. 116.

Na manjim javnim parkirališnim površinama oborinske vode dozvoljava se odvesti direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje, bez prethodnog pročišćavanja na separatoru.

Oborinske vode sa parkirališnih/garažnih površina zagađenih naftnim derivatima moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i pročistiti na separatorima prije upuštanja u javnu kanalizaciju.

Razgraničenje površina za koje je potrebno pročišćavanje potrebno je odrediti posrednim provođenjem Urbanističkog plana u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom, jedinicom lokalne samouprave i u skladu s važećom zakonskom regulativom.

## **Javni gradski prijevoz**

### **Članak 105.**

Linije javnog gradskog prijevoza na području obuhvata Urbanističkog plana planirane su po trasama:

- glavne mjesne ulice (županijska cesta - odvajanje prema čvoru Draga)
- mjesne ulice (stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara i mjesne ulice u krajnjem istočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana)
- sabirne ulice (cesta Glavani-Šubati, cesta Vrh Martinšćice-Sv. Lucija i sabirna cesta od spoja istih preko križanja sa glavnom mjesnom cestom, kroz naselje Vrh Martinšćice do spoja na mjesnu cestu i izlaska na Jadransku magistralu).

Iste uskladiti s linijama javnog gradskog prijevoza u naseljima izvan obuhvata Urbanističkog plana (iznad i ispod magistrale) uz osiguranje kružnog toka na području cijele općine u etapama predviđenim PPUOK.

## **Autobusna stajališta**

### **Članak 106.**

Na području obuhvata Urbanističkog plana planirana autobusna stajališta određena su u kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2a. Promet, u mjerilu 1:2000.

Autobusna stajališta graditi u skladu sa važećom zakonskom regulativom i normama.

Ista opremiti urbanom opremom (rasvjetna tijela, klupe, koševi za smeće, fontane i sl.).

Uz autobusna stajališta, u pravilu, planirati nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu sukladno čl. 86.

## **Benzinska postaja**

## Članak 107.

Na području obuhvata Urbanističkog plana lokacija benzinske postaje određena je simbolom u kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2a. Promet, u mjerilu 1:2000. Planirana je na križanju Jadranske magistrale i mjesne ulice (odvojak ceste Vrh Martinšćice-Sv. Barbara prema cesti Žurkovo-Termoelektrana).

Namjena građevine je benzinska postaja s mogućnošću gradnje pratećih sadržaja - ambalažirana prodaja i naplata usluga, trgovina, caffè bar, autopraonica, javni wc i sl. Dozvoljava se gradnja nadstrešnice iznad prometne površine s otocima s crpkama za gorivo, agregatom za vodu i zrak te iznad dijela kolnika koji povezuje plato sa građevinom sa pratećim sadržajima.

Gradnja nadstrešnice prema uvjetima iz čl. 100. osim ukupne visine. Minimalna veličina građevne čestice iznosi 1500 m<sup>2</sup>.

Max. tlocrtna površina građevine sa pratećim sadržajima i nadstrešnice iznosi 200 m<sup>2</sup>.

Dozvoljena katnost građevine iznosi max. prizemlje+kat (P+1) sa mogućnošću gradnje podruma (Po).

Svijetla prolazna vis. nadstrešnice na najnižem mjestu iznosi 4.5 m. Ukupna visina građevine s pratećim sadržajima i nadstrešnice iznosi max. 6 m.

Građevina se gradi kao slobodnostojeća. Minimalna udaljenost građevine do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m. Udaljenost građevinskog pravca građevine sa pratećim sadržajima do regulacijske linije prometnice iznosi minimalno 15 m.

Spremnike za gorivo ugraditi u zelenoj površini na minimalnoj udaljenosti do granice susjedne građevne čestice od 5 m.

Krovište građevine sa pratećim sadržajima oblikovati kao ravan krov ili krovovi malog nagiba (do 10o).

Pokrov izvesti od kupa kanalice, mediteran crijepa ili drugog materijala (kamenih ploča, bakrenog i dr. lima i sl.) u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Prometne površine izvesti sa završnom obradom u asfalt betonu u nagibu prema slivnicima.

Javnu rasvjetu i nadzemne hidrante smjestiti izvan kolno-pješačkih površina odnosno na način da ne predstavljaju arhitektonsko-urbanističku barijeru kretanju pješaka.

Minimalno 20% građevne čestice urediti kao prirodni teren i ozeleniti na način da se ne smanjuju prometno-tehnički i sigurnosni uvjeti (vidljivost, preglednost...).

Oko građevne čestice benzinske postaje nije dozvoljeno podizanje ograda već samo sadnja živice.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup sa javne prometne površine. Interno prometno rješenje uskladiti s važećom zakonskom regulativom i normama.

Građevnu česticu i građevinu priključiti minimalno na javnu vodovodnu, kanalizacijsku i elektroopskrbnu mrežu. Krovne i oborinske vode sa prometnih površina prije upuštanja u javnu kanalizaciju pročistiti na separatorima.



## 5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

### Članak 108.

Planirana telekomunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža 2c. Energetski sustav, energetika, pošta i telekomunikacije, u mj 1:2000.

Ucrtane su načelne trase za gradnju podzemnih TK vodova i kanala korisničkih i spojnih. Točne pozicije odredit će se posrednim provođenjem u skladu s važećom zakonskom regulativom i pravilima struke.

Priključak na telekomunikacijsku mrežu osigurati za sve građevne čestice na području obuhvata Urbanističkog plana.

Urbanističkim planom zadržava se lokacija poštanskog ureda 51221 Kostrena do izmještanja istog.

### Članak 109.

Sve zračne telekomunikacijske vodove potrebno je zamijeniti podzemnim, a podzemne telefonske kabele dopuniti na kompletnu podzemnu DTK mrežu.

DTK mrežu i kabele polagati istovremeno sa gradnjom prometnih površina izvan kolnika, u pravilu u pješačkoj stazi ili zelenoj površini. Na mjestima prijelaza kolnika treba postavljati zaštitne cijevi.

TK kanalizacija gradi se PVC i PEHD cijevima PVC 1 110, PHD 1 75, PHD 1 50 i PHD 1 40 mm.

Dimenzije rova za polaganje cijevi DTK u pješačkoj stazi ili travnatoj površini iznose prosječno 0.4x0.8 m. Dimenzije rova za polaganje cijevi DTK preko kolnika iznose prosječno 0.4x1.2 m.

Za odvajanje DTK preko kolnika koriste se tipizirani betonski montažni zdenci HT s nastavkom (D1E, D2E, D3E).

Za smještaj elemenata telekomunikacijske mreže na javnim površinama treba osigurati odgovarajući prostor:

- javna telefonska govornica - 1 m<sup>2</sup>
- ormar (kabinet) za smještaj UPS-a - 10-20 m<sup>2</sup>
- kontejner za smještaj UPS-a - do 20 m<sup>2</sup>
- kabelski izvodi - ne zahtijevaju se poseban prostor za smještaj
- montažni kabelski zdenci - smještaju se na trasi rova - gabariti zdenaca su tipizirani.

Pri paralelnom vođenju i križanju TK kanalizacije s drugim instalacijama treba udovoljiti propisima međusobnih minimalnih udaljenosti.

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi kod gradnje stambeno-poslovne, poslovne ili stambene građevine građevinske (bruto) površine veće od 400 m<sup>2</sup> i s više od dvije stambene jedinice, izgraditi TK kanalizaciju za pristupne TK vodove i u građevinu ugraditi potpunu TK instalaciju primjerenu namjeni građevine.

Kućna TK instalacija treba biti koncentrirana u kabelskom ormaru smještenom na pročelju građevine. Od kabelskog ormara do zdenca TK kanalizacije položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 50 mm za realizaciju podzemnog priključka građevine na javnu TK mrežu. Kabelski ormar treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.

Planirati razvoj mreže u skladu sa suvremenim tehnološkim rješenjima radi kompatibilnosti sustava na duži vremenski period i u cilju pružanja što većeg broja usluga koje digitalne mreže omogućavaju.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije planirana gradnja novih baznih stanica mobilne telefonije. U slučaju potrebe za gradnjom istih dozvoljava se njihova postava samo na građevine u zoni gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2).

Nije dozvoljena gradnja takvih uređaja na zasebnim građevnim česticama (slobodnostojeći antenski stupovi) i građevinama u zonama druge namjene.

U zoni telekomunikacijske infrastrukture i opreme ne smiju se izvoditi radovi ili graditi nove građevine koje bi ih mogle oštetiti ili ometati njihov rad.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih telekomunikacijskih vodova ili u njihovoj neposrednoj blizini ne smiju se saditi sadnice koje bi oštetile telekomunikacijske vodove ili ometale veze.

### **5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE**

#### **Članak 110.**

Komunalna infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskim prikazima 2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža, 2b.Vodoopskrba i odvodnja i 2c. Energetski sustav, energetika, pošta i telekomunikacije, mj 1:2000.

Komunalnu infrastrukturnu mrežu polagati istovremeno sa gradnjom prometnih površina u širinama predviđenim Urbanističkim planom.

Komunalnu infrastrukturnu mrežu (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetika i plin) potrebno je, u pravilu, graditi u građevnim česticama prometnih površina, u načelno osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, u skladu s poprečnim presjecima i širinama prometnih površina.

Komunalnu infrastrukturnu mrežu moguće je graditi i na površinama svih ostalih namjena utvrđenih ovim Urbanističkim planom, pod uvjetom da se do iste osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.

Infrastrukturne vodove izgrađene na površinama druge namjene potrebno je kod rekonstrukcije položiti unutar građevne čestice prometne površine, ovisno o konfiguraciji terena i lokalnim uvjetima.

Infrastrukturne vodove čije su trase definirane PPUO Kostrena a prolaze površinama druge namjene, potrebno je neposrednim provođenjem Urbanističkog plana, trasirati u građevne čestice prometnih površina, ovisno o konfiguraciji terena i lokalnim uvjetima, kako se ne bi ograničavala gradnja na površinama druge namjene.

Urbanističkim planom su određene lokacije transformatorskih stanica a građevna čestica transformatorske stanice mora imati direktan pristup na javnu prometnu površinu sukladno čl. 22.

Prigodom građenja i oblikovanja komunalnih građevina mora se voditi računa o njihovoj svrsi, kvaliteti i arhitektonskom izgledu primjerenom urbanom prostoru, odnosno krajoliku.

#### **Vodoopskrba**

#### **Članak 111.**

Pravci vodova javne mreže vodoopskrbe i odvodnje za potrebe potrošača prikazani su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2b. Vodoopskrba i odvodnja, mj 1:2000.

Vodoopskrbni cjevovodi planirani su za čitavo područje obuhvata Urbanističkog plana.

Rekonstrukciju i gradnju vodoopskrbnog sustava vršiti istovremeno sa rekonstrukcijom i gradnjom prometnih površina.

Priključenje građevina na vodoopskrbni sustav izvesti na način da svaka samostalna uporabna cjelina mora imati odvojene vodovodne instalacije, sa vlastitim mjernim instrumentom, unutar vodonepropusnog vodomjernog okna na građevnoj čestici (izvan građevine).

Vodoopskrbnom mrežom osigurati vodu za piće i sanitarne potrebe kao i protupožarne količine vode, te izgraditi vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu.

Hidrante postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika na međusobnom razmaku sukladno važećoj zakonskoj regulative iz područja zaštite od požara.

## Vodosprema Glavani

### Članak 112.

Na području obuhvata Urbanističkog plana izdvojena je površina za gradnju, rekonstrukciju i uređenje vodospreme u naselju Glavani (k.č.br. 737, k.o.Kostrena-Sv. Lucija).

U slučaju zastarjelosti u tehnološkom i upravljačkom smislu istu je potrebno rekonstruirati ili izgraditi novu.

Gradnja novih vodosprema na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena.

Veličina građevne čestice iznosi cca 4170 m<sup>2</sup>.

Namjena građevine je infrastrukturna građevina - vodosprema Glavani, koja pokriva I. visinsku zonu vodoopskrbnog područja Općine Kostrena - od obalne crte do visine od oko 85 m.n.m.

Prema potrebi, na ulazu u vodocrpilište predvidjeti montažnu građevinu za kontrolu ulaza u vodocrpilište i/ili montažnu građevinu za kontrolu i nadzor rada postrojenja, prema uvjetima za gradnju pomoćnih građevina na površinama stambene namjene, kao slobodnostojeću, bez mogućnosti gradnje podruma, te internu trafostanicu prema uvjetima iz čl. 119.

Radni volumen vodospreme iznosi 3600 m<sup>3</sup>.

Vodovodni cjevovod dimenzionirati na max. satnu potrošnju.

Vodne komore u potpunosti ukopati ispod nivoa terena i potpuno zatrpati zemljom.

Radi mogućeg povećanja količine vode za kondicioniranje, rezervirati prostor oko predmetnog uređaja za proširenje istog ili izgradnju novog uređaja najpovoljnije tehnologije.

Opskrbne cjevovode koji izlaze iz vodospreme: DN 250 mm za područje zapadno i južno od VS, i DN 400 mm za područje istočno od VS koji završava u VS Urinj, prema potrebi rekonstruirati.

Visina građevine je max. 3 m tj. jedna nadzemna etaža (P) s mogućnošću gradnje podruma (Po). Ukupna visina građevine je max. 4 m.

Vodospremu izgraditi kao slobodnostojeću građevinu.

Minimalna udaljenost do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m računajući od ukopanog dijela građevine. Udaljenost iste do regulacijske linije pristupne prometne površine je minimalno 6 m računajući od ukopanog dijela građevine.

Arhitektonsko oblikovanje i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju biti u skladu s planiranom namjenom i s uobičajenim načinom građenja.

Vodospremu u pravilu planirati kao tipsku prefabriciranu betonsku ili zidanu građevinu.

Krovište oblikovati kao ravni krov ili krov malog nagiba (do 10o) jednostrešan, dvostrešan ili četverostrešan.

Pokrov izvesti od bakrenog ili drugog lima ili drugog materijala u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Građevnu česticu iz sigurnosnih razloga ograditi žičanom ogradom vis. 2 m učvršćenom na Al stupove 1 50 mm na razmaku od minimalno 2.5 m, uz koju je potrebno zasaditi autohtonu vrstu živice.

Slobodne površine oko građevina na vodocrpilištu, zasijati travom. Nije dozvoljena sadnja visokog i niskog raslinja na udaljenosti manjoj od 10 m od građevina u sklopu vodocrpilišta računajući od podzemnog dijela građevine.

Prometne i parkirališne površine izgraditi od nepropusnog materijala, te popločiti, betonirati ili asfaltirati.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m.

Promet u mirovanju osigurati na građevnoj čestici vodocrpilišta na ulazu (uz građevine za kontrolu ulaza i kontrolu nadzora rada postrojenja, ako su iste predviđene).

Na građevnoj čestici predvidjeti prostor za okretanje vozila. Dozvoljava se ulaz/izlaz vozila isključivo vožnjom unaprijed.

Građevinu priključiti na javnu vodoopskrbnu i električnu mrežu.

Na trasi gravitacijskih cjevovoda predvidjeti potreban broj zračnih ventila i muljnih ispusta. Izgraditi vodonepropusnu kanalizaciju za odvodnju sanitarnih, fekalnih i oborinskih otpadnih voda te istu preko vodonepropusnih slivnika i kanala priključiti na javni sustav odvodnje.

Vodospremu i vodovodne cjevovode izgraditi kao vodonepropusne.

Preljevne i muljne vode koje će se ispuštati iz vodospreme ispuštiti na način da ne izazovu proces erozije tla.

Oborinske vode sa građevne čestice ne smiju su upuštati na susjednu građevnu česticu ili javnu površinu.

Na dijelu prijelaza vodovodnih cjevovoda preko prometnih površina potrebno je predvidjeti posebne mjere zaštite kao i na križanjima vodovodnih i kanalizacijskih cjevovoda uz osiguranje minimalnog međusobnog horizontalnog i vertikalnog razmaka prema pravilima struke.

## **Odvodnja**

### **Članak 113.**

**Članak se mijenja i glasi:**

**Područje unutar obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvora vode za piće.**

Rekonstrukciju i gradnju kanalizacijskog sustava vršiti istovremeno sa rekonstrukcijom i gradnjom prometnih površina.

Kao prioritet kod gradnje sustava javne odvodnje na području obuhvata Urbanističkog plana treba staviti nastavak gradnje istog u izgrađenim dijelovima naselja a ostalu mrežu planirati zajedno sa gradnjom planiranih prometnih površina.

Javni sustav odvodnje graditi kao razdjelni s pročišćavanjem.

Rekonstrukciju izgrađenog sustava mješovite kanalizacije vršiti uvođenjem razdjelnog sustava kanalizacije, ovisno o lokalnim uvjetima.

Odvodnju na području Urbanističkog plana **u pravilu** rješavati na sljedeći način:

- građevine stambene namjene - obiteljske kuće i vile do 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (GBP) i sa max. 3 stambene jedinice, priključiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda; oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih mogu se odvesti raspršeno u okolni teren bez prethodnog pročišćavanja na separatoru
- građevine stambene namjene - višestambene građevine preko 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine (GBP) i sa min. 4 stambene jedinice, moraju se priključiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda; oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih moraju se prethodno pročititi naseparatoru prije upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara, tj. do izgradnje kanala oborinske odvodnje
- sve građevine u zonama mješovite namjene (M), koje se grade kao jednonamjenske poslovne građevine ili kao stambeno-poslovne građevine, sa poslovnim prostorom čija namjena i korištenje mogu uzrokovati onečišćenje okoliša, moraju se spojiti na javni sustav odvodnje otpadnih voda, uz prethodno pročišćavanje na separatoru prije upuštanja u javni sustav odvodnje otpadnih voda (građevine preko 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine; oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih, obraditi pročišćavanjem na separatoru prije upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara (građevine do 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine), odnosno u kanal oborinske odvodnje (građevine preko 400 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine)
- sve građevine javne i društvene namjene (D) i gospodarske namjene (K) moraju se spojiti na javni sustav odvodnje otpadnih voda a oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih, kao i tehnološke otpadne vode, obraditi pročišćavanjem na separatoru prije upuštanja u kanal oborinske odvodnje tj. javni sustav odvodnje, sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Sustav zbrinjavanja oborinskih voda vršiti na način da se ne izazove pojačana pojava erozije tla, izgradnjom kanala oborinske odvodnje na čitavom području obuhvata Urbanističkog plana, te odvodnjom oborinskih voda putem kolektora do ispusta (izvan obuhvata), predviđenih PPUO Kostrena.

Relativno čiste vode s krovova i dvorišta sakupljaju se u šterne ili se upuštaju u teren.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda svih prostora smještenih ispod kote usporene vode u javnoj kanalizaciji riješiti prepumpavanjem u reviziono okno interne kanalizacije na kotu višu od kote usporene vode.

**Članak 114.**

Kanalizacijsku mrežu potrebno je izvoditi vodonepropusno.

Revizijska okna potrebno je smjestiti, u pravilu, u sredinu vozne trake a sabirne šahtove kućnih priključaka postavljati unutar građevne čestice, neposredno uz rub regulacijske linije prometnice.

U javnu kanalizaciju ne smiju se upuštati vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od max. dozvoljenih važećom regulativom.

Na parkirališnim i manipulativnim površinama kapaciteta do 15 parkirališnih mjesta moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren bez prethodnog pročišćavanja na separatoru, a za veće kapacitete potrebno je pročišćavanje na separatoru prije upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara.

Obavljanje gospodarskih djelatnosti na području obuhvata Urbanističkog plana uskladiti s važećom regulativom.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s važećom regulativom.

### **Članak 115.**

Interna kanalizacija treba biti predviđena i izgrađena kao vodonepropusna kanalizacija, što se mora dokazati na tehničkom pregledu, sukladno važećim propisima. Ujedno je na tehničkom pregledu potrebno predočiti geodetski snimak (izrađen o ovlaštenog i registriranog poduzeća za obavljanje takve vrste posla) izvedenog stanja vanjske interne kanalizacije.

Na priključnom kanalu interne kanalizacije objekta, prije spoja sa kanalom javne kanalizacije, smješteno na slobodnoj površini parcele, tik uz regulacijsku liniju, mora biti izvedeno reviziono okno. Revizijska okna i izvedbu instalacija kanalizacije predvidjeti sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

### **Crpna stanica**

### **Članak 116.**

Na području obuhvata Urbanističkog plana planirana je crpna stanica Ledina u naselju Glavani (ispod ceste Glavani-Šubati) prema kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2b. Vodoopskrba i odvodnja u mjerilu 1:2000.

U slučaju da ne postoji mogućnost priključenja pojedine građevine ili grupe građevina na kanalizacijsku mrežu gravitacijom, dozvoljava se gradnja crpne stanice za prebacivanje otpadnih voda u mrežu gravitacijskih kolektora u zonama:

- gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke
- stambene (S)
- mješovite namjene (M1, M2)
- javne i društvene namjene (D).

Lokacija crpne stanice dana je načelno. Ista će se odrediti posrednim provođenjem sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Crpna stanica je namjenom infrastrukturna građevina. Za istu osigurati snagu sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Strojarski dio - crpke, smještati u pravilu u podrumskoj etaži a u prizemlju predvidjeti sanitarni čvor i prostor za opremu elektroenergetskog napajanja i automatskog upravljanja.

Crpnu stanicu dimenzionirati na način da se predvide radna i rezervna crpka, a ovisno o veličini dotoka, u crpnu stanicu ugraditi crpke režima rada 1+1 ili 2+1.

Istu opremiti sigurnosnim preljevom za slučaj prestanka rada crpki, a ovisno o karakteristikama lokacije crpne stanice može se kao sigurnost u slučaju prestanka rada crpki predvidjeti mogućnost korištenja dizel agregata (stabilnog ili mobilnog) ili retencijskog bazena koji će prikupiti otpadnu vodu za vrijeme koje je potrebno da se kvar otkloni.

Tlocrtna površina iznosi max. 50 m<sup>2</sup>. Visina građevine je max. 3 m tj. jedna nadzemna etaža (P) s mogućnošću gradnje podruma (Po). Ukupna visina građevine je max. 4 m.

Crpnu stanicu izgraditi kao slobodnostojeću građevinu.

Minimalna udaljenost do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m računajući od ukopanog dijela građevine. Udaljenost iste do regulacijske linije pristupne prometne površine je minimalno 6 m računajući od ukopanog dijela građevine.

Arhitektonsko oblikovanje i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju biti u skladu s planiranom namjenom i s uobičajenim načinom građenja.

Crpnu stanicu u pravilu planirati kao tipsku prefabriciranu betonsku ili zidanu građevinu.

Krovište oblikovati kao ravni krov ili krov malog nagiba (do 10°) jednostrešan, dvostrešan ili četverostrešan.

Pokrov izvesti od bakrenog ili drugog lima ili drugog materijala u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Građevnu česticu iz sigurnosnih razloga ograditi žičanom ogradom vis. 2 m učvršćenom na Al stupove 1 50 mm na razmaku od minimalnih 2.5 m, uz koju je potrebno zasaditi autohtonu vrstu živice.

Slobodne površine zasijati travom. Nije dozvoljena sadnja visokog i niskog raslinja na udaljenosti manjoj od 10 m od građevine računajući od podzemnog dijela građevine.

Prometne i parkirališne površine izgraditi od nepropusnog materijala, te popločiti, betonirati ili asfaltirati. Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m.

Na građevnoj čestici predvidjeti prostor za okretanje vozila. Dozvoljava se ulaz/izlaz vozila isključivo vožnjom unaprijed.

Građevinu priključiti na javnu vodoopskrbnu, kanalizacijsku i električnu mrežu.

Izgradnju predvidjeti vodonepropusnu. Preljevne i muljne vode ispustiti na način da ne izazovu proces erozije tla.

Oborinske vode sa građevne čestice ne smiju su upuštati na susjednu građevnu česticu ili javnu površinu. Uvjeti gradnje plinske mreže

## **Članak 117.**

Pravci vodova plinoopskrbe za potrebe potrošača prikazani su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Rekonstrukciju i gradnju plinske infrastrukture vršiti istovremeno sa rekonstrukcijom i gradnjom prometnih površina.

Srednjetačne i niskotlačne plinovode polagati podzemno, s visinom nadsloja od najmanje 1 m, a za kućne priključke 0.6-1 m.

Pri paralelnom vođenju plinovoda sigurnosna udaljenost vanjske stjenke srednjotlačnog plinovoda od građevine mora iznositi najmanje 2 m, a od drugih komunalnih instalacija načelno 1 m.

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

Sva križanja plinovoda s drugim instalacijskim vodovima potrebno je izvesti tako da bude osiguran svijetli razmak od najmanje 0.5 m (mjereno po vertikali).

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

## **Elektroenergetska mreža**

### **Članak 118.**

Pravci vodova elektroopskrbe za potrebe potrošača i javne rasvjete prikazani su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Rekonstrukciju i gradnju električne mreže vršiti istovremeno sa rekonstrukcijom i gradnjom prometnih površina. Rekonstrukciju i gradnju srednjenaponske i niskonaponske mreže unutar obuhvata Urbanističkog plana vršiti podzemnim vodovima unutar građevnih čestica prometnih površina.

Za napajanje neizgrađenih dijelova građevinskog područja izgraditi trafostanice (TS) sukladno čl. 119.

Ukoliko se na području obuhvata Urbanističkog plana pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija transformatorske stanice osigurat će se unutar njegove građevne čestice.

Nije dopuštena izgradnja objekata ispod izgrađenih nadzemnih vodova i na udaljenosti manjoj od 5 m od osi voda.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja treba se obavezno pridržavati svih tehničkih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora te koristiti isključivo tipske kabele i ostalu opremu u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog poduzeća.

Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti sa klasifikacijom prema standardima a na temelju prometnih funkcija. Stupove javne rasvjete smjestiti u zeleni pojas ili na vanjski rub pješačkog hodnika prometne površine.

## **Trafostanice**

### **Članak 119.**

**Članak se mijenja i glasi:**



Urbanističkim planom nisu definirane izdvojene površine za gradnju trafostanica već su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000, dane njihove pozicije obzirom na potrebe građevinskog područja, **uz napomenu da su lokacije istih unutar grafičkog dijela ucrtane načelno.**

Dozvoljava se gradnja istih na površinama (građevnim česticama) za gradnju:

- gospodarskih građevina
- građevina javne i društvene namjene
- stambenih građevina, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina.

Cijelo područje Općine Kostrena napaja se električnom energijom na 10 kV naponskom nivou iz trafostanice 110/ 10(20) kV Sušak.

Distribuciju prema potrošačima na 0.4 kV naponskom nivou vršiti preko niskonaponskih trafostanica podzemnim niskonaponskim kablovima.

Cijelo područje Općine Kostrena napaja se električnom energijom na 10 kV naponskom nivou iz trafostanice 110/ 10(20) kV Sušak.

Distribuciju prema potrošačima na 0.4 kV naponskom nivou vršiti preko niskonaponskih trafostanica podzemnim niskonaponskim kablovima.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da omogućavaju njeno korištenje i izgradnju u skladu s planiranom namjenom.

Minimalna veličina građevne čestice za gradnju tipske KTS trafostanice iznosi 35 m<sup>2</sup> odnosno za gradnju tipske DTS trafostanice 72 m<sup>2</sup>.

Namjena građevine je infrastrukturni objekt - niskonaponska trafostanica (NTS) prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV, minimalne instalirane nazivne snage 1x630 kVA sa pripadajućim trasama tipskih podzemnih kablova. Trafostanice na području obuhvata Urbanističkog plana planirati kao tipske KTS odnosno DTS trafostanice.

Minimalne tlocrtne dimenzije tipske KTS trafostanice iznose 4.16x2.12 m a tipske DTS trafostanice 4.76x4.96 m. Visina građevine je max. 3 m tj. jedna nadzemna etaža (P).

Ukupna visina građevine je max. 4 m.

Trafostanice graditi kao slobodnostojeće. Minimalna udaljenost trafostanice do granice susjedne građevne čestice iznosi 1 m. Udaljenost iste do regulacijske linije pristupne prometne površine je minimalno 2 m. Arhitektonsko oblikovanje i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju biti u skladu s planiranom namjenom i s uobičajenim načinom građenja.

Trafostanice u pravilu planirati kao tipske prefabricirane betonske ili kao tipske zidane građevine.

Krovišta oblikovati kao ravne krovove ili krovove malog nagiba (do 10°) jednostrešne, dvostrešne ili četverostrešne.

Pokrov izvesti od bakrenog ili drugog lima ili drugog materijala u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Građevnu česticu prema potrebi (iz sigurnosnih razloga) ograditi žičanom ogradom učvršćenom na Al stupove 1 50 mm na odgovarajućem razmaku koji će osigurati stabilnost iste.

Od trafostanice do spoja na SN kabele polažu se SN 20 kV kabele. NN kabelski izvodi 0.4 kV polažu se iz trafostanice prema potrošačima. Širina rova za polaganje SN i NN kabela iznosi 40 cm a vis. rova iznosi cca 80 cm. Širina rova za polaganje četiri NN kabela u rovu iznosi 70 cm a vis. rova iznosi cca 80 cm.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m.

Ne dozvoljava se gradnja trafostanica na građevnim česticama uz križanje prometnih površina (kao ugaonih građevina).

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.

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

### Javne zelene površine (Z1)

#### Članak 120.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina dani su na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite površina, mj 1:2000.

Javne zelene površine su:

- površine drvoreda i/ili niskog zelenila
- otoci u sklopu prometnih površina ili na njihovim križanjima
- površine u koridorima prometnica
- površine namijenjene parkovnom uređenju.

Planirane su za gradnju i uređenje sa komunalnom infrastrukturom u funkciji javnog korištenja.

Javne zelene površine uz Jadransku magistralu i uz gornji dio trim staze urediti sa potezima drvoreda.

Kao parkovnu površinu u obuhvatu Urbanističkog plana urediti:

- javnu zelenu površinu uz donji dio trim staze
- javnu zelenu površinu u neposrednoj blizini iste na križanju prometnih površina (sabrne i »slijepe« stambene ulice) i
- javnu zelenu površinu na krajnjem istočnom dijelu također na križanju prometnih površina (mjesne i »slijepe« stambene ulice).

Javne zelene površine u koridorima prometnica graditi i uređivati prema uvjetima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže.

Površine drvoreda uz Jadransku magistralu planirati minimalne širine 5 m a površine drvoreda uz trim stazu u naselju Glavani promjenjive širine 3-5 m.

Veličine javnih zelenih površina namijenjenih parkovnom uređenju iz stavka 3 ovog članka iznose cca 1178 m<sup>2</sup>, 691 m<sup>2</sup> i 344 m<sup>2</sup>.

Na javnim zelenim površinama namijenjenim parkovnom uređenju dozvoljeno je graditi kioske, nadstrešnice i paviljone, sukladno čl. 86., pergole, montažne platforme (pozornice) i sl. u funkciji javnog korištenja do 5% površine građevne čestice i pješačke površine. Ukupna izgrađenost iznosi max. 10% površine građevne čestice.

Stabla u obliku drvoreda saditi na međusobnim razmacima prema pravilima struke.

Na javnim zelenim površinama namijenjenim parkovnom uređenju nadstrešnice se grade kao slobodnostojeće građevine na minimalnoj udaljenosti 4 m do granice susjedne građevne čestice i na minimalne udaljenosti 6 m do regulacijske linije prometne površine.

Površine drvoreda hortikulturno urediti sadnjom autohtone visoke vegetacije.

Javne zelene površine kao otoke u sklopu prometnih površina kao i javne zelene površine na križanjima prometnica u pravilu hortikulturno urediti sadnjom niskog zelenila osim ako sadnja visokog zelenila ne umanjuje prometnu sigurnost.

Pješačke površine u sklopu javnih zelenih površina namijenjenih parkovnom uređenju završno obraditi u asfaltu, kamenu, betonskim kockama, drvu, sipini, šljunku i sl.

Javne zelene površine opremiti urbanom opremom (klupe, stolice, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke, fontane), spravama za dječju igru vis. do 2 m, površine do 4 m<sup>2</sup>, manjim elementima za sportske igre i sl.

Na javnim zelenim površinama nije dozvoljena gradnja parkirališta niti postavljanje reklamnih panoa.

Za javne zelene površine namijenjene parkovnom uređenju osigurati priključak na javnu vodovodnu, kanalizacijsku (odvodnja površinskih oborinskih voda) i električnu mrežu kada se planiraju sa izgrađenošću do 10% površine građevne čestice.

U zelenim pojasevima prometnica iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže, na kojima je predviđena sadnja drvoreda nije dozvoljeno postavljanje infrastrukturne mreže.

### **Zaštitne zelene površine (Z)**

#### **Članak 121.**

Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina dani su na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite površina, mj 1:2000.

Zaštitne zelene površine planirane su:

- u naselju Vrh Martinšćice prema brodogradilištu »Viktor Lenac« i
- iznad građevine Komunalnog društva Kostrena - rasadnik.

Planirane su za pošumljavanje i redovito održavanje u svrhu zaštite od buke (prvi red kuća prema brodogradilištu u naselju Vrh Martinšćice i kao rasadnici.

Na istima nije dozvoljena gradnja. Na površinama rasadnika dozvoljena je gradnja montažnih kioska u funkciji održavanja rasadnika, prema uvjetima iz čl. 100.

Na zaštitnim zelenim površinama dozvoljeno je vođenje vodova komunalne infrastrukture samo ako iste nije moguće položiti trasama planiranim ovim Urbanističkim planom, uz uvjet da se ne ugroze vrjednija autohtona stabla.

Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.

### **Zelene površine na površinama druge namjene**

#### **Članak 122.**

Na građevnim česticama za gradnju gospodarskih građevina u zonama gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) u djelu u kojem graniče sa zonama stambene i mješovite namjene - pretežito stambene osigurati tampon zonu zaštitnog zelenila sukladno čl. 18.

Zabranjuje se sječa i uklanjanje visokog raslinja na k.č.br. 1079, k.o. Kostrena- Lucija, za potrebe gradnje u zoni gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2).

Prirodni teren na površinama za gradnju građevina javne i društvene namjene (D) hortikulturno urediti kao javnu zelenu površinu u funkciji javnog korištenja.

Prirodni teren na površinama za gradnju poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) hortikulturno urediti kao javnu zelenu površinu.

Prirodni teren na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina na površinama stambene i mješovite namjene - pretežito stambene, urediti na dijelu prema javnoj prometnoj površini kao predvrt sadnjom autohtonih biljnih vrsta a površine za voćnjake, povrtnjake i sl. planirati u stražnjem (dvorišnom) dijelu građevne čestice.

Gradnju na građevnim česticama sa manjim šumarcima planirati na neozelenjenim i manje ozelenjenim dijelovima istih bez sječe i prorjeđivnja stabala.

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

### Zaštita prirodnih vrijednosti

#### Članak 123.

Članak se mijenja i glasi:

Na području unutar obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih cjelina i vrijednosti, kao ni područja ekološke mreže.

Prirodne sredine na području obuhvata Urbanističkog plana od lokalnog su značaja i nisu pod zaštitom PPUO Kostrena.

Strogo zaštićene vrste unutar obuhvata plana obuhvaćaju životinjske vrste iz obitelji sisavaca, ptica, gmazova i vodozemaca.

Mjere zaštite u cilju očuvanja strogo zaštićenih vrsta:

- u što većoj mjeri očuvati prirodnost i povoljne stanišne uvjete na području i u neposrednoj blizini recentnih nalazišta strogo zaštićenih vrsta,
- u područjima posebno značajnim za obitavanje strogo zaštićenih vrsta faune (ponajprije ptica i sisavaca) ne planirati objekte čije korištenje proizvodi izraženu buku,
- objekte planirati na način koji ne uzrokuje svjetlosno onečišćenje i ne djeluje štetno na faunu područja.

Ugroženi i rijetki stanišni tipovi na području obuhvata Plana su primorske, termofilne šume i šikare medunca (*Sveza Ostryo-Carpinion orientalis* Horvat (1954) 1959)

Mjere zaštite u cilju očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova su:

- ugrožene i rijetke stanišne tipove očuvati na što većoj površini i u što prirodnijem stanju, ne planirati zahvate kojima se nose strane (alahtone) vrste,
- osigurati propisno zbrinjavanje otpada te sakupljanje i pročišćavanje otpadnih voda,
- onemogućiti onečišćenje podzemlja primjerenom izvedbom sanitarnih čvorova, kanalizacije i odvodnje te sustava odvoza i odlaganja otpada.

### Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

#### Članak 124.

Članak se mijenja i glasi:

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema evidentiranih spomenika kulture.

Građevine etnološke vrijednosti, naslijeđa ljudskog rada su gromače i suhozidi. Iste je potrebno uključiti u prostorno oblikovanje građevne čestice prilikom gradnje ili ih reinterpretirati suvremenim oblikovnim sredstvima. Preporuča se prilikom novih izgradnji ili rekonstrukcija zaštita navedene etnološke baštine – suhozida, na način da se ne otklanjaju, već da se integriraju u projekt ili relociraju uz korištenje izvorne tehnike suhozidne gradnje.

## 5. POSTUPANJE S OTPADOM

### Način zbrinjavanja komunalnog otpada

#### Članak 125.

Evidentirana neuređena odlagališta i otpadom onečišćena tla na području obuhvata Urbanističkog plana sanirati, a postavom zaštite u blizini neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog tla i provođenjem komunalnog reda spriječiti daljnje nekontrolirano odlaganje otpada. Svi proizvođači otpada dužni su pridržavati se principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, reguliranih važećom zakonskom regulativom, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom
- odlaganje otpada na postojeće odlagalište
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije planirano reciklažno dvorište ni transfer stanica, pa će se koristiti reciklažna dvorišta i transfer stanice koje su sustavom za gospodarenje otpadom predviđena na području Primorsko-goranske županije.

#### Članak 126.

Zbrinjavanje otpada vrši se temeljem uvjeta nadležnog komunalnog poduzeća koje vrši odvoz.

Za odvoz komunalnog otpada iz građevine vlasnik je dužan nabaviti tipske posude prema DIN standardu volumena po potrebi, a u skladu s programom odvoza. Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se otpad skuplja mora biti tako opremljena da se spriječi rasipanje ili prolivanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa.

Uporabni otpad (staklo, papir, plastika, metal i sl.) prikupljati u tipiziranim spremnicima postavljenim na javnim površinama u skladu s uvjetima nadležne službe i ravnomjerno raspoređenim u dijelovima naselja s najvećom frekvencijom pješačkih kretanja. Do spremnika za odvojeno prikupljanje uporabnog otpada potrebno je omogućiti nesmetan pristup posebnom vozilu.

Potrebno je omogućiti uredno odlaganje komunalnog otpada uz javne sadržaje i prometne površine košarama za smeće i kontejnerima na način koji ne nagrđuje okoliš.

### Način zbrinjavanja građevinskog otpada

#### Članak 127.

Po završetku građevinskih radova sav otpadni i preostali građevinski materijal ukloniti i odložiti na za to predviđeno odlagalište a okoliš dovesti u prvobitno stanje.

Dijelove gradilišta koji nisu ograđeni treba zaštititi odgovarajućim prometnim znakovima ili označiti trakama za upozorenje.

Nakon izvođenja radova potrebno je urediti okoliš gradilišta, odnosno:

- prostor koji je bio namijenjen skladištenju dovesti u prvobitno stanje otklanjanjem otpadnog materijala i ambalaže;
- s prostora koji je služio kao skladište alata i mehanizacije ukloniti isti, a prostor dovesti u prvobitno stanje;

- sav preostali materijal iskopa, potrebno je ukloniti na unaprijed pripremljenu deponiju;
- sve privremene građevine izgrađene u sklopu pripremnih radova, opremu gradilišta, neutrošeni materijal, otpad i slično, treba ukloniti sa zemljišta zahvata rekonstrukcije i prilaza;
- korišteno zemljište potrebno je dovesti u uredno stanje prije izdavanja uporabne dozvole.

## 8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 128.

Građevina mora tijekom svog trajanja ispunjavati bitne zahtjeve za građevinu:

- mehanička otpornost i stabilnost
- zaštita od požara
- higijena, zdravlje i zaštita okoliša
- sigurnost ukorištenju
- zaštita od buke
- ušteda energije i toplinska zaštita

i druge uvjete propisane važećom zakonskom regulativom.

Izgradnjom tj. rekonstrukcijom građevine ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost susjednih građevina niti stabilnost tla na okolnom zemljištu. Radove i građevine izvoditi na način da se ne izazove pojačana pojava erozije tla.

U slučaju pojave pojačane erozije tla ili se ugrozi mehanička otpornost i stabilnost, potrebno je zaustaviti gradnju i izvršiti sanaciju predmetne lokacije.

Pri projektiranju i izgradnji građevina predvidjeti opće mjere za sprečavanje i suzbijanje zaraznih bolesti:

- osiguranjem dovoljne količine zdravstveno ispravne vode za piće i sanitarne potrebe
- osiguranjem sanitarno-tehničkih i higijenskih uvjeta odvodnje otpadnih voda
- osiguranjem sanitarno-tehničkih i higijenskih uvjeta skupljanja otpadnih tvari (odlaganje komunalnog otpada).

Osigurati učinkovito prirodno i/ili umjetno provjetravanje svih prostorija i prostora u građevini sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Terase i potporne zidove graditi u skladu s reljefom i oblikovnim obilježjima naselja.

Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama dozvoljava se gradnja armirano-betonskih podzida visine do najviše 1.5 m, po mogućnosti obrađenih autohtonim materijalima ili adekvatnim suvremenim materijalima.

Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1.5 m.

U području obuhvata Urbanističkog plana na javnim zelenim površinama ne smiju se saditi vrste raslinja koje u pojedinim godišnjim dobima mogu štetno djelovati na dišne organe ljudi.

### Zaštita od buke

### Članak 129.

Obvezuje se brodogradilište Viktor Lenac u Martinšćici na provedbu kontinuiranog monitoringa buke prema prihvaćenim programima monitoringa.

Smanjenje ekvivalentne razine buke od prometa magistralnom prometnicom državnom cestom D-8 i njeno dovođenje u dopuštene granice nije moguće bez smanjenja protoka vozila, pa je neophodno prići izgradnji



prometnih površina u skladu s Urbanističkim planom, kako bi se prometne tokove učinilo što jednoličnijima, sa što manje zastoja, a obvezatno dati prioritet javnom prijevozu.

U dijelovima građevinskog područja naselja uz magistralnu cestu, do promjene njene sadašnje kategorije u nižu, dopuštene su prenamjene stambenih prostora u poslovne radi održanja kvalitete stanovanja, odnosno poduzimanje zaštitnih mjera izgradnjom protuzvučnih ekrana koristeći pozitivna europska iskustva u izboru materijala i oblikovanju. Uz industrijska postrojenja ili radne pogone predvidjeti razne vrste zaštitnih pojaseva ili barijera.

Pri izradi projekata prometnih površina potrebno je zadržati nivo buke u dopustivim granicama za određene zone.

Koristiti elemente reljefa i prirodnih prepreka kao zaklone od buke na putu njenog širenja.

Buka s ostalih prometnih površina ne predstavlja značajniju smetnju jer su iste namijenjene lokalnom prometu slabog intenziteta.

U svrhu djelomične zaštite od buke planiran je pojas zaštitnog zelenila u naselju Vrh Martinšćice kojeg treba dodatno pošumljavati a zone stambene i mješovite namjene uz magistralu unutar obuhvata Urbanističkog plana djelomično zaštititi potezima drvoreda uz planirano odvajanje tranzitnog prometa sa magistrale na riječku obilaznicu, što će utjecati na smanjenje razine buke u naseljima na području obuhvata uz primjenu dodatnih mjera zaštite.

Potrebno od strane lokalne samouprave potaknuti mjere kojima će se u dijelovima naselja izloženim buci poticati sadnja visokog raslinja i poduzimati druge mjere prema akcijskim planovima za zaštitu od buke.

Ujedno je potrebno provoditi mjere predviđene akcijskim planovima (izgradnja barijere tip 1 - Vrh Martinšćice u dužini 1300 m, izgradnja barijere tip 2 uz magistralu u dužini 900 m).

### **Članak 130.**

Zaštitu od buke dužni su provoditi i osigurati njezino provođenje: jedinica lokalne samouprave, tijela državne uprave, pravne i fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti, te građani.

Mjere zaštite od buke te nadzor nad provođenjem mjera radi sprječavanja ili smanjenja buke i otklanjanja opasnosti za zdravlje ljudi određene su važećom zakonskom regulativom.

Razine buke unutar zone namijenjene boravku i stanovanju trebala bi se kretati od 55 dB danju i 40 dB noću.

Građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost ili pružaju ugostiteljske usluge, a u kojima propisom kojim se uređuju minimalni uvjeti nije kao obveza predviđena glazba, može se u zatvorenom prostoru izvoditi samo glazba ugođaja najviše ekvivalentne razine 65 dB (A).

U građevinama u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost ili pružaju ugostiteljske usluge noću, a u kojima je propisom kojim se uređuju minimalni uvjeti predviđena glazba, dopušteno je izvoditi glazbu najviše razine  $L_{A,eq}=90$  dB(A), srednje vršne razine  $L_{A,01}=100$  dB(A).

Buka od glazbe, stalna ili povremena (otvaranje vratiju), zajedno sa bukom pri dolasku i odlasku posjetitelja i sudionika, pješice ili vozilima ne smije u boravišnim prostorijama i okolnom vanjskom prostoru povećati postojeću rezidualnu ekvivalentnu razinu buke.

Za buku gradilišta (od radova na otvorenom i na građevinama) odgovoran je izvođač radova. Ista mora biti u razinama dopuštenim važećom zakonskom regulativom.

## Mjere zaštite voda od zagađenja

### Članak 131.

Članak se mijenja i glasi:

Unutar obuhvata Plana nema registriranih vodotoka.

Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama (NN 87/2010) predmetno područje nalazi se u slivu osjetljivog područja, te je zbog postizanja ciljeva kakvoće vode potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od istog propisanog navedenim Pravilnikom.

Prema odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) predmetno područje nalazi se unutar jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/2010) područje zahvata nalazi se unutar Područja malog sliva Kvarnersko primorje i otoci koje pripada sektoru E.

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja od kojih je najvažnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Vode koje se upuštaju u javni kanalizacijski sustav moraju zadovoljiti važeću zakonsku regulativu.

Ukoliko se na poziciji garaža u/uz građevinama/e ugrađuju slivne rešetke ili slivnici, iste se spajaju na javni kanalizacijski sustav isključivo preko separatora.

Zabranjeno je pranje automobila i drugih vozila, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganje otpada na zelene površine.

Vlasnik/korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja te racionalno koristiti resurse pitke vode.

## Mjere zaštite od potresa

### Članak 132.

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno važećoj zakonskoj regulativi, do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja.

Osnovni stupanj seizmičnosti na području Općine Kostrena iznosi 7° (MCS) s odstupanjem prema 7- i 7+.

Prema »Privremenoj seizmološkoj karti« izrađenoj 1982. godine osnovni intenzitet seizmičnosti na teritoriju Općine Kostrena je 7-8° MCS, dok je prema »Seizmološkoj karti SFRJ« iz 1987. godine intenzitet 6° MSK-64 za povratni period od 50 godina i 8° MSK-64 za period od 100 i 200 godina.

Obzirom na seizmički intenzitet područja od 7-8 stupnjeva MCS ljestvice projekt konstrukcije treba izraditi u skladu s propisima za tu zonu.

## Mjere zaštite od požara

### Članak 133.

Kod projektiranja građevina, radi veće uniformnosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije,

potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu općepriznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojim se okuplja i boravi veći broj ljudi, prema posebnim uvjetima MUP-a.

Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeće niske stambene građevine (stambene i stambeno-poslovne pretežito stambene), njihova međusobna udaljenost treba biti jednaka visini više građevine, odnosno min. 6 m. Međusobni razmak poslovnih građevina ne može biti manji od  $H_{1/2}+H_{2/2}+5$  za građevine u zoni gospodarske namjene (K2) tj. 10 m za građevine u zoni mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).

Udaljenost građevina od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine građevine tj. min. 6 m. Ukoliko se ne može postići min. propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane, mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja ili rekonstrukcije prometnih površina, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s važećom zakonskom regulativom.

Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Kostrena, mjera zaštite od požara predviđenih u provedbenim odlukama PPUO Kostrena i ovog Urbanističkog plana.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obavezna je izgradnja vanjske hidrantske mreže sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, mora se poštivati važeća zakonska regulativa.

Ishoditi potvrdu od nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina ispunjene tražene mjere zaštite od požara.

## **Mjere zaštite i spašavanja**

### **Članak 134.**

Sklanjanje ljudi osigurava se izgradnjom skloništa osnovne zaštite otpornosti 100 kPa i dopunske zaštite otpornosti 50 kPa po zonama obvezne izgradnje skloništa sukladno Osnovnoj karti mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koja je bila sastavni dio Odluke o Prostornom planu Općine Rijeka (»Službene novine PGŽ« broj 19/95 i 12/98), a izrađena je temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (»Narodne novine« RH broj 2/91). Kartografski prikaz zona obvezne izgradnje skloništa na području Općine Kostrena čini izvod iz Osnovne karte mjera zaštite.

U pojasu udaljenosti do 100 metara od građevina od značaja za Republiku Hrvatsku (Brodogradilište »Viktor Lenac«) grade se skloništa osnovne zaštite otpornosti 100 kPa, a u pojasu od 100 do 650 metara udaljenosti grade se skloništa otpornosti 50 kPa.

Sklanjanje ljudi osigurava se i prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama. Navedeno se utvrđuje posebnim planovima koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Skloništa osnovne i dopunske zaštite projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine.

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 a time i na području obuhvata Urbanističkog plana, je uvjetna jer je ograničena trenutnim nepostojanjem zakonske obveze njihove izgradnje.

## Mjere zaštite od rušenja

### Članak 135.

Prometne površine unutar naselja moraju se projektirati na način da udaljenost građevina do istih omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječe prometne površine, radi omogućavanja nesmetane evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta s prometnim površinama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može unaprijed projektiranim načinom odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

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

Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima projektom konstrukcije treba analizirati i dokazati mehaničku otpornost i stabilnost tih građevina na rušenje uslijed potresa ili drugih uzroka, te predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

Uvodi se novi članak:

Mogući izvori tehničko-tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu

### Članak 135a.

Na području unutar obuhvata Plana nema ugroze od tehničko-tehnoloških nesreća u stacionarnim objektima.

Na području unutar obuhvata Plana postoji ugroza od tehničko-tehnoloških nesreća u cestovnom prometu. Obaveza prijevoznika je prijaviti svaki prijevoz opasne tvari policijskoj upravi PU Primorsko-goranskoj i vlasniku (koncesionaru) prometnice, instalirati signalnu opremu (narančaste rotirne svjetiljke) te tražiti pratnju policijske službe PU Primorsko goranske po zahtjevu nadležnog tijela koje izdaje dozvolu za prijevoz.

Uvodi se novi članak:

Mjere zaštite od poplava

### Članak 135b.

Opasnosti od poplave po Općinu Kostrena su minimalne.

Uvodi se novi članak:

Mjere koje omogućavaju zaštitu od ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla, klizišta

#### **Članak 135c.**

Na području unutar obuhvata Plana nema aktivnih ni potencijalnih klizišta niti mjesta velikih erozija tla.

Procjenom ugroženosti definirano je kako na području Općine Kostrena ekstremni vremenski uvjeti (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, klizišta, tuča, snježne oborine te poledica) ne ugrožavaju stanovništvo i materijalna dobra u tolikoj mjeri koje ne bi mogle zadovoljavajuće riješiti postojeće operativne snage.

Uvodi se novi članak:

Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima katastrofa ili nesreća (kritična infrastruktura)

#### **Članak 135d.**

Na području unutar obuhvata Plana najugroženiji objekti infrastrukture su trafostanice. Izvan obuhvata Plana kritična infrastruktura jest Jadranska magistrala. Obaveza vlasnika ugroženih objekata su organizirati spašavanje iz ruševina unutar svojeg prostora te vratiti sustav u funkciju ako bi došlo do poremećaja opskrbe.

Uvodi se novi članak:

Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite

#### **Članak 135e.**

Na području unutar obuhvata Plana sirena za uzbunjivanje stanovništva postaviti će se na zgradi Doma zdravlja, Glavani 89, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 3: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:2000.

Na temelju odredbi Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06, 110/11 i 10/15) na području unutar obuhvata Plana za građevinu Općine Kostrena- Glavani 89, 51221, Kostrena Sveta Lucija, određuje se obveza ugradnje sustava za uzbunjivanje stanovništva.

### **Arhitektonsko-urbanističke barijere**

#### **Članak 136.**

Za sve građevine u obuhvatu Urbanističkog plana potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Projektiranjem i izvođenjem građevina treba osigurati pristupačnost, unapređivanje pristupačnosti i jednostavnu prilagodbu pristupačnosti građevina na način da sadrže obvezne elemente pristupačnosti i/ili da udovoljavaju uvjetima uporabe pomagala osoba s invaliditetom sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA I URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH

#### Članak 137.

Na prostoru obuhvata Urbanističkog plana nije propisana izrada detaljnih planova uređenja.

Urbanističkim planom utvrđuje se obveza provođenja natječaja, koji mogu biti pozivni i/ili javni za:

- idejno urbanističko-arhitektonsko i hortikulturno rješenje uređenja zona javnih zelenih površina (park/trg) prema potrebama imogućnostima
- idejnog arhitektonsko rješenje građevina javne i/ili društvene namjene građevinske (bruto) površine veće od 500 <sup>2</sup> te građevine Turističke zajednice Općine Kostrena.

### 9.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

#### Članak 138.

Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Urbanističkim planom vrši se prema uvjetima za gradnju novih građevina istog tipa.

### 9.3. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 139.

Tekstualni dio, prilozi i grafički dio sastavni su dijelovi ovog Urbanističkog plana, ali se ne objavljuju.

#### Članak 140.

Ovaj Urbanistički plan stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Općine Kostrena«.

Klasa:

Ur. broj:

Kostrena,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA  
Predsjednik  
Dražen Soldan