

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), Odluke o izradi I. izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4 ('Službene novine Općine Kostrena' br. 9/17 i 4/18), članka 16. Statuta Općine Kostrena ('Službene novine Općine Kostrena' br. 2/18) i suglasnosti Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja KLASA: 350-02/19-13/16 URBROJ: 531-05-1-2-20-9 od 13. siječnja 2020. godine, Općinsko vijeće Općine Kostrena na sjednici održanoj dana 6. veljače 2020. godine, donosi:

**ODLUKU O DONOŠENJU**  
**I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja**  
**građevinskog područja naselja N-4 u Kostreni**  
**(nacrt)**

**OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Donose se I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4, (u daljnjem tekstu: Plan), kojeg je izradila tvrtka Plan 21 d.o.o. iz Rijeke, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1.

**Članak 2.**

I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4, (u daljnjem tekstu: Urbanistički plan) donose se za građevinsko područje naselja N-4 Općine Kostrena, a obveza donošenja usklađenja utvrđena je Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena, čl. 103a. («Službene novine PGŽ» broj 07/01, 22/01, 20/07, 23/07, Službene novine Općine Kostrena 3/17, 11/17- pročišćeni tekst).

Opseg izmjena i dopuna Plana utvrđen je Odlukom o izradi I. izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4 ('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.)

**Članak 3.**

Plan se donosi za građevinsko područje naselja N-4 obuhvat kojeg je određen Odlukom o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (Službene novine Primorsko-goranske županije 07/01, 22/01, 20/07 23/07 i Službene novine Općine Kostrena 3/17,11/17- pročišćeni tekst).

**Članak 4.**

Plan sadržan u Elaboratu I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4 se sastoji od dvije knjige, i to: KNJIGA I – TEKSTUALNI DIO (ODREDBE ZA PROVOĐENJE) I GRAFIČKI DIO, i KNJIGA II – PRILOZI.

KNJIGA I – TEKSTUALNI DIO (ODREDBE ZA PROVOĐENJE) I GRAFIČKI DIO sadrži:

**A. TEKSTUALNI DIO**

**ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH, STAMBENO POSLOVNIH I POSLOVNO STAMBENIH GRAĐEVINA
5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA
6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI
8. POSTUPANJE S OTPADOM
9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
10. MJERE PROVEDBE PLANA

**B. GRAFIČKI DIO**

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA mj 1:2000
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA  
  - 2.a. PROMET mj 1:2000
  - 2.b. VODOOPSKRBA I ODVODNJA mj 1:2000
  - 2.c. ENERGETSKI SUSTAV, POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE mj 1:2000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA mj 1:2000

KNJIGA II – PRILOZI sadrži:

- I. OPĆI PRILOZI
- II. SUGLASNOSTI NA PLAN
- III. UVOD
- IV. OBRAZLOŽENJE
- V. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA – IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA (SL. NOVINE PGŽ 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07 I SLUŽBENE NOVINE OPĆINE KOSTRENA 3/17,11/17- PROČIŠĆENI TEKST)
- VI. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI U POSTUPKU IZRADE PLANA
- VII. IZVJEŠĆE O PONOVOJ JAVNOJ RASPRAVI U POSTUPKU IZRADE PLANA
- VIII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA
- IX. SAŽETAK ZA JAVNOST

Elaborat Plana iz stavka 1 ovog članka, ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Kostrena i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Kostrena sastavni je dio ove Odluke.

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 5.

U Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4 u Kostreni («Službene novine Općine Kostrena» broj 08/15) članak 5. mijenja se i glasi:

„Građevine se mogu graditi unutar građevinskog područja i izvan građevinskog područja samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu i opremanje.

**Minimalno uređeno građevinsko zemljište** (I. kategorija) opremljeno je: pristupnim putom, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom te da mora omogućiti izvedbu propisanog broja parkirališnih mjesta na čestici.

**Optimalno uređeno građevinsko zemljište** (II. kategorija) obuhvaća minimalno uređeno građevinsko zemljište i ostale elemente opremanja (plinoopskrba, DTK i dr.).

Sva građevinska područja na području općine Kostrena moraju imati I. kategoriju uređenosti.“

### Članak 6.

Članak 9. mijenja se i glasi:

„Razgraničenje javnih i drugih namjena prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, i mjerilu 1:2000.

Planom se određuje namjena površina kako slijedi:

#### 1. Mješovita namjena (M)

- obiteljske kuće, vile (M1)
- višeobiteljske građevine (M2)
- višestambene građevine (M3)

#### 2. Javna i društvena namjena (D)

- upravna – Općina Kostrena (D1)
- Kulturna – Narodna knjižnica i čitaonica Kostrena (D2)
- Vjerska – župni dvor i crkva Sv. Lucije (D3)

#### 3. Sportsko rekreacijska (R)

- rekreacija (dječje igralište, igralište za košarku) (R1)

#### 4. Zaštitne zelene površine (Z)

- 5. Javne zelene površine (Z1)
- javni park/trg, drvored, potezi niskog zelenila (Z1)

#### 6. Javno parkiralište (P)

- ispod zgrade Općine Kostrena (P1)
- uz zgradu telefonske centrale (P2)

#### 7. Površine infrastrukturnih sustava

- trafostanica (postojeće) (IS)
- telefonska centrala (IS<sub>TC</sub>)
- prometne površine
- koridor magistralne željezničke pruge.“

### Članak 7.

Članak 10. mijenja se i glasi:



„Površine za gradnju građevina mješovite namjene uključuju površine sljedećih namjena:

- obiteljske kuće, vile (M1),
- višeobiteljske građevine (M2),
- višestambene građevine (M3).

Prema tipologiji stanovanja određuju se sljedeće vrste građevina stambene namjene:

- stambena građevina,

- u tipologiji **obiteljske kuće ili vile** (do dvije stambene jedinice)
- u tipologiji **višeobiteljske kuće** (do 3 uporabne jedinice, odnosno dva stana s mogućnošću planiranja poslovnog prostora u prizemlju, ili iznimno katu ako se radi o tihoj djelatnosti)
- u tipologiji **višestambene građevine** (4-15 uporabnih jedinica), s mogućnošću planiranja poslovnog prostora u prizemlju, ili iznimno katu ako se radi o tihoj djelatnosti“

#### Članak 8.

U članku 11. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Na jednoj građevnoj čestici osim građevina stambene grade se i pomoćne građevine, osim na površini određenoj za gradnju i uređenje višeobiteljskih (M2) i višestambenih građevina (M3).“

#### Članak 9.

Članak 12. mijenja se i glasi:

„Namjena stambenih građevina - obiteljskih kuća je stambena. Obiteljska kuća može imati najviše jednu stambenu jedinicu (M1-2), ili dvije stambene jedinice (M1-1).

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama mješovite namjene-obiteljske kuće, vile (M1) dozvoljena je samo uz glavne mjesne i sabirne prometnice gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroji, ateljeji, 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).

Max. 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 postojeće građevine u nizu osnovne namjene - 30 m<sup>2</sup>.“

#### Članak 10.

U članku 13. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Vila je podvrsta obiteljskog stanovanja izgrađena ambicioznijim arhitektonskim rješenjem s višim prostornim standardima.“

#### Članak 11.

Iza članka 13. dodaje se novi članak 13.a koji glasi:

„Članak 13.a

##### Višeobiteljske kuće

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

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - višeobiteljskih kuća u zonama mješovite namjene (M2) dozvoljena je gradnja poslovnog prostora u građevini osnovne namjene (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroji, ateljeji, 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).“

#### Članak 12.

U članku 14. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Planom je određena jedna površina za gradnju višestambenih građevina (M3). Na površini su postojeće višestambene građevine (naselje Viktor Lenac). Postojeće se višestambene građevine mogu rekonstruirati a mogu



se i graditi zamjenske građevine uz poštivanje kriterija o zadržavanju postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita i o smještaju propisanog broja parkirališno-garažnih mjesta na pripadnoj građevnoj čestici.“

### Članak 13.

Članak 15. mijenja se i glasi:

„Stambeno-poslovnim građevinama ovim se Planom smatraju višeobiteljske (planska oznaka M2) i višestambene tipologije (planska oznaka M3), unutar kojih se uz osnovni (stambeni) sadržaj, mogu planirati i poslovni programi.

Unutar površina planske oznake (M2) a u tipologiji **višeobiteljske kuće** (do 3 uporabne jedinice, odnosno dva stana s mogućnošću planiranja poslovnog prostora) moguće je poslovne prostore planirati u prizemlju, ili iznimno katu ako se radi o tihoj djelatnosti.

Unutar površina planske oznake (M3) a u tipologiji **višestambene građevine** (4-15 uporabnih jedinica), moguće je poslovne prostore planirati u prizemlju, ili iznimno katu ako se radi o tihoj djelatnosti.

Poslovne je sadržaje moguće iznimno planirati i na površinama planske namjene (M1) unutar obiteljskih građevina, ali samo uz glavne mjesne i sabirne prometnice.

Unutar stambenih građevina obiteljske, višeobiteljske i višestambene tipologije moguće je smjestiti jedan (ili više) poslovnih sadržaja 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, caffeei, snack-barovi, pizzerije i drugi ugostiteljski prostori, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, udruge građana i sl.).“

### Članak 14.

Članak 16. mijenja se i glasi:

„Stambene građevine obiteljske tipologije mogu se sukladno lokalnim uvjetima i zatečenom kontekstu osim unutar površina (M1) planirati i graditi unutar površina pretežito namijenjenih višeobiteljskoj (M2) i višestambenoj (M3) gradnji.

Promjena namjene stambene građevine u stambeno-poslovnu ili stambeno-poslovne u stambenu je dozvoljena, a vrši se prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.“

### Članak 15.

Članak 17. mijenja se i glasi:

„Stambeno-poslovne građevine su stambene građevine s poslovnim prostorom.

Udio poslovnog prostora u građevinskoj (bruto) površini građevine ne smije biti veći od građevinske (bruto) površine stambenog prostora.

Stambeno-poslovne građevine u zonama (M2) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju stambenih građevina višeobiteljske tipologije.

Na površinama namjene stambeno-poslovne građevine višestambene tipologije (M3) dozvoljena je gradnja jednonamjenskih:

- stambenih građevina prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih i
- poslovnih građevina prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina u zonama namjene M2 i M3.

Dopušta se smjestiti jedan ili više poslovnih sadržaja 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, caffeei, snack-barovi, pizzerije i drugi ugostiteljski prostori, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, udruge građana i sl.).

Novoplanirane jednonamjenske poslovne građevine planiraju se unutar područja predviđenih za gradnju višeobiteljskih i višestambenih građevina (M2 i M3): na dijelovima naselja N-4 Kostrena-Sv. Lucija, a sukladno grafičkom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje, prema sljedećim uvjetima:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

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.).

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m<sup>2</sup>

## 2. Namjena građevine

Novoplanirane poslovne građevine koje se grade u građevinskom području naselja su: auto-saloni, restorani, trgovine različitog spektra, različiti program ugostiteljstva i turizma, uredi i agencije, radionice tihog obrta i manji proizvodni pogoni koji ne narušavaju kvalitetu stanovanja drugih korisnika.

Poslovni sadržaji koji ometaju stanovanje nisu dopušteni.

Svi drugi poslovni sadržaji smiju se planirati isključivo unutar poslovnih i proizvodnih zona izdvojene namjene.

## 3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  iznosi 0,25,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is}$  iznosi 0,25,
- najviša visina građevine iznosi 4 m,
- najveći broj etaža: podrum i jedna nadzemna (Po+1),

Uvjeti smještaja građevina na građevnoj čestici, oblikovanja, uređenja građevne čestice, priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu, mjere zaštite okoliša i uvjeti rekonstrukcije isti su kao za višeobiteljske građevine iz članka 56c. ovih Odredbi.

Uvjete za arhitektonsko oblikovanje primjereno namjeni, funkciji i tehnološkom procesu poslovne građevine prilagoditi okruženju, naselju u cjelini i tipologiji krajolika. Građevinu mjerilom i oblikovanjem prilagoditi okolnim građevinama i skladno uklopiti u ambijent naselja.

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

Ovisno o vrsti tehnološkog procesa poslovnog prostora, odrediti mjere zaštite zraka, vode, mora i tla, zaštite od buke i ostale mjere zaštite okoliša.“

## Članak 16.

Iza članka 17. dodaje se novi članak 17.a koji glasi:

### „Članak 17.a

#### Poljoprivredne građevine

Poljoprivredne građevine moguće je panirati samo u rubnim sjevernim područjima obiteljske gradnje planske oznake M1.

Poljoprivredne građevine predviđene ovim Planom su:

- staklenici i plastenici.
- kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci i ostale vrste građevina koje su kompatibilne rubnim stambenim naseljima.

Namjena građevine ne smije narušavati uvjete života i stanovanja unutar građevinskog područja naselja, odnosno uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

Poljoprivredne građevine mogu se smještati i unutar građevne čestice stambene odnosno stambeno-poslovne građevine.

Na česticama koje se nalaze izvan Zaštićenog obalnog područja mora, određuju se sljedeći kriteriji građenja poljoprivrednih građevina:

#### 1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 300,0 m<sup>2</sup>

Staklenici i plastenici rade se na zasebnim građevnim česticama dok se kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci i slično planiraju kao pomoćne građevine.

Oblik i veličina građevne čestice moraju obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa.

#### 2. Namjena građevine

Poljoprivredne građevine su staklenici, plastenici, kokošinjci, kuničnjaci, pčelinjaci i sl. Namjena građevine ne smije narušavati uvjete života i stanovanja unutar građevinskog područja naselja, odnosno uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

#### 3. Veličina i površina građevine

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

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is}$  iznosi 0,3 ,
- najviša visina građevine iznosi 4 m ,
- najveći broj etaža: podrum i jedna nadzemna etaža (Po+1) ,

na udaljenost građevina od granica parcele iznosi 3,0 m za staklenike i plastenike, a 6,0 m za ostale građevine.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje poljoprivrednih građevina moraju biti u skladu s izgrađenim kontekstom naselja, kao i s namjenom i tehnološkim procesom.

Građevna čestica poljoprivredne građevine priključuje se izravno na javnu prometnu površinu ili kolnim pristupom minimalne širine 3 m, duljine do 50 m.“

#### Članak 17.

Iza članka 22. dodaje se novi članak 22.a koji glasi:

„Članak 22.a

##### Koridor magistralne željezničke pruge

Planom je određen koridor željezničke pruge unutar kojeg je predviđena gradnja i uređenje magistralne željezničke pruge. Koridor željezničke pruge prikazan je Kartografskim prikazom 2a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet, u mjerilu 1:2000.“

#### Članak 18.

U članku 25. stavak 2. mijenja se i glasi:

„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:

- mješovite namjene – obiteljske kuće, vile (M1) i
- mješovite namjene – višeobiteljske i višestambene građevine (M2 i M3),

prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene iz poglavlja 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, kada se grade kao jednonamjenske.“

Stavak 3. mijenja se i glasi:

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

- mješovite namjene – obiteljske, višeobiteljske i višestambene (M1, M2, M3)

grade se prema uvjetima za gradnju građevina na površinama te namjene.“

#### Članak 19.

U članku 27. stavci 2. i 3. brišu se.

#### Članak 20.

Članak 28. mijenja se i glasi:

„Izgradnja novih građevina javne i društvene namjene unutar površina D (ali iznimno i unutar mješovite namjene M1, M2, M3) planira se prema sljedećim uvjetima.

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

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1200 m<sup>2</sup>

##### 2. Namjena građevine

Programi školstva, zdravstva, sporta i rekreacije, kulture, predškolskog odgoja i komunalnih, upravno-socijalnih djelatnosti smještaju se na posebnim građevnim česticama.

Palijativne programe zdravstva (ordinacije), predškolskog odgoja (dječje igraonice i sl.), kao i sadržaje uprave (npr. prostore Mjesnih odbora) moguće je planirati i unutar višestambenih građevina.

##### 3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  iznosi 0,3 ,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is}$  iznosi 0,6 ,
- najviša visina građevine iznosi 9 m ,
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže (Po+2) ,
- 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.

Uvjeti smještaja javnih i društvenih građevina na građevnoj čestici, oblikovanja, uređenja građevne čestice, priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu, mjere zaštite okoliša i uvjeti rekonstrukcije isti su kao za višeobiteljske i višestambene građevine iz članka 56.d ovih Odredbi.“

#### Članak 21.

U članku 35. stavku 1. riječi: „gradi se ili rekonstruira“ zamjenjuju se riječima: „rekonstruira se“.

#### Članak 22.

Članak 37. mijenja se i glasi:

„Crkva Sv. Lucije se gradi prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene te uvjetima za zaštitu kulturno-povijesnih cjelina.

Građevine se rekonstruiraju prema uvjetima za novu gradnju.“

#### Članak 23.

U članku 40. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Osim na površini sportsko-rekreacijske namjene (R1) sportsko-rekreacijske građevine grade se i uređuju i na zasebnim građevnim česticama za gradnju stambenih i stambeno-poslovnih građevina u zonama:

- mješovite namjene – obiteljske kuće, vile (M1) i
- mješovite namjene – višeobiteljske i višestambene građevine (M2, M3).“

U članku 40. stavak 17. mijenja se i glasi:

„Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta prema članku 86. ovih Odredbi osigurati na građevnoj čestici.“

#### Članak 24.

U članku 41. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Površine za gradnju stambenih građevina određene su i prikazane na Kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, a uključuju površine sljedećih namjena:

- mješovita namjena – obiteljske kuće, vile (M1) i
- mješovita namjena – višeobiteljske građevine (M2).
- mješovita namjena – višestambene građevine (M3).“
- 

#### Članak 25.

Iza članka 41. dodaje se novi članak 41.a koji glasi:

„Članak 41.a

Sukladno planu šireg obuhvata, ovim se Planom utvrđuju dvije razine uređenosti građevinskog zemljišta:

- **Minimalno uređeno građevinsko zemljište** (I. kategorija) opremljeno je pristupnim putom, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom, te mora osigurati propisani broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici. Do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje otpadnih voda moguće je koristiti septičke taložnice ili biološke uređaje za pročišćavanje.
- **Optimalno uređeno građevinsko zemljište** (II. kategorija) . uključuje minimalno uređeno građevinsko zemljište i ostale elemente opremanja (plinoopskrba, DTK i sl.)“

#### Članak 26.

U članku 43. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama mješovite namjene-obiteljske kuće, vile (M1) i u zoni mješovite namjene-višeobiteljske (M2) i višestambene građevine (M3), dopuštena je gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom - dječje igralište, bazen, igralište za tenis, košarku, odbojku i sl. u funkciji građevina osnovne namjene.“

#### Članak 27.

Članak 44. mijenja se i glasi:

„Stambene građevine su građevine stambene namjene - obiteljske kuće, vile, višeobiteljske i višestambene građevine. Na jednoj građevnoj čestici osim stambenih građevina mogu se graditi i pomoćne građevine.“

#### Članak 28.

U članku 45. stavak 6. mijenja se i glasi:

„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>.“

Stavak 7. mijenja se i glasi:

„Visina pomoćnih građevina je max. 3,0 m tj. jedna nadzemna etaža (P), uz mogućnost gradnje podruma (Po).“

#### Članak 29.

Naslov iznad članka 46. mijenja se i glasi:

„Pomoćne građevine na površinama mješovite namjene-višeobiteljske (M2) i višestambene građevine (M3)“

#### Članak 30.

Članak 46. mijenja se i glasi:

„U sklopu okućnica višeobiteljskih i višestambenih građevina ne mogu se planirati prostorno izdvojene pomoćne građevine već je iste potrebno smjestiti unutar podrumskih ili tavanskih dijelova građevina. Postojeće pomoćne građevine moguće je zadržati u postojećim gabaritima, ali ih nije moguće prenamijeniti u stambene.“

#### Članak 31.

Članak 47. mijenja se i glasi:

„Na građevnim česticama za gradnju stambenih i stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - obiteljske kuće, vile (M1) i stambeno-poslovne građevine višeobiteljske i višestambene tipologije (M2 i M3) dopušta se gradnja i uređenje građevina javne i društvene namjene prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.“

#### Članak 32.

Članak 48. mijenja se i glasi:

„Na građevnim česticama za gradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - obiteljske kuće, vile (M1) i stambeno-poslovne građevine višeobiteljske i višestambene tipologije (M2 i M3) dopušta se gradnja i uređenje građevina i površina sportsko-rekreacijske namjene na zasebnim građevnim česticama prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.“

#### Članak 33.

Naslov iznad članka 49. mijenja se i glasi:

„Stambene građevine - obiteljske kuće (M1-1 s)“

#### Članak 34.

Članak 49. mijenja se i glasi:

„Namjena stambenih građevina - obiteljskih kuća je stambena. Stambena građevina - obiteljska kuća ima najviše dvije stambene jedinice.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama mješovite namjene - obiteljske kuće, vile (M1-1) 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).



Max. 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 postojeće građevine u nizu osnovne namjene - 30 m<sup>2</sup>.

Postojeći poslovni prostor u stambenim građevinama - obiteljskim kućama i pripadajućim pomoćnim građevinama na građevnim česticama u zonama mješovite namjene – obiteljske kuće, vile (M1) površine veće od propisane se može zadržati ali bez povećavanja/smanjivanja bilo kojeg lokacijskog uvjeta.“

### Članak 35.

Članak 50. mijenja se i glasi:

#### „Obiteljske kuće, M1-1

Područje ove namjene urbanistički je normirano planom više razine kao tzv. 'Zelena Kostrena' te se odredbe PPUOK prenose na razinu ovog Plana.

#### Slobodnostojeće građevine M1-1s

Uvjeti gradnje u dijelovima građevinskog područja oznaka dijelovi N4- Sveta Lucija, Plešići, Rožmanići, Dujmići i Maračići, utvrđeni su kao 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 vrijednosti veličina 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, mjesne, sabirne i stambene prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i stanovanju primjerene poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda-tihe urede, odvjjetničke 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.
- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže (Po+2),
- podrum se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- iznimno, na područjima terena u nagibu većem od 12% moguće je planirati tri nadzemne etaže uz uvjet da prva etaža bude suterenska, i bez mogućnosti gradnje podruma. Katnost tada može biti (Su+2) a najviša visina građevine u tom slučaju iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 11,0 m do najviše kote sljemena. Ova se iznimka primjenjuje samo na području koje je Planom više razine nominirano kao tzv. '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 regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6 m.

Iznimno, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 m.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

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

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

Krovište se definira prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja. Ne dopušta se uporaba pokrova od bitumenskog, azbest-cementnog 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 s 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.

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 4,0m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od regulacijskog pravca prometne 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, ali ne manje od 1m od granice građevne čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

- iznimno, udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe koja upravlja prometnicom, 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 85. 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, tlocrtna površina do 100 m<sup>2</sup> ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 1m, i 2m do regulacijskog pravca ili prometne površine.



## 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 s ceste niže kategorije,

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

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:
- 4,5 m za jednosmjerni promet
- 5,5 m za dvosmjerni promet
- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 100 m a širine najmanje 3,0m

Na kolno-pješački 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 kota poda najniže nadzemne etaže.

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. 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 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.“

Članci 51.-55. brišu se.

### Članak 37.

U članku 56. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Planom se propisuju normativi za broj parkirališnih mjesta koji je potrebno ostvariti pri planiranju i gradnji pojedine vrste građevina:

- unutar građevne čestice stambene građevine (obiteljske kuće i vile) potrebno je osigurati 2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici“

### Članak 38.

Članci 57.-64. brišu se.

### Članak 39.

Iza članka 56. dodaju se novi članci 56.a, 56.b, 56.c, 56.d koji glase:

#### „Članak 56.a

#### **Stambene građevine - obiteljske kuće (M1–2)**

Područje ove tipologije urbanistički je normirano planom više razine kao 'Bijela Kostrena' te se uvjeti gradnje i smještaja iz PPUOK prenose u ovaj Plan.

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

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m<sup>2</sup>
- iznimno, interpolacije je moguće planirati na građevnim česticama ne manjim od 500,0 m<sup>2</sup>
- veličina najveće građevne čestice nije određena.
- kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevnom pravcu iznosi 13 m.

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, sabirne i stambene 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 0,3 ,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is}$  iznosi 0,9 ,
- najviša visina građevine iznosi 6,5 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja, te 8,5 m do najviše točke sljemena krova.
- ako se izvodi podzemna garaža ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže (Po +2 ili Po+Su+1) ,
- Podrumska se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše jednu stambenu jedinicu
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 300 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 3 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6 m.

Iznimno, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 m.

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

Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, a u posebnim slučajevima može biti i na međi, uz suglasnost nadležne službe koja upravlja prometnicom.



### *5. Uvjeti oblikovanja građevina*

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

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

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

Krovište je potrebno uskladiti sa zatečenim kontekstom i u ovim zonama nije 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.

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 s 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 moguće planirati više građevina, jednu osnovnu i više pomoćnih.

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

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

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

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.

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

Najveća dozvoljena građevinska brutto površina pomoćne građevine iznosi 50 m<sup>2</sup>.

- pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od regulacijskog pravca prometne površine,

- Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti od međe, ali ne manje od 1 metra od granice građevne čestice.

Iznimno, udaljenost pomoćne građevine od prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe koja upravlja prometnicom,

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

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> ukopanog u tlo, od granice građevne čestice iznosi 1m, te 2m od regulacijskog pravca ili prometne površine.

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

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 s ceste niže kategorije,

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

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:
- 4,5 m za jednosmjerni promet
- 5,5 m za dvosmjerni promet
- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 50 m a širine najmanje 3,0m

Kolno-pješački prilazi se formiraju u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima naselja i njihova dužina može iznositi najviše 50,0m a širina minimalno 3,0 m. Na jedan kolno-pješački prilaz moguće je spojiti do dvije građevne čestice.

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

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. 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 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.

### Članak 56.b

#### Obiteljske kuće, M1-2d Dvojne građevine

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

- najmanja površina građevne čestice iznosi 400,0 m<sup>2</sup>
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 300,0 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, sabirne i stambene prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

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

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

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

## 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 6,5 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja, te 8,5 m do najviše točke sljemena
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne (Po+2) ,
- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.
- podrum se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- unutar dvojne građevine moguće je planirati najviše po jednu stambenu jedinicu u svakom dijelu građevnog sklopa (2 x 1)
- najveća GBP (građevinska bruto površina) jedinice dvojne stambene građevine iznosi 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.

## Članak 56.c

### VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE (M2)

Pored osnovnog tipa stanovanja (obiteljskog i u tipologiji vile), moguće je planirati višeobiteljsko (M2, do 3 stambene jedinice) stanovanje.

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

#### 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>
- veličina najveće građevne čestice nije određena.
- Najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 17 m.

#### 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 udio 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.



- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda prizemne etaže.
- najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže (Po+3) ,
- podrumaska se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- 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 regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6 m.

Iznimno, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 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 iskoristivosti parcela, visine, i slično.

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

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

#### 6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice građevine mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

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

Parkirališne prostore poželjno riješiti unutar podrumske 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 s 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 neto 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.

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> ukopanog u tlo, od granice građevne čestice iznosi 1m, te 2m od regulacijskog pravca ili prometne površine.

#### 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 s 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 pješачki i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:
- 4,5 m za jednosmjerni promet
- 7,0 m za dvosmjerni promet

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. 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 kote poda najniže nadzemne 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.

### Članak 56.d

#### VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE (M3)

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

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije višestambenih građevina utvrđuju se kako slijedi:

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

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m<sup>2</sup>
- najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 18 m
- veličina najveće građevne čestice nije određena.

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

##### 2. Namjena građevine

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 30% GBP, ili jednu (prizemnu) etažu građevine.

### 3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  iznosi 0,5 ,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice  $k_{is}$  iznosi 1,0,
- najviša visina građevine iznosi 9,0 m do gornjeg ruba 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),
- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 5,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda prizemne etaže
- unutar višestambene građevine moguće je planirati najviše 15 stambenih jedinica
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće višestambene građevine iznosi 1000 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 10 m od susjednih osnovnih građevina.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca prometnice ili javne površine iznosi 6 m.

Udaljenost do najbliže građevine utvrđuje se posebnim propisima.

### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

Višestambene se građevine izvode u tipologiji niza.

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 štititi kvalitetne vanjske i unutarnje vizure.

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

### 6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Neizgrađeni dio građevne čestice građevine mora biti uređen, a najmanje 30% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

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

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

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 s 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 neto širinu terase od najmanje 0,5 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 višestambene 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

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

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



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 s 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 novo planiranog 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 parkirališno-garažnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. ovih Odredbi.

Na građevinskoj je čestici potrebno 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.“

#### Članak 40.

Članak 65. mijenja se i glasi:

„Zone mješovite namjene određene su i prikazane na Kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

Na površinama mješovite namjene grade se i uređuju građevine i prostori mješovite namjene, pretežito stambene – stambeno-poslovne građevine (M2 i M3). Pretežitost namjene definira se u odnosu na građevnu česticu.

Na površinama mješovite namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih građevina prema uvjetima za gradnju stambenih građevina u zonama mješovite namjene – obiteljske kuće, vile (M1) i jednonamjenskih poslovnih građevina prema uvjetima za gradnju stambeno-poslovnih građevina u zonama mješovite namjene – stambeno-poslovne građevine (M2 i M3).

Na građevnim česticama u zonama mješovite namjene - stambeno-poslovne građevine (M2 i M3) grade se i:

- javne i društvene građevine
- sportsko-rekreacijske građevine
- komunalne građevine i
- ostale građevine sukladne namjeni zone.“

#### Članak 41.

Članak 66. mijenja se i glasi:

„Jednonamjenske stambene građevine - obiteljske kuće, vile, višeobiteljske, višestambene građevine i pripadajuće pomoćne građevine, grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih u zonama mješovite namjene – obiteljske kuće, vile (M1) višeobiteljske građevine (M2) i višestambene građevine (M3).

Promjena namjene stambene građevine u stambeno-poslovnu ili stambeno-poslovne u stambenu (na površinama planske oznake M2 i M3) je dopuštena, a vrši se prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.“

#### Članak 42.

Naslov iznad članka 67. mijenja se i glasi:

„Pomoćne građevine na površinama mješovite namjene – stambeno-poslovne građevine (M2 i M3)“

#### Članak 43.

Članak 67. mijenja se i glasi:

„Na građevnim česticama mješovite namjene M2 i M3 nije moguće planirati izdvojene pomoćne građevine već je isti potrebno planirati unutar gabarita osnovne građevine.“

#### **Članak 44.**

U članku 68. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Stambeno-poslovne građevine u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) grade se prema lokacijskim uvjetima za gradnju stambenih građevina u zonama mješovite namjene - obiteljske kuće, vile (M1), višeobiteljske (M2) i višestambene građevine (M3) uz dozvoljeni udio poslovnog prostora u etažama podruma i suterena i/ili prizemlja.“

#### **Članak 45.**

U članku 69. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Jednonamjenske poslovne građevine planiraju se i grade sukladno uvjetima čl. 17. ovih odredbi za gospodarske građevine.“

#### **Članak 46.**

U članku 73. stavak 9. mijenja se i glasi:

„Trasom prometnice potrebno izgraditi pripadajuće građevine, uređaje i instalacije komunalne infrastrukture koje će zadovoljiti uvjete minimalne uređenosti građevne čestice. Gradnju komunalne infrastrukture obvezno planirati samo na lokacijama gdje po ishodu akta za uporabu ista može biti priključena na sustav javne vodoopskrbe, odvodnje ili niskog napona.“

U članku 73. iza stavka 9. dodaje se stavak 10. koji glasi:

„Puni opseg optimalne uređenosti građevne čestice realizirati tamo gdje je isto moguće i izvodivo sukladno prostornim ograničenjima.“

#### **Članak 47.**

U članku 77. iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

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

#### **Članak 48.**

Iza članka 77. dodaju se novi članci 77.a i 77.b koji glase:

##### **„Članak 77.a**

Manja odstupanja (sužavanje planiranih širina prometnog traka, izvedba manjih širina nogostupa od propisanih, nemogućnost izvedbe nogostupa na pojedinim dijelovima planiranih prometnica u izgrađenim jezgrama i sl.) od prometnih i infrastrukturnih koridora koja nastanu kao rezultat detaljnije izmjere i projektne razrade, neće se smatrati izmjenom ovog Plana.

##### **Članak 77.b**

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

#### **Članak 49.**

U članku 81. stavku 1. riječ: „poglavarstva“ briše se.

#### **Članak 50.**

Iza članka 85. dodaje se novi članak 85.a koji glasi:

##### **„Članak 85.a**

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

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



## Članak 51.

U članku 86. stavak 1. mijenja se i glasi:

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

- unutar građevne čestice stambene građevine (obiteljske kuće i vile, višeobiteljske i višestambene) potrebno je osigurati 2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici
  - unutar građevne čestice stambeno-poslovne građevine, poslovne građevine, gospodarske građevine i građevine javne i društvene namjene osigurati minim. 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/1000m<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/1000m<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).“

## Članak 52.

Iza članka 89. dodaje se novi naslov i članak 89.a koji glase:

### „5.1.1. Željeznički promet

#### Članak 89.a

Planom je predviđena izgradnja željezničkog kolosijeka u nastavku postojećeg industrijskog kolosijeka koji prolazi kroz poslovnu zonu K-4 u kategoriji željezničke pruge za posebni promet. Položaj kolosijeka prikazan je na kartografskom prikazu 2.A. Prometna i ulična mreža.

Koridor unutar kojeg nije dozvoljena gradnja iznosi 24 m za magistralnu pomoćnu prugu I. reda.

Željeznički kolosijek mora se izvesti prema važećim propisima, normama i uvjetima nadležne pravne osobe određene posebnim propisima o željezničkom prometu.“

## Članak 53.

Članak 95. mijenja se i glasi:

„Pravci i profili vodova javne mreže vodoopskrbe za potrebe potrošača prikazani su na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2b. Vodoopskrba i odvodnja, u mjerilu 1:2000.

Vodoopskrbni cjevovodi planirani su za čitavo područje unutar obuhvata Plana.

Profil postojećeg cjevovoda VS Glavani – Urinj iznosi DN 450/400 mm. Planirani cjevovodi u trupu ceste Vrh Martinšćice - Sv. Barbara su profila DN 500 mm i DN 200 mm, a profili cjevovoda prema zonama za izgradnju iznose DN 150/100 mm. Dopušteno je odstupiti od prikazanih pravaca i profila vodoopskrbnih vodova ukoliko se u kasnijoj fazi izrade projektne dokumentacije iznađe opravdanije i svrsishodnije rješenje nego prikazano Planom. Profili planiranih cjevovoda koji do sada nisu određeni projektnom dokumentacijom odredit će se kroz hidraulički proračun u projektnoj dokumentaciji.

Vodoopskrbni sustav područja unutar obuhvata Plana opskrbljuje se vodom iz glavnog vodoopskrbnog sustava „Rijeka“ iz smjera VS „Streljana“ s izvora Zvir i Rječina ili preko CS Martinšćica. Za vodoopskrbu stanovništva ovog područja izgrađene su četiri vodospreme VS „Glavani“ 110/105, VS „Solin“ 152/147, VS „Sopalj“ s kotama vodnog lica 205/200 m.n.m i VS „Solin 2“ s kotama vodnog lica 245/241 m.n.m.

Opskrba područja unutar obuhvata Plana vodom prikazana je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2b. Vodoopskrba i odvodnja, u mjerilu 1:2000.“



#### Članak 54.

U članku 98. stavak 3. mijenja se i glasi:

„Ukoliko bi se tijekom izrade projektne dokumentacije za ogranke u obuhvatu Plana iznašla svrsishodnija rješenja od prikazanih potrebno je dopustiti određena odstupanja u smislu duljine ogranka, položaja trase i slično.“

#### Članak 55.

U članku 105. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Trafostanice graditi kao slobodnostojeće. Minim. udaljenost trafostanice do granice susjedne građevne čestice iznosi 1 m. Udaljenost iste do regulacijske linije pristupne prometne površine je minim. 2 m, a prema kolniku najmanje 2m. Iznimno, su moguće i manje udaljenosti prema lokalnim uvjetima oblikovanja primjerenog lokacijskim uvjetima. Za trafostanicu je potrebno osigurati direktni ili posredan pristup do javne površine.“

#### Članak 56.

Iza članka 105. dodaje se novi članak 105.a koji glasi:

##### „Članak 105.a

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 imat će vlastitu trafostanicu. U tom smislu treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću ili ugrađenu građevinu) unutar zahvata u prostoru.“

#### Članak 57.

Članak 109. mijenja se i glasi:

„Na području unutar obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih cjelina i vrijednosti, kao ni područja ekološke mreže.

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 unose strane (alohtone) 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.“

#### Članak 58.

Članak 110. mijenja se i glasi:

„U svrhu očuvanja kulturno-povijesnog i graditeljskog nasljeđa na području obuhvata Plana se štite evidentirani spomenici kulture:

a) povijesne graditeljske cjeline – (ruralne cjeline):

- sačuvani izgrađeni dijelovi starih kostrenskih naselja - Maračići, Dujmići i Rožmanići.

U navedenim naseljima zatražiti vrednovanje postojećih pojedinačnih građevina i ambijentalnih cjelina, a za kulturna dobra koja će biti stavljena na Listu zaštićenih kulturnih dobara Republike Hrvatske treba omogućiti rekonstrukciju i interpoliranu izgradnju temeljem posebnih uvjeta nadležnog tijela iz domene zaštite spomenika kulture, a u svrhu očuvanja ambijentalnih vrijednosti graditeljskog nasljeđa.

b) arheološke zone i lokaliteti:

- Sv. Lucija, srednjovjekovna, višekratno pregrađivana crkva Sv. Lucije podignuta u



gornjem dijelu šire arheološke zone (danas dijelom devastirane), odnosno neistraženog antičkog i kasnoantičkog naselja.

c) etnografski spomenici:

- ozidano kućište u Maračićima
- kućište u Rožmanićima
- peknica u Rožmanićima.

Kod planiranja bilo kakvih građevinskih zahvata na navedenim građevinama odnosno lokalitetima, potrebno je konzultirati nadležno tijelo za zaštitu spomenika kulture.

Za građevine etnološke vrijednosti - naslijeđa ljudskog rada (kulturno-povijesnom nasljeđu od lokalnog značaja):

- kostrenjske gromače,
- pučke šterne u Dujmićima.

Prilikom zahvata na povijesnim građevinama preporuča se konzultacija i ishođenje mišljenja nadležnog Konzervatorskog odjela.“

#### Članak 59.

U članku 112. stavak 3. mijenja se i glasi:

„Na području unutar obuhvata 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 lokacijama Urinj i Ivanji.“

#### Članak 60.

U članku 118. iza stavka 5. dodaju se novi stavci 6., 7. i 8. koji glase:

„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.“

#### Članak 61.

U članku 128. stavku 2. iza riječi: „NN 47/06“ dodaje se zarez i riječi: „110/11 i 10/15“.

### PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 62.

Plan iz članka 1. ove Odluke ovjeren je pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Kostrena. Tekstualni dio, prilozi i grafički dio sastavni su dijelovi ove Odluke, ali se ne objavljuju.

#### Članak 63.

Izvornici plana čuvaju se u pismohrani Općine Kostrena, Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije te Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja.

#### Članak 64.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Kostrena".

KLASA: 021-05/20-01/3

URBROJ: 2170-07-01-20-1

Kostrena, 6. veljače 2020. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA

Predsjednik

Dražan Soldan

