

SLUŽBENE NOVINE OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

Mošćenička Draga,
07. travnja 2021.

Broj: 8/2021

Godina: 2021.



IZDAVAČ: OPĆINA MOŠĆENIČKA DRAGA

UREDNIŠTVO: TRG SLOBODE 7-51417 MOŠĆENIČKA DRAGA, TEL: 051/737-621

ODGOVORNI UREDNIK: RIKARDO STARAJ

IZLAZI: PO POTREBI

WEB: www.moscenicka-draga.hr

SADRŽAJ:

OPĆINA MOŠĆENIČKA DRAGA

II. Općinsko vijeće

- 31. Odluka o donošenju II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 3 Sveti Ivan.....3
- 32. Odluka o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi.....42

II. OPĆINSKO VIJEĆE

31.

Temeljem odredbe članka 109. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), i članka 30. Statuta Općine Mošćenička Draga („Službene novine Općine Mošćenička Draga“ broj 3/18, 15/18, 4/21) Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga na sjednici održanoj dana 06. travnja 2021. godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 3 Sveti Ivan

Članak 1.

Donose se II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UPU 3 Sveti Ivan za dio građevinskog područja naselja Mošćenička Draga, oznake N-34_01, i dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (u daljnjem tekstu: Plan), izrađen od „Plan 21“ d.o.o. iz Rijeke.

Plan se donosi za dio građevinskog područja Mošćenička Draga, oznake N-34_01, za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (T₂) i pripadajući akvatorij uređenih plaža UP₂, UP₃ i UP₄, a područje obuhvata određeno je Prostornim planom uređenja Općine Mošćenička Draga („Službene novine PGŽ“ broj 36/07, 04/12 i Službene novine Općine MD 09/19).

Planom se definira osnovna organizacija prostora kao i zaštita prirodnih vrijednosti te korištenje i namjena površina.

Plan se sastoji od namjene i uvjeta korištenja površina, načina uređivanja prostora, načina opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjeta gradnje, smještaja i oblikovanja, mjera unapređenja i zaštite okoliša i krajobraza, te od drugih elemenata bitnih za područje obuhvata.

Plan se u cijelosti provodi neposredno.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat koji se sastoji od jedne knjige sa 2 (dva) uveza sa sljedećim tekstualnim i grafičkim priložima:

UVEZ I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i grafički dio

UVEZ II. Prilozi Plana

UVEZ I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje) i grafički dio

I. TEKSTUALNI DIO - Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
 - 2.1. Uvjeti smještaja i gradnje unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene turističko naselje (T₂)
 - 2.2. Uvjeti gradnje turističkih građevina u zoni mješovite namjene-pretežito poslovne (M₂)
 - 2.3. Uvjeti gradnje komunalno – servisne građevine (K₃)
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
 - 4.1. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina-vila unutar zona S₁₁
 - 4.2. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina-vila unutar zona S₁₂
 - 4.3. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina-obiteljskih kuća unutar zona S₁₃

- 4.4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina- obiteljskih kuća unutar zona S1₄
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Opskrba pitkom vodom
 - 5.3.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda
 - 5.3.3. Sustav uređenja vodotoka i voda
 - 5.3.4. Elektroopskrba i javna rasvjeta
 - 5.3.5. Uvjeti gradnje plinske mreže
 - 5.3.6. Uvjeti gradnje energane (IS₁)
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih i sportskih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina
 - 7.2. Kulturno – povijesne cjeline
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

II. GRAFIČKI DIO

1.	Korištenje i namjena površina	Mj. 1:1000
2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2 a.	Promet	Mj. 1:1000
2.b.	Telekomunikacije, energetski sustavi i plinoopskrba	Mj. 1:1000
2.c.	Vodoopskrba i odvodnja	Mj. 1:1000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	
3.a.	Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština	Mj. 1:1000
3.b.	Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština i mjere posebne zaštite	Mj. 1:1000
4.	Način i uvjeti gradnje	
4.a.	Oblici korištenja	Mj. 1:1000
4.b.	Način gradnje	Mj. 1:1000

III OBAVEZNI PRILOZI:

1. Obrazloženje Plana
2. Sažetak za javnost

Članak 2.

U članku 2. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja UPU3 Sveti Ivan, („Službene novine Općine Mošćenička Draga“ broj 10/14 od 26. studenog 2014., broj 03/17 od 10. ožujka 2017.), stavku 1. riječi: „1:2000“ zamjenjuju se riječima: „1:1000“

Članak 3.

Članak 3. mijenja se i glasi:

„Namjena površina na području obuhvata Plana određuje se kako slijedi:

Površine za razvoj i uređenje **naselja**:

- Stambena namjena (S):
 - stanovanje-vile (S₁₁ i S₁₂)
 - stanovanje – obiteljske kuće (S₁₃ i S₁₄)
- Mješovita namjena (M)
 - pretežito poslovna (M₂₁, M₂₂ i M₂₃)
- Komunalno servisna namjena (K₃)
- Infrastrukturna namjena
 - energana (IS₁)
 - trafostanica (IS₂)
- Površine prometnica (SU, OU, KPP) i pripadajuće infrastrukture
- Pješački putevi
- Vodna površina - bujični vodotok (V)
- Sportsko - rekreacijska namjena (UP) :
 - uređene plaže (UP₂, UP₃ i UP₄)
- zaštitne zelene površine (Z)

Površine za razvoj i uređenje **izvan naselja**:

- ugostiteljsko-turistička:
 - turističko naselje (T₂₁, T₂₂ i T₂₃)
- zaštitne zelene površine (Z)

Namjena površina prikazana je u kartografskom prikazu broj 1-Korištenje i namjena površina.“

Članak 4.

Članak 4. mijenja se i glasi:

„Zone **stambene namjene (S)** namjenjuju se izgradnji individualnih stambenih građevina isključivo samostojećih, u tipologiji vile i obiteljske kuće. Unutar zone stambene namjene moguće je planirati i prometne građevine i površine, pješačke komunikacije, infrastrukturne građevine, javne zelene površine, dječja igrališta, vrtove i odmorišta, kao i sportsko-rekreacijske površine.

Unutar namjene S planom se predviđa zona :

- stanovanja-vile i obiteljske kuće (S₁)

koja se sukladno uvjetima gradnje i smještaja dijeli na podzone S₁₁ (priobalni dio obuhvata istočno od prometnice SU) i S₁₂. (prostor između sabirne prometnice SU i Državne ceste D66 Pula – Labin – Mošćenička Draga – Opatija – Matulji), S₁₃ (priobalni dio sjeverno od vodotoka, uz ostalu ulicu (OU)) i S₁₄ (dio obuhvata između bujičnog vodotoka i turističke zone) .

Zone stanovanja S1 podrazumijevaju zone obiteljskog individualnog stanovanja u vilama i obiteljskim kućama.

Unutar stambene namjene sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli moguće je planirati građevinu vrste integralni hotel.“

Članak 5.

Članak 5. mijenja se i glasi:

„Zona **mješovite – pretežito poslovne namjene (M2)** namijenjena je uređenju i izgradnji stambenih građevina-vila, i građevina pretežito poslovne ugostiteljsko-turističke namjene.

U sklopu ove namjene moguće je, osim stambenih građevina vila, planirati poslovne ili gospodarske građevine s namjenom koja ne narušava kvalitetu stanovanja okolnog prostora.

Pod građevinama iz prethodnog stavka podrazumijevaju se isključivo građevine u funkciji ugostiteljstva i turizma, manji hoteli, zajednički sadržaji integralnog hotela (repcija, restoran, javna garaža, i sl.), pansioni, restorani i sl.

Ako se zona razvija kao poslovni program iz domene turizma (manji hotel ili pansion), najveći dozvoljeni kapacitet iznosi 40 ležajeva.“

Članak 6.

Iza članka 5. dodaju se novi članci 5a. i 5b. koji glase:

„Članak 5a.

Površina komunalno-servisne namjene (K3) namjenjuje se gradnji pratećih sadržaja uređene plaže-javnih wc-a, kao i prostora za odlaganje opreme interventnih službi DVD-a.

Članak 5b.

Površine infrastrukturne namjene namijenjene su gradnji građevine – energane (IS₁) za rješavanje energetske potrebe (grijanje, hlađenje i drugo po potrebi) integralnog hotela i gradnji trafostanica (IS₁ i IS₂).“

Članak 7.

Iza članka 6. dodaju se novi članci 6a. i 6b. koji glase:

„Članak 6a.

Planom se predviđa zadržavanje dijela postojećih i planiranje novih pješačkih puteva, kako bi se osiguralo nesmetano i regulirano kretanje te javni pješački pristup plažnim površinama.

Unutar ovih površina planira se postavljanje javne rasvjete i ostale potrebne urbane opreme.

Članak 6b.

Vodna površina - bujični vodotok (V) obuhvaća vodotok na području obuhvata Plana. Vodna površina uključuje prirodno ili uređeno korito vodotoka.“

Članak 8.

Iza članka 7. dodaje se novi članak 7a. koji glasi:

„Članak 7a.

Zaštitna zelena površina (Z) planirana je kao zaštitna zona uz vodotok i rubno uz dijelove sabirne prometnice SU i državne ceste D66. Zaštitna zona uz prometnicu uređuje se kao tampon zona, a potrebno je u najvećem dijelu zadržati postojeću vegetaciju te osigurati prometnu preglednost i sigurnost. Na zaštitnoj zelenoj površini (Z) uz vodotok moguće je planirati pješačke staze i puteve i postavljati putokaze.“

Članak 9.

Članak 8. mijenja se i glasi:

„Izdvojeno građevinsko područje zone **ugostiteljsko turističke namjene –turističko naselje (T2)** namjenjuje se za gradnju smještajnih građevina, pratećih sportskih i rekreacijskih sadržaja, uslužnih i zdravstvenih programa, parkova, zelenila, i sl. koji upotpunjuju osnovne sadržaje. Turističko naselje je definirano kao funkcionalna i poslovna cjelina s jedinstvenim upravljanjem koju čini građevina s centralnim i pratećim sadržajima, više samostalnih građevina za smještaj u okviru površine građevne čestice planske oznake (T₂₁), dio koji je namijenjen uređenju i gradnji glampinga u okviru površine građevne čestice planske oznake (T₂₂), te dio koji je namijenjen uređenju i gradnji isključivo pratećih sadržaja planske oznake (T₂₃).

Unutar ove površine moguće je graditi interne prometnice i druge građevine infrastrukture.

Ukupni kapacitet smije iznositi do 160 ležajeva.”

Članak 10.

U članku 9. stavku 1. riječi: „građevine hotela“ zamjenjuju se riječima: „ugostiteljsko-turističke građevine sa smještajnim kapacitetima“.

Članak 11.

Članak 10. mijenja se i glasi:

„Sabirnom prometnicom (SU) i pješačkim putem (postojećim stepeništem, koje je ujedno i javni prilaz do uređene plaže) izdvojeno je građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene turističko naselje T2 podijeljeno u tri prostorne cjeline: T₂₁, T₂₂ i T₂₃.

2.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA UNUTAR PROSTORNE CJELINE T₂₁**1. Oblik i veličina građevne čestice**

- cijela površina T₂₁ predstavlja jednu jedinstvenu građevinsku česticu,

2. Namjena građevine

Unutar površine T₂₁ (turističko naselje) mogu se planirati smještajne građevine i graditi novi ugostiteljski objekti i to: iz skupine hotela vrsta turističko naselje, kako je određeno posebnim propisom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine „hoteli“ u kategoriji min. 4 zvjezdice. Obvezna je i izgradnja pratećih sadržaja ugostiteljskog, trgovačkog, zabavnog, uslužnog, kulturnog, zdravstvenog, rekreacijskog sadržaja, garaža i sl., sve unutar graničnih vrijednosti propisanih ovim Planom.

3. Veličina i građevna (bruto) površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,1,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,2.
- najviša visina građevine iznosi 6 m do kote vijenca odnosno 10 m do sljemena,

- kapacitet prostorne cjeline T21 iznosi do 100 ležajeva.
- najveći broj etaža: suteran i dvije nadzemne etaže (S+2),

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Bilo koja građevina u građevnom sklopu turističkog naselja mora biti udaljena najmanje h/2 visine od granica građevne čestice sa svih strana, ali ne manje od 5,0 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 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 kontekst zatečenih lokalnih uvjeta: vrlo osobitog priobalnog terena, izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

Obzirom na specifičnost terena i pejzaža, konačno arhitektonsko rješenje moguće je izvesti i slobodnije.

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 očuvanju i sadnji autohtonih stablašica.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam gradnje u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

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 predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz neto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, cjeline ili naselja.

Parkirališne površine na građevnoj čestici potrebno je osigurati kako slijedi:

- hoteli, pansioni, moteli – nova gradnja 1PGM/2kreveta
- ugostiteljski sadržaji 1PGM/4 sjedeća mjesta

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

Površina T21 priključit će se na sustav prometne mreže naselja sabirnom prometnicom (SU) najmanje širine 7,8 m. Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8m.

Priključci na komunalnu infrastrukturu rješavaju se prema odredbama ovog Plana iz poglavlja 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

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.

Uvjeti gradnje i smještaja građevina površine T2-1 temelje se na zaštiti vrijednog krajobraza, obližnjeg vodotoka te vanjskih i unutarnjih vizura, što je je u cjelini bilo predmetom posebnog elaborata izrađenog od nadležne službe Ministarstva kulture-Konzervatorskog odjela u Rijeci, a grafički je normirano prikazima 3a Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština, i 3b Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 12.

Članak 11. mijenja se i glasi:

„2.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA UNUTAR PROSTORNE CJELINE T2₂

1. Oblik i veličina građevne čestice

- cijela površina T2₂ predstavlja jednu jedinstvenu građevinsku česticu u skladu sa oblikom i veličinom prikaza prostorne cjeline kako je utvrđeno u kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje.

2. Namjena građevine

Na području prostorne cjeline odnosno građevne čestice planske oznake T2₂ moguće je graditi glamping s građevinom za smještaj centralnih i pratećih sadržaja te uređenje glamping parcela.

U slučaju izgradnje glampinga u okviru površine građevne čestice planske oznake T2₂ uređenju kamp parcela moguće je pristupiti nakon što je izdan akt kojim se odobrava građenje građevine za smještaj središnjih i pratećih sadržaja unutar cjeline kampa kako bi se osigurala funkcionalnost cjeline.

Unutar površine namijenjene uređenju i gradnji glampinga moguća je izgradnja internih pješačkih površina, šetališta, parkova, parkirališta, rekreativnih površina uz obvezan udio zelenih površina.

3. Veličina i građevna (bruto) površina građevine

Unutar gradivog dijela građevinske čestice planske oznake T₂ može se graditi jedna samostalna građevina u kojoj se planira recepcija i sanitarni čvor za goste i drugi prateći sadržaji glampinga kao preduvjet za uređenje do 15 kamp parcela. Izgradnja samostalne građevine u kojoj se planira recepcija i sanitarni čvor za goste i drugi prateći sadržaji je preduvjet za uređenje kamp jedinica.

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,1,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,1,
- najviša visina građevine za središnje i prateće funkcije glampinga u turističkom naselju iznosi 4,5 m do kote vijenca,
- najveći broj etaža: jedna nadzemna etaža,

Smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način.

Minimalna površina kamp parcele iznosi 200 m².

Maksimalni kapacitet glampinga iznosi 60 ležajeva.

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Bilo koja građevina u građevnom sklopu turističkog naselja mora biti udaljena najmanje h/2 visine od granica građevne čestice sa svih strana, ali ne manje od 5,0 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m.

Smještajne jedinice moraju biti udaljene minimalno 35m od obalne linije, a samostalna građevina u kojoj se planira recepcija i sanitarni čvor za goste minimalno 50 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 kontekst zatečenih lokalnih uvjeta: vrlo osobitog priobalnog terena, visine i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

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 60% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen očuvanju i sadnji autohtonih stablašica koje će se inkorporirati između glamping parcela.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam glampinga u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

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

Ograda se gradi unutar građevne čestice predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz neto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,

Parkirališne površine na građevnoj čestici potrebno je osigurati kako slijedi:

- ugostiteljski sadržaji 1PGM/4 sjedeća mjesta

Unutar površine namijenjene uređenju i gradnji kampa predviđa se izgradnja interne parkirališne površine uz recepciju (minimalno 20 parkirnih mjesta). Površina parkirališta ne smije biti asfaltirana, već se sugerira izvedba iz zatravljenih blokova, šljunka i sl.

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

Površina T22 priključit će se na sustav prometne mreže naselja sabirnom prometnicom (SU) najmanje širine 7,8 m. Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8 m.

Priključci na komunalnu infrastrukturu rješavaju se prema odredbama ovog Plana iz poglavlja 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

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.

Obzirom na smještaj ove površine unutar pojasa 100 m od obalne crte, za istu su Zakonom o prostornom uređenju utvrđene mjere posebne zaštite.

Uvjeti gradnje i smještaja građevina površine T2-2 temelje se i na zaštiti vrijednog krajobraza, obližnjeg vodotoka te vanjskih i unutarnjih vizura, što je je u cjelini bilo predmetom posebnog elaborata izrađenog od nadležne službe Ministarstva kulture-Konzervatorskog odjela u Rijeci, a grafički je normirano prikazima 3a Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština, i 3b Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 13.

Iza članka 11. dodaje se novi članak 11a. koji glasi:

„Članak 11a.

2.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA I GRADNJE GRAĐEVINA UNUTAR PROSTORNE CJELINE T23

1. Oblik i veličina građevne čestice

- cijela površina T23 predstavlja jednu jedinstvenu građevinsku česticu u skladu sa oblikom i veličinom prikaza prostorne cjeline kako je utvrđeno u kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje.

2. Namjena građevine

Obzirom da se površina T23 (turističko naselje) u svom najvećem dijelu nalazi unutar pojasa 100 metara od obalne crte-za koje vrijede Zakonom (Ograničenja unutar ZOP-a) propisana ograničenja gradnje i uređenja, ovdje je moguće planirati samo prateće sadržaje ugostiteljsko turističke namjene: pješačke puteve, uređeno zelenilo, te sportske i rekreacijske površine.

3. Veličina i građevna (bruto) površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,1,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,1.
- najviša visina građevine iznosi 4 m do kote vijenca,
- najveći broj etaža: jedna nadzemna etaža,

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Bilo koja građevina u građevnom sklopu turističkog naselja mora biti udaljena najmanje h/2 visine od granica građevne čestice sa svih strana, ali ne manje od 5,0 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 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 kontekst zatečenih lokalnih uvjeta: vrlo osobitog priobalnog terena, izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

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 60% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen očuvanju i sadnji autohtonih stablašica.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam gradnje u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

Uređenje okoliša, 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 predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,

Parkirališne površine na građevnoj čestici potrebno je osigurati kako slijedi:

- ugostiteljski sadržaji 1PGM/4 sjedeća mjesta

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

Površina T23 priključit će se na sustav prometne mreže naselja sabirnom prometnicom (SU) najmanje širine 7,8 m. Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8 m.

Priključci na komunalnu infrastrukturu rješavaju se prema odredbama ovog Plana iz poglavlja 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

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.

Obzirom na smještaj ove površine unutar pojasa 100 m od obalne crte, za istu su Zakonom o prostornom uređenju utvrđene mjere posebne zaštite.

Uvjeti gradnje i smještaja građevina površine T2-3 temelje se i na zaštiti vrijednog krajobraza, obližnjeg vodotoka te vanjskih i unutarnjih vizura, što je je u cjelini bilo predmetom posebnog elaborata izrađenog od nadležne službe Ministarstva kulture-Konzervatorskog odjela u Rijeci, a grafički je normirano prikazima 3a Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština, i 3b Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 14.

Članak 12. mijenja se i glasi:

„UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA TURISTIČKIH GRAĐEVINA NA POVRŠINI MJEŠOVITE NAMJENE-PRETEŽITO POSLOVNE (M2₁)

1. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m².

2. Namjena građevine

Unutar površine M2 može se graditi novi i rekonstruirati postojeći ugostiteljski objekti i to: iz skupine hotela vrste: hotel određene posebnim propisom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine „hoteli“ u kategoriji min. 4 zvjezdice. Moguća je i izgradnja i rekonstrukcija građevina bez smještajnih kapaciteta s pratećim turističkim i servisnim sadržajima (ugostiteljskog, trgovačkog, zabavnog, kulturnog, zdravstvenog, rekreacijskog sadržaja, garaže i sl.), a unutar graničnih vrijednosti propisanih ovim Planom.

3. Veličina i građevna (bruto) površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,2,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,4,
- Najveća ukupna GBP (svih sadržaja) iznosi 1000 m²,
- najveća visina građevine iznosi 8,8 m do sljemenca,
- kapacitet iznosi 40 ležajeva
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže (Po+P+1), pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa,

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Udaljenost građevine hotela od ruba građevne čestice iznosi najmanje $h/2$ visine, ali ne manje od 5,0 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

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 okolno naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: vrlo osobitog priobalnog terena, izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

Osobitu pozornost obratiti uklapanju u prirodni krajobraz šumskog zaleđa i vodotoka, kao i odnosu arhitektonskog korpusa spram plažne priobalne vizure.

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

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 predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, cjeline ili naselja.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- hoteli, pansioni, moteli – nova gradnja 1PGM/2kreveta
- ugostiteljski sadržaji 1PGM/4 sjedeća mjesta

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

Zona je kolno-pješačkim pristupom povezana na prometnu infrastrukturu, ovim Planom definiranu kao ostala ulica.

Priključci na komunalnu infrastrukturu rješavaju se prema odredbama ovog Plana iz poglavlja 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

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.

Uvjeti gradnje i smještaja građevina površine M2₁ temelje se na zaštiti vrijednog krajobraza, obližnjeg vodotoka te vanjskih i unutarnjih vizura, što je je u cjelini bilo predmetom posebnog elaborata izrađenog od nadležne službe Ministarstva kulture-Konzervatorskog odjela u Rijeci, a grafički je normirano prikazima 3a Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština, i 3b Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

9. Uvjeti rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje građevina

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

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

Postojeće građevine koje u segmentu ovdje datih normativa (kig i kis) izlaze iz propisanih okvira, rekonstrukcijom se zadržavaju u postojećem stanju, ali bez njihova povećavanja

Prigodom rekonstrukcije moguće je zadržati zatečenu udaljenost građevine od ruba građevne čestice i ukoliko je ista manja od udaljenosti propisane ovim Planom, ali se rekonstrukcijom navedena udaljenost ne smije smanjivati

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 15.

Iza članka 12. dodaju se novi članci 12a., 12b. i 12c. koji glase:

„Članak 12a.

UVJETI GRADNJE I SMJEŠTAJA TURISTIČKIH GRAĐEVINA NA POVRŠINI MJEŠOVITE NAMJENE-PRETEŽITO POSLOVNE (Recepcija, restoran i garaža Integralnog hotela, apartmani, M2₂)

1. Oblik i veličina građevne čestice

Maksimalna površina građevne čestice definirana je planskom namjenom M2₂.
Minimalna površina građevne čestice iznosi 1300 m².

2. Namjena građevine

Unutar površine M2₂ može se graditi novi i rekonstruirati postojeći ugostiteljski objekti i to: iz skupine hotela vrste: integralni hotel određen posebnim propisom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine „hoteli“, koji preuzima postojeće kategorije pripadajućih smještajnih jedinica. Moguća je izgradnja zajedničkih sadržaja (restoran, recepcija, javna garaža, i sl.) i objekata za smještaj integralnog hotela, unutar graničnih vrijednosti propisanih ovim Planom.

3. Veličina i građevna (bruto) 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 9 m,
- najveća ukupna visina građevine iznosi 12 m
- najveća ukupna visina građevine ako se krov izvodi kao ravan iznosi 10,0 m
- najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže (Po+S+2), pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa,

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi najmanje $h/2$ visine, ali ne manje od 5,0 m, mjereno od najistaknutijih dijelova građevine.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

Osobitu pozornost pri oblikovanju obratiti na vanjske i unutarnje vizure.

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u okolno naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: vrlo osobitog priobalnog terena, izgrađenosti i iskoristivost parcela, visine i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

Osobitu pozornost obratiti uklapanju u prirodni krajobraz šumskog zaleđa i vodotoka, kao i odnosu arhitektonskog korpusa spram plažne priobalne vizure.

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

Najmanje 40% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji i očuvanju autohtonih stablašica.

Sugerira se izrada odgovarajućeg hortikulturnog elaborata izrađenog od ovlaštene stručne osobe krajobraznog arhitekta.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam gradnje u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

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 predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz neto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, cjeline ili naselja.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- hoteli, pansioni, moteli – nova gradnja 1PGM/2kreveta
- ugostiteljski sadržaji 1PGM/4 sjedeća mjesta

Garažu je u podzemnom dijelu moguće planirati do ruba građevne čestice, a prema ulici do regulacijskog pravca.

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

Pristup je osiguran preko prometnice ovim planom definirana kao sabirna (SU).

Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8m.

Priključci na komunalnu infrastrukturu rješavaju se prema odredbama ovog Plana iz poglavlja

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

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, dogradnje i nadogradnje građevina

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

Članak 12b.

UVJETI I SMJERNICE ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆE GRAĐEVINE – VILA ISTRA NA POVRŠINI MJEŠOVITE NAMJENE-PRETEŽITO POSLOVNE (M2₃)

- rekonstrukcija postojeće građevine – Vile Istre na površini označenoj planskom namjenom M2₃ unutar zaštićene kulturno-povijesne (urbanističke) cjeline Mošćenička Draga može se odvijati samo uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.
- obzirom na visoku oblikovnu vrijednost i vrijedno graditeljsko i kulturno-povijesno naslijeđe, prilikom rekonstrukcije moraju se poštivati posebni uvjeti nadležnih konzervatorskih službi sukladno zakonu,
- rekonstrukcija i sanacija vile, u cilju održavanja i podizanja njene kvalitete dozvoljava se unutar povijesnih gabarita.

2.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNO-SERVISNE GRAĐEVINE (K3)

Članak 12c.

1. *Oblik i veličina građevne čestice*

- površina i oblik građevne čestice definiran je planskom namjenom K3

2. *Namjena građevine*

Unutar ove građevine moguće je planirati sadržaje pratećih sadržaja uređene plaže- javne wc-e, i sl. U dijelu površine moguće je planirati prostorije za odlaganje i čuvanje opreme DVD-a.

3. *Veličina i građevinska (bruto) površina građevine*

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 1,0
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 1,0
- najviša visina građevine iznosi 5 m,
- najveći broj etaža: jedna nadzemna, koja može biti i suterenska u sklopu potpornog zida

4. *Smještaj građevine na građevnoj čestici*

Građevina zbog svoje specifične namjene može biti smještena na rubu građevne čestice.

5. *Uvjeti oblikovanja građevina*

Građevina mora biti prilagođena svojoj funkciji, a oblikovno usklađena s okolišem.

Krov građevine mora biti diskretno oblikovan i po mogućnosti ozelenjen, te ne smije stvarati vizualnu barijeru okolnim građevinama, kao ni korisnicima obalnih sadržaja.

6. *Uvjeti uređenja građevne čestice*

Građevna čestica može biti u cijelosti izgrađena.

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

Priključci na komunalnu infrastrukturu rješavaju se prema odredbama ovog Plana iz poglavlja 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

Obzirom na specifičnu namjenu i smještaj građevine, istoj je pristup moguće osigurati i putem obalne šetnice.

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 za nesmetan pristup, boravak, i rad osoba smanjene pokretljivosti*

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 16.

Članak 14. mijenja se i glasi:

„Ovim Planom određeni su detaljni uvjeti i način gradnje stambenih građevina – vila i obiteljskih kuća.

Unutar zona stambene namjene S1 moguće je planirati jedino isključivo samostojeće individualne obiteljske građevine-vile i obiteljske kuće.“

Članak 17.

Naslov iznad članka 14. mijenja se i glasi: „4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA - VILA UNUTAR ZONA STAMBENE NAMJENE S1₁“

Članak 18.

Članak 15. mijenja se i glasi:

„1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m²
- najmanja širina građevne čestice (mjerena na građevinskom pravcu) iznosi 14 m,
- veličina najveće građevne čestice iznosi 2500,0 m²

2. Namjena građevine

S1₁ je zona individualnog stanovanja obiteljske tipologije.

Unutar zone S1₁ sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli moguće je planirati vrstu integralni hotel, odnosno objekte za smještaj koji mogu biti dio funkcionalne cjeline integralnog hotela.

3. Veličina i građevinska (bruto) 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 9m
- najveća ukupna visina građevine iznosi 12 m
- najveći broj etaža: podrum, suteran i dvije nadzemne etaže
- unutar građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice
- najveća GBP stambene građevine iznosi 700 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije vile na parceli iznosi 300m²
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije vile na parceli iznosi 200m²

Arhitektonski izraz može biti planiran i u kaskadnoj tipologiji. Kaskadnom vrstom gradnje smatra se gradnja građevine tlocrta razvučenog unutar gradivog dijela građevne čestice na nagibu terena većem 12%.

Kaskadna/terasasta izgradnja definira se kao gradnja građevine s visinski izmaknutim volumenima zasebnih stambenih jedinica izmaknutih za zeleni pojas minimalne širine 1m. Dozvoljava se gradnja dodatne podrumске etaže kod izrazito strmih terena radi lakšeg savladavanja visinskih razlika za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i direktne evakuacija na otvorene površine. Visina građevine kod kaskadne gradnje može iznositi 10m.

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina mora biti udaljena pola visine, ali ne manje od 4,0 m od ruba građevne čestice.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu prometnu površinu iznosi 6,0 m.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih pomoćnih građevina u funkciji stanovanja:

- na jednoj građevnoj čestici može se graditi najviše jedna pomoćna građevina
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1 (jednu) etažu
- ukupna visina (V) građevine iznosi najviše 3,5 m i ne može biti veća od visine osnovne građevine
- tlocrtna površina pomoćne građevine iznosi najviše 60 m²
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 4,0 m, uz uvjet da nemaju otvora prema susjednoj građevnoj čestici
- ukopane garaže moguće je planirati na međi sa susjednom građevinom
- krovništa mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođen tradicionalnoj primorskoj gradnji)
- najmanja udaljenost pomoćnih i manjih gospodarskih građevina od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, izuzev garaža
- garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je to uvjetovano konfiguracijom terena, odnosno kada je završna kota ravnog krova garaže ista kao i niveleta ulice, odnosno najviše do visine ogradnog zida 1,1 m, te kada to dozvoljavaju lokalni uvjeti

Postojeće pomoćne građevine ne mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u stambene prostore.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene – vila treba biti na tragu najkvalitetnijih suvremenih projektantskih rješenja. Svi elementi oblikovanja vila (tipologije, materijali, obrada pročelja) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom Liburnije.

Građevine vila moguće je planirati samo u tipologiji slobodnostojećih građevina.

U izgrađenim dijelovima naselja (dio S1₁) s vrijednom urbanotvornom arhitekturom i u zaštićenom krajoliku preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za taj kontekst. Arhitektonski izraz može biti planiran i u kaskadnoj tipologiji.

Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje.

Krovovi i strehe stambenih građevina mogu biti izvedeni kao ravni krovovi ili kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovništem, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

Osobitu pažnju pri oblikovanju građevina obratiti zaštiti vanjskih i unutarnjih vizura na razini same građevine ali i cjeline naselja.

Kod izrazito kosih i strmih terena dozvoljava se terasasta izgradnja pojedinih etaža, radi prilagođavanja nagibu terena.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 60% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam gradnje u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

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.

Obzirom na vrlo bitan tradicijski aspekt vrta u kontekstu gradnje vila na širem području Liburnije, sugerira se izrada odgovarajućeg hortikulturnog elaborata izrađenog od ovlaštene stručne osobe krajobraznog arhitekta.

Ograda se gradi unutar građevne čestice predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Otvorene bazene površine do 100 m² ukopanog u tlo moguće je planirati ne bliže od 1m od ruba građevne čestice.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, cjeline ili naselja.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- obiteljske građevine-vile 2 PGM/stan

Parkirališne površine potrebno je osigurati unutar pojedinačne građevne čestice.

Garažu je u podzemnom dijelu moguće planirati do ruba građevne čestice. U cilju kvalitetnijeg smještaja na teren i zaštite prirodnog okoliša, moguće je sinkronizirano izvođenje konstruktivnih radova garaža za više susjednih građevnih čestica, sve u cilju formiranja jedinstvene podrumске prostorne cjeline koja će biti etažirana odgovarajućim elaboratom.

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

Na području ovog Plana potrebno je osigurati II. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta, koja uključuje pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju.

Građevine unutar obuhvata ovog Plana priključuju se na postojeće i planirane prometnice.

Pristup je osiguran preko prometnica ovim planom definiranih kao sabirna (SU) i ostala (OU) ulica.

Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8 m, dok ostala ulica (OU) ima dvije prometne trake ukupne širine 4,5 m, i jednostrani nogostup širine 1,8 m.

Osim izravnom pristupa, prometna dostupnost može se osigurati i putem kolno-pješačkog prilaza, a prema odredbama ovog Plana

Kolno-pješački prilazi mogu se formirati unutar cjelokupnog obuhvata ovog Plana uz uvjet da je na svakih 100 m izgrađeno ugibalište za mimoilaženje vozila.

Uvjeti priključenja na komunalnu infrastrukturnu mrežu definirani su poglavljem 5.- Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske, i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

8. Mjere zaštite okoliša

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

9. Uvjeti rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje obiteljskih građevina

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju, osim građevina kulturno-povijesne, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti označene na karti 3B. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

Rekonstrukcija postojećih građevina unutar zaštićene kulturno-povijesne (urbanističke) cjeline Mošćenička Draga može se odvijati samo uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela. Uvjete treba ishoditi u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se dozvoljava gradnja.

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

Postojeće građevine koje u segmentu ovdje datih normativa (kig i kis) izlaze iz propisanih okvira, rekonstrukcijom se zadržavaju u postojećem stanju, ali bez njihova povećavanja

Prigodom rekonstrukcije moguće je zadržati zatečenu udaljenost građevine od ruba građevne čestice i ukoliko je ista manja od udaljenosti propisane ovim Planom, ali se rekonstrukcijom navedena udaljenost ne smije smanjivati

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 19.

Članak 16. mijenja se i glasi:

„1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1300 m²
- najmanja širina građevne čestice (mjerena na građevinskom pravcu) iznosi 14 m,
- veličina najveće građevne čestice iznosi 2500,0 m²

2. Namjena građevine:

S1₂ je zona individualnog stanovanja jedinstvene obiteljske tipologije.

Unutar zone S1₂ sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli moguće je planirati vrstu integralni hotel, odnosno objekte za smještaj koji mogu biti dio funkcionalne cjeline integralnog hotela.

3. Veličina i građevinska (bruto) 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 9 m,
- najveća ukupna visina građevine iznosi 12 m
- najveći broj etaža: podrum, suteran i dvije nadzemne,
- unutar građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice
- najveća GBP stambene građevine iznosi 700 m²,
- najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije vile na parceli iznosi 250m²
- najmanja dopuštena površina tlocrtna projekcije vile na parceli iznosi 200m²

Arhitektonski izraz može biti planiran i u kaskadnoj tipologiji. Kaskadnom vrstom gradnje smatra se gradnja građevine tlocrta razvučenog unutar gradivog dijela građevne čestice na nagibu terena većem 12%.

Kaskadna/terasasta izgradnja definira se kao gradnja građevine s visinski izmaknutim volumenima zasebnih stambenih jedinica izmaknutih za zeleni pojas minimalne širine 1m. Dozvoljava se gradnja dodatne podrumске etaže kod izrazito strmih terena radi lakšeg savladavanja visinskih razlika za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i direktne evakuacija na otvorene površine. Visina građevine kod kaskadne gradnje može iznositi 10m.

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina mora biti udaljena pola visine ali ne manje od 5 m od ruba građevne čestice.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu prometnu površinu iznosi 6,0 m.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih pomoćnih građevina u funkciji stanovanja:

- na jednoj građevnoj čestici može se graditi najviše jedna pomoćna građevina
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1 (jednu) etažu
- ukupna visina (V) građevine iznosi najviše 3,5 m i ne može biti veća od visine osnovne građevine
- tlocrtna površina pomoćne građevine iznosi najviše 60 m²
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 4,0 m, uz uvjet da nemaju otvora prema susjednoj građevnoj čestici
- ukopane garaže moguće je planirati na međi sa susjednom građevinom
- krovništa mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođen tradicionalnoj primorskoj gradnji)

- najmanja udaljenost pomoćnih i manjih gospodarskih građevina od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, izuzev garaža
- garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je to uvjetovano konfiguracijom terena, odnosno kada je završna kota ravnog krova garaže ista kao i niveleta ulice, odnosno najviše do visine ogradnog zida 1,1 m, te kada to dozvoljavaju lokalni uvjeti

Postojeće pomoćne građevine ne mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u stambene prostore.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene – vila treba biti na tragu najkvalitetnijih suvremenih projektantskih rješenja. Svi elementi oblikovanja vila (tipologije, materijali, obrada pročelja) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom Liburnije.

Građevine vila moguće je planirati samo u tipologiji slobodnostojećih građevina.

Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje.

Krovovi i strehe stambenih građevina mogu biti izvedeni kao ravni krovovi ili kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovom, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

Osobitu pažnju pri oblikovanju građevina obratiti zaštiti vanjskih i unutarnjih vizura na razini same građevine ali i cjeline naselja.

Kod izrazito kosih i strmih terena dozvoljava se terasasta izgradnja pojedinih etaža, radi prilagođavanja nagibu terena.

Arhitektonski izraz može biti planiran i u kaskadnoj tipologiji.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 60% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam gradnje u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

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.

Obzirom na vrlo bitan tradicijski aspekt vrta u kontekstu gradnje vila na širem području Liburnije, sugerira se izrada odgovarajućeg hortikulturnog elaborata izrađenog od ovlaštene stručne osobe krajobraznog arhitekta.

Ograda se gradi unutar građevne čestice predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je 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.

Otvorene bazene površine do 100 m² ukopanog u tlo moguće je planirati ne bliže od 1m od ruba građevne čestice.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, cjeline ili naselja.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- obiteljske građevine-vile-2 PGM/stan

Parkirališne površine potrebno je osigurati unutar pojedinačne građevne čestice.

Garažu je u podzemnom dijelu moguće planirati do ruba građevne čestice, a prema prometnici do regulacijskog pravca. U cilju kvalitetnijeg smještaja na teren i zaštite prirodnog okoliša, moguće je sinkronizirano izvođenje konstruktivnih radova garaža za više susjednih građevnih čestica, sve u cilju formiranja jedinstvene podrumске prostorne cjeline koja će biti etažirana odgovarajućim elaboratom.

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

Na području ovog Plana potrebno je osigurati II. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta, koja uključuje pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju.

Građevine unutar obuhvata ovog Plana priključuju se na planirane prometnice.

Pristup je osiguran preko prometnice ovim planom definirana kao sabirna (SU).

Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8m.

Osim izravnom pristupa, prometna dostupnost može se osigurati i putem kolno-pješačkog prilaza, a prema odredbama ovog Plana.

Kolno-pješački prilazi mogu se formirati unutar cjelokupnog obuhvata ovog Plana uz uvjet da je na svakih 100 m izgrađeno ugibalište za mimoilaženje vozila.

Uvjeti priključenja na komunalnu infrastrukturnu mrežu definirani su poglavljem 5.- Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske, i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

8. Mjere zaštite okoliša

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

9. Uvjeti rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje obiteljskih građevina

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

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

Postojeće građevine koje u segmentu ovdje datih normativa (k_{ig} i k_{is}) izlaze iz propisanih okvira, rekonstrukcijom se zadržavaju u postojećem stanju, ali bez njihova povećavanja

Prigodom rekonstrukcije moguće je zadržati zatečenu udaljenost građevine od ruba građevne čestice i ukoliko je ista manja od udaljenosti propisane ovim Planom, ali se rekonstrukcijom navedena udaljenost ne smije smanjivati

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 20.

Iza članka 16. dodaje se novi naslov i članci 16a. i 16b. koji glase:

„4.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA - OBITELJSKIH KUĆA UNUTAR ZONE STAMBENE NAMJENE S1₃

Članak 16a.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 900 m²
- najmanja širina građevne čestice (mjerena na građevinskom pravcu) iznosi 14 m,
- veličina najveće građevne čestice iznosi 2500,0 m²

2. Namjena građevine:

S1₃ je zona individualnog stanovanja jedinstvene obiteljske tipologije bez mogućnosti planiranja dodatnih funkcionalnih sadržaja unutar građevina.

3. Veličina i građevinska (bruto) površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,20
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,6
- najviša visina građevine iznosi 9 m,
- najveća ukupna visina građevine iznosi 12 m
- najveći broj etaža: podrum, suteran i dvije nadzemne etaže,
- unutar građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice
- najveća GBP stambene građevine iznosi 360 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće na parceli iznosi 120 m²
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće na parceli iznosi 80 m²

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina mora biti udaljena pola visine ali ne manje od 5 m od ruba građevne čestice.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu prometnu površinu iznosi 6,0 m.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih pomoćnih građevina u funkciji stanovanja:

- na jednoj građevnoj čestici može se graditi najviše jedna pomoćna građevina
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1 (jednu) etažu
- ukupna visina (V) građevine iznosi najviše 3,5 m i ne može biti veća od visine osnovne građevine
- tlocrtna površina pomoćne građevine iznosi najviše 60 m²
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 4,0 m, uz uvjet da nemaju otvora prema susjednoj građevnoj čestici
- ukopane garaže moguće je planirati na međi sa susjednom građevinom
- krovništa mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođen tradicionalnoj primorskoj gradnji)
- najmanja udaljenost pomoćnih i manjih gospodarskih građevina od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, izuzev garaža
- garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je to uvjetovano konfiguracijom terena, odnosno kada je završna kota ravnog krova garaže ista kao i niveleta ulice, odnosno najviše do visine ogradnog zida 1,1 m, te kada to dozvoljavaju lokalni uvjeti

Postojeće pomoćne građevine ne mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u stambene prostore.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene – obiteljskih treba biti na tragu najkvalitetnijih suvremenih projektantskih rješenja. Svi elementi oblikovanja (tipologije, materijali, obrada pročelja) trebaju istovremeno biti usklađeni s zatečenim graditeljskim nasljeđem i postojećim kontekstom Liburnije.

Građevine obiteljskih kuća moguće je planirati samo u tipologiji slobodnostojećih građevina.

Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje.

Krovovi i strehe stambenih građevina mogu biti izvedeni kao ravni krovovi ili kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovništem, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

Osobitu pažnju pri oblikovanju građevina obratiti zaštiti vanjskih i unutarnjih vizura na razini same građevine ali i cjeline naselja.

Kod izrazito kosih i strmih terena dozvoljava se terasasta izgradnja pojedinih etaža, radi prilagođavanja nagibu terena.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 60% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam gradnje u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

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.

Obzirom na vrlo bitan tradicijski aspekt vrta u kontekstu gradnje na širem području Liburnije, sugerira se izrada odgovarajućeg hortikulturnog elaborata izrađenog od ovlaštene stručne osobe krajobraznog arhitekta.

Ograda se gradi unutar građevne čestice predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je 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.

Otvorene bazene površine do 100 m² ukopanog u tlo moguće je planirati ne bliže od 1m od ruba građevne čestice.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, cjeline ili naselja.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- obiteljske građevine- 2 PGM/stan

Parkirališne površine potrebno je osigurati unutar pojedinačne građevne čestice.

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

Na području ovog Plana potrebno je osigurati II. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta, koja uključuje pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju.

Građevine unutar obuhvata ovog Plana priključuju se na planirane prometnice.

Pristup je osiguran preko prometnice ovim planom definirana kao sabirna (SU).

Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8m.

Osim izravnom pristupa, prometna dostupnost može se osigurati i putem kolno-pješačkog prilaza, a prema odredbama ovog Plana.

Kolno-pješački prilazi mogu se formirati unutar cjelokupnog obuhvata ovog Plana uz uvjet da je na svakih 100 m izgrađeno ugibalište za mimoilaženje vozila.

Uvjeti priključenja na komunalnu infrastrukturnu mrežu definirani su poglavljem 5.- Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske, i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

8. Mjere zaštite okoliša

Za sve zahvate gradnje 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, dogradnje i nadogradnje obiteljskih građevina

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

Uvjeti gradnje i smještaja građevina površine S_{13} temelje se na zaštiti vrijednog krajobraza, obližnjeg vodotoka te vanjskih i unutarnjih vizura, što je je u cjelini bilo predmetom posebnog elaborata izrađenog od nadležne službe Ministarstva kulture-Konzervatorskog odjela u Rijeci, a grafički je normirano prikazima 3a Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština, i 3b Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

Sukladno prethodnom, dio površine S_{13} grafičkim se prikazom 4B Način gradnje planira za zahvate rekonstrukcije u povijesnim gabaritima.

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

Postojeće građevine koje u segmentu ovdje datih normativa (k_{ig} i k_{is}) izlaze iz propisanih okvira, rekonstrukcijom se zadržavaju u postojećem stanju, ali bez njihova povećavanja

Prigodom rekonstrukcije moguće je zadržati zatečenu udaljenost građevine od ruba građevne čestice i ukoliko je ista manja od udaljenosti propisane ovim Planom, ali se rekonstrukcijom navedena udaljenost ne smije smanjivati

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.

4.4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA - OBITELJSKIH KUĆA UNUTAR ZONA STAMBENE NAMJENE S_{14}

Članak 16b.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1300 m²
- najmanja širina građevne čestice (mjerena na građevinskom pravcu) iznosi 14 m,
- veličina najveće građevne čestice iznosi 2500,0 m²

2. Namjena građevine:

S_{14} je zona individualnog stanovanja jedinstvene obiteljske tipologije. Predviđena namjena je isključivo stambena, dok se na parcelama koje imaju izravnu komunikaciju s postojećim pješačkim putevima ucrtanim na karti 1. Korištenje i namjena površina dozvoljava realizacija ugostiteljsko-turističkih sadržaja čija površina može iznositi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine.

3. Veličina i građevinska (bruto) površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,15
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,30
- najviša visina građevine iznosi 6 m,

- najveća ukupna visina građevine iznosi 8 m
- najveći broj etaža: jedna podzemna i dvije nadzemne, ili suteran i jedna nadzemna
- unutar građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice
- najveća GBP stambene građevine iznosi 240 m²,
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće na parceli iznosi 120 m²
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće na parceli iznosi 60 m²

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina mora biti udaljena pola visine ali ne manje od 5 m od ruba građevne čestice. Najmanja udaljenost građevine od ruba građevne čestice koja graniči sa zaštitnom zelenom površinom uz vodotok iznosi pola visine, ali ne manje od 7 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz javnu prometnu površinu iznosi 6,0 m.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih pomoćnih građevina u funkciji stanovanja:

- na jednoj građevnoj čestici može se graditi najviše jedna pomoćna građevina
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1 (jednu) etažu
- ukupna visina (V) građevine iznosi najviše 3,5 m i ne može biti veća od visine osnovne građevine
- tlocrtna površina pomoćne građevine iznosi najviše 60 m²
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 4,0 m, uz uvjet da nemaju otvora prema susjednoj građevnoj čestici
- ukopane garaže moguće je planirati na međi sa susjednom građevinom
- krovništa mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođen tradicionalnoj primorskoj gradnji)
- najmanja udaljenost pomoćnih i manjih gospodarskih građevina od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, izuzev garaža
- garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je to uvjetovano konfiguracijom terena, odnosno kada je završna kota ravnog krova garaže ista kao i niveleta ulice, odnosno najviše do visine ogradnog zida 1,1 m, te kada to dozvoljavaju lokalni uvjeti

Postojeće pomoćne građevine ne mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u stambene prostore.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene – obiteljskih kuća treba biti na tragu najkvalitetnijih suvremenih projektantskih rješenja. Svi elementi oblikovanja (tipologije, materijali, obrada pročelja) trebaju istovremeno biti usklađeni s postojećim kontekstom Liburnije.

Građevine je moguće planirati samo u tipologiji slobodnostojećih građevina.

Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje.

Krovovi i strehe stambenih građevina mogu biti izvedeni kao ravni krovovi ili kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovništem, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

Osobitu pažnju pri oblikovanju građevina obratiti zaštiti vanjskih i unutarnjih vizura na razini same građevine ali i cjeline naselja.

Kod izrazito kosih i strmih terena dozvoljava se terasasta izgradnja pojedinih etaža, radi prilagođavanja nagibu terena.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 60% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Obzirom na iznimnu vizualnu izloženost prostora, kao i druge elemente zaštite prirodnog krajobraza na širem području Svetog Ivana, na području planske namjene S14 ne dozvoljava se gradnja na nagibu terena većem od 12%.

Ovim se planom potiče očuvanje postojećih visokih stablašica u najvećem opsegu i sadnja novog visokog zelenila te integriranje istog u arhitektonska oblikovna rješenja kako bi se postigao dojam gradnje u zelenilu, u cilju očuvanja veće kvalitete ovog ambijenta visokog stupnja prirodnosti.

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.

Obzirom na vrlo bitan tradicijski aspekt vrta u kontekstu gradnje na širem području Liburnije, sugerira se izrada odgovarajućeg hortikulturnog elaborata izrađenog od ovlaštene stručne osobe krajobraznog arhitekta.

Ograda se gradi unutar građevne čestice predviđene za gradnju građevine predviđenih ovim Planom, 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 ako je izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja.

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili iznimno beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

Iznimno od prethodnog visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,
- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled ulice, cjeline ili naselja.

Parkirališne površine potrebno je osigurati kako slijedi:

- obiteljske kuće- 2 PGM/stan

Parkirališne površine potrebno je osigurati unutar pojedinačne građevne čestice.

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

Na području ovog Plana potrebno je osigurati II. kategoriju uređenosti građevinskog zemljišta, koja uključuje pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i električnu energiju.

Građevine unutar obuhvata ovog Plana priključuju se na planirane prometnice.

Pristup je osiguran preko prometnice ovim planom definirana kao sabirna (SU).

Sabirna prometnica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8m.

Osim izravnom pristupa, prometna dostupnost može se osigurati i putem kolno-pješačkog prilaza, a prema odredbama ovog Plana.

Kolno-pješački prilazi mogu se formirati unutar cjelokupnog obuhvata ovog Plana uz uvjet da je na svakih 100 m izgrađeno ugibalište za mimoilaženje vozila.

Uvjeti priključenja na komunalnu infrastrukturnu mrežu definirani su poglavljem 5.- Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske, i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

8. Mjere zaštite okoliša

Uvjeti gradnje i smještaja građevina površine S1₄ temelje se na zaštiti vrijednog krajobraza, obližnjeg vodotoka te vanjskih i unutarnjih vizura, što je je u cjelini bilo predmetom posebnog elaborata izrađenog od nadležne službe Ministarstva kulture-Konzervatorskog odjela u Rijeci, a grafički je normirano prikazima 3a Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština, i 3b Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

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, dogradnje i nadogradnje obiteljskih građevina

Postojeće građevine rekonstruiraju se prema pravilima za novu gradnju.

Unutar područja S1₄ nalazi se zaštićena zona povijesne gradnje (evidentirana na kartografskom prikazu br.3B Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština., unutar koje je moguće samo rekonstruirati građevine u povijesnim gabaritima.

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

Postojeće građevine koje u segmentu ovdje datih normativa (kig i kis) izlaze iz propisanih okvira, rekonstrukcijom se zadržavaju u postojećem stanju, ali bez njihova povećavanja

Prigodom rekonstrukcije moguće je zadržati zatečenu udaljenost građevine od ruba građevne čestice i ukoliko je ista manja od udaljenosti propisane ovim Planom, ali se rekonstrukcijom navedena udaljenost ne smije smanjivati

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 21.

U članku 18. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:
„Prometnice se mogu graditi fazno.“

Članak 22.

Članak 19. mijenja se i glasi:

„Kolno-pješački pristupi (KPP) dimenzioniraju kako slijedi:

- računska brzina 30 km/h
- maksimalni nagib nivelete 17% (iznimno do 25%)
- dvosmjerni promet 3,0 m
- raskrižja u nivou
- ukupni koridor ove prometnice iznosi 3,0 m
- sa prometnice postoje prilazi zgradama
- kolno pješački pristup zbog blizine vodotoka ne smije se asfaltirati/betonirati u punoj širini, potrebno je koristiti podloge za koje nije potreban sustav oborinske odvodnje (tlakavac, zelenu podlogu, nosive plastične mreže i sl.)

pješačke pristupe moguće je formirati prema situaciji na terenu i ovdje datim odredbama.“

Članak 23.

Članak 22. mijenja se i glasi:

„Parkirališne površine planiraju se kako slijedi:

Unutar građevne čestice građevine gospodarske i stambene građevine potrebno je osigurati najmanji broj parkirališnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini.

Uvjeti za određivanje broja parkirališnih mjesta:

- vile 2 PGM/stan
- obiteljske kuće 2PGM/stan
- hoteli, pansioni, moteli – nova gradnja 1PGM/2kreveta
- ugostiteljski sadržaji 1PGM/4 sjedeća mjesta

Garažu je u podzemnom dijelu moguće planirati do ruba građevne čestice. U cilju kvalitetnijeg smještaja na teren i zaštite prirodnog okoliša, moguće je sinkronizirano izvođenje konstruktivnih radova garaža za više susjednih građevnih čestica, u cilju formiranja jedinstvene podrumске prostorne cjeline koja će biti etažirana odgovarajućim elaboratom.“

Članak 24.

U članku 29. stavci 12. i 13. mijenjaju se i glase:

“Do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje, odvodnja sanitarnih i oborinskih otpadnih voda sa području ovog plana provodi se u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda (SN 25/99) i Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o odvodnji otpadnih voda (SN 07/00), odnosno trebaju se primjenjivati sljedeća pravila:

- sanitarne otpadne vode unutar građevinskog područja naselja upuštaju se u teren preko upojnog bunara nakon odgovarajućeg pročišćavanja primjenom samostalnog ili skupnog uređaja. Individualne građevine rješavaju sanitarne otpadne vode samostalno, a turistička zona

izgradnjom zajedničkog uređaja, kojim se podrazumijevaju sve tehnologije koje na izlazu imaju propisanu kvalitetu vode uključujući i trokomorne septičke taložnike

Otpadne vode tlačnim cjevovodom odvođe se prema crpnoj stanici Mošćenička Draga, od kuda se tlačnim cjevovodima odvođe prema sustavu Kraj i dalje prema UPOV Ičići.”

Članak 25.

Iza članka 29. dodaje se novi članak 29.a koji glasi:

„Članak 29a.

5.3.3. Sustav uređenja vodotoka i voda

Unutar obuhvata plana smješten je donji dio toka bujice Sv. Ivan, u dužini 270 m, do utoka u more. Površina sliva za profil utoka u more iznosi 1,21 km², a ukupna dužina glavnog toka 1,66 km.

Dolinski dio toka je vrlo kratak, cca 200m, a uzvodno pad naglo raste i korito je izdubljeno u kamenu, sa nizom niskih kaskada. U dolinskom dijelu toka korito je uređeno vertikalnim kamenim zidovima u suho i obraslo vegetacijom.

Padine uz korito, od mora do ceste za Mošćenice, dobro su obrasle. Vjerojatno u samom koritu postoje jača periodična vrela koja u kišnom periodu izbacuju veću količinu vode. Jedan od evidentiranih izvora nalazi se podno Mošćenica (uz samo korito na desnoj obali), izvan obuhvata Plana.

Prema Osnovnom projektu uređenja bujica Kvarnerskog zaljeva (Opće vodoprivredno poduzeće Rijeka, 1970.), maksimalna protoka bujice Sv. Ivan 20-godišnjeg povratnog perioda iznosi 4,16 m³/s, a minimalna protoka 0 m³/s.

Sustav uređenja vodotoka i bujica Općina Mošćenička Draga dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama 2. reda Primorsko – goranske županije, Sektora E – Sjeverni Jadran, branjeno područje 23 – mali sliv „Kvarnersko primorje i otoci“.

Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti korita mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

Radi preciznijeg utvrđivanja koridora uređenja vodotoka i izgradnje sustava zaštite od poplava planira se utvrđivanje inundacijskog pojasa, odnosno javnog vodnog dobra i vodnog dobra.

Potrebno je urediti bujicu u dolinskom dijelu toka te rekonstruirati propust na obalnoj šetnici. Ukoliko se strojni pristup bujici na neki način ne omogući prije izgradnje planiranih prometnica – ostale ulice (OU) i kolno-pješačkog pristupa (KPP) potrebno je prilikom izgradnje istih urediti bujicu u dolinskom dijelu toka i rekonstruirati propust na obalnoj šetnici.

Uz korito vodotoka moguće je postaviti putokaze i urediti pješačke staze od prirodnih materijala kako bi se revitalizirala šetnica uz korito vodotoka i stari put za Mošćenice.“

Članak 26.

Naslov iznad članka 30. mijenja se i glasi: „5.3.4. Elektroopskrba i javna rasvjeta“.

Članak 27.

U članku 31. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Unutar obuhvata plana planirana je i izgradnja još dvije trafostanice 20/0,4 kV čije su lokacije načelno nacrtane u grafičkom dijelu plana. Točne lokacije ovih trafostanica odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca, odnosno osiguranja imovinsko pravnog interesa za njihovu izgradnju. Trafostanica će se graditi kao samostojeća ili kao ugradbena u objektu. Ako se nova trafostanica 20/0,4 kV radi kao samostojeća, u vlasništvu lokalne distribucije, potrebno je za nju osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 2 m od kolnika.“

Članak 28.

Iza članka 34. dodaje se novi naslov i članak 34.a koji glase:

„5.3.6. Uvjeti gradnje energane (IS₁)

Članak 34a.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- minimalna površina građevne čestice iznosi 300 m²
- maksimalna površina građevne čestice definirana je planskom namjenom IS₁

2. Namjena građevine

Energana je građevina koja osigurava potrebe grijanja i hlađenja vila koje mogu biti dio cjeline integralnog hotela, a po potrebi i drugih građevina u naselju. Dio površine IS₁ može se namijeniti za gradnju trafostanice.

3. Veličina i građevinska (bruto) 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 7 m,
- najveći broj etaža: podrum ili suteran i jedna etaža (Po/Su+1)

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevina mora biti udaljena pola visine ali ne manje od 4 m od ruba građevne čestice.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca odnosno od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu iznosi 6,0 m.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Funkcionalnost građevine treba biti usklađena s oblikovanjem koja mora biti usklađeno s postojećim i planiranim kontekstom.

Osobitu pozornost obratiti vanjskim i unutarnjim vizurama.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 20% ukupne površine građevne čestice mora biti uređena površina zelenila od čega dio površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

Potporni zidovi i terase moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

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

Pristup je osiguran preko prometnice ovim planom definirane kao sabirna ulica (SU).

Sabirna ulica (SU) ima dvije prometne trake, ukupne širine 6m, te jednostrani nogostup širine 1,8m.

Prometna dostupnost i dostava energenata može se osigurati i putem državne ceste D66 uz suglasnost Hrvatskih cesta.

Uvjeti priključenja na komunalnu infrastrukturnu mrežu definirani su poglavljem 5.- Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske, i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi.

8. Mjere zaštite okoliša

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

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

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i zadnjim izmjenama i dopunama istog Pravilnika.“

Članak 29.

Članak 35. mijenja se i glasi:

„Zaštitna zelena površina (Z) planirana je uz bujični vodotok i rubno uz dijelove sabirne prometnice SU i državne ceste D66. Zelena površina uz prometnice uređuje se kao tampon zona, a potrebno je u najvećem dijelu zadržati postojeću vegetaciju te osigurati prometnu preglednost i sigurnost. Na zaštitnoj zelenoj površini (Z) uz bujični vodotok moguće je postaviti putokaze i urediti pješačke staze od prirodnih materijala kako bi se revitalizirala šetnica uz korito vodotoka i stari put za Mošćenice.

Postojeće zelenilo, posebice područja prekrivena autohtonom vegetacijom potrebno je očuvati u što većoj mjeri u cilju očuvanja krajobraza i očuvanja bioloških vrsta značajnih za stanišni tip.

Za uređenje zelenih površina unutar privatnih površina građevinskih čestica potiče se izrada hortikulturnih projekata izrađenih od ovlaštenih inženjera.“

Članak 30.

Iza članka 40. dodaje se novi članak 40a. koji glasi:

„Članak 40a.

Ovim planom posebno se štite vrijedni krajobrazni prostori:

1. Područje uz bujični vodotok
2. Padine Mošćenica

i potezi i točke panoramskih i vizurnih vrijednosti.

Vrijedni krajobrazni prostori i potezi i točke panoramskih i vizurnih vrijednosti prikazani su na karti 3A. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja–prirodna baština u mjerilu 1:1000.

Ovim Planom su propisani posebni uvjeti za zahvate u prostoru na navedenim područjima kojima se osigurava oblikovna uklopljenost građevina u krajobraz, očuvanje i zaštita neizgrađenog prostora (zaštitnog zelenog pojasa) te zaštita postojećih vizurnih kvaliteta.“

Članak 31.

Članak 41. mijenja se i glasi:

“Zaštita kulturno–povijesnih cjelina

Radi očuvanja građevina i prostora koji su zadržali neke od vrijednosti autohtonog arhitektonskog izraza, u postupku izdavanja dozvola za zahvate u prostoru koji su obrađeni elaboratom “Konzervatorske mjere zaštite za vrijedne pojedinačne građevine i cjeline izvan zona zaštite”, kojeg je izradio Konzervatorski odjel u Rijeci, tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja može zatražiti posebne uvjete uređenja prostora za planirani zahvat u prostoru od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Registrirani i evidentirani spomenik kulturne baštine koji je po svom statusu štićen Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i koji je PPUOMD određen kao zaštićena vrijednost i posebnost kulturno-povijesne baštine je:

- Kulturno – povijesna (urbanistička) cjelina Mošćenička Draga, broj registracije 196, klasa: UP-I-612-08/11-06/0451, urbroj: 532-04-01-01/6-11-1 od 22.09.2011. godine

Za registrirane povijesne graditeljske cjeline najveće vrijednosti - urbanističke cjeline naselja određeni su stupnjevi zaštite.

Unutar dijela kulturno-povijesne (urbanističke) cjeline Mošćenička Draga koji se nalazi u obuhvatu Plana evidentirane su vrijedne civilne građevine:

- Villa Istra
- Villa Primorka
- Villa Obala
- Villa Rubin

koje su označene na kartografskom prikazu 3B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština.

Gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina unutar zaštićene kulturno-povijesne (urbanističke) cjeline Mošćenička Draga može se odvijati samo uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela.

Arheološko područje definirano je na kartografskom prikazu 3B Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja–graditeljska baština. Zbog danas nepoznate mikrolokacije kapele Svetog Ivana kod izvođenja bilo kakvih zemljanih radova treba organizirati arheološki nadzor. Na lokaciji planirane gradnje prije iskopa terena potrebno je provesti pokusno sondiranje čiji će opseg definirati Konzervatorski odjel. Ovisno o rezultatima pokusnih sondiranja odredit će se daljnje mjere postupanja.

U slučaju potvrde arheoloških nalaza crkve Sv. Ivana potrebno je izraditi prijedlog arheološke prezentacije.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili pojedinačne nalaze, osoba

koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, odnosno Konzervatorski odjel u Rijeci.,,

Članak 32.

U članku 42. stavci 4., 5. i 6. brišu se.

Članak 33.

Članak 43. mijenja se i glasi:

„Na razini teritorija Općine, a samim time i unutar područja obuhvata plana Općina Mošćenička Draga dužna je uspostaviti sustav za postupanje otpadom u skladu s Zakonom o održivom gospodarenju otpadom, Planom gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje od 2017. do 2022. i Planom gospodarenja Otpadom Općine Mošćenička Draga za razdoblje od 2017. do 2022. prvenstveno vezano za uspostavu odvojenog prikupljanja otpada.

Na području Općine Mošćenička Draga nalazi se mobilno reciklažno dvorište za prikupljanje određenih vrsta otpada. Planira se izgradnja reciklažnog dvorišta na kojem će biti omogućeno zbrinjavanje svih vrsta glomaznog otpada uključujući i problematične komponente komunalnog otpada. Korisni otpad će se uz nadzor odlagati u zasebne spremnike, a koji će se dalje zbrinjavati putem tvrtki za reciklažu komunalnog otpada.

Prikupljeni komunalni otpad odlaže se izvan granica Općine Mošćenička Draga u Županijsku centralnu zonu za gospodarenje otpadom Marišćina.“

Članak 34.

U članku 44. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Proizvođač otpada dužan je na propisani način obraditi i skladištiti otpad koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.“

Članak 35.

U članku 47. stavci 7. i 8. mijenjaju se i glase:

„Očuvanje postojeće kvalitete zraka na razini prve kategorije postići će se sljedećim mjerama:

- a) ograničavanje emisije i propisivanje tehničkih standarda u skladu sa stanjem tehnike (BAT),
- b) visinu dimnjaka zahvata za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima),
- c) zahvatom se ne smije izazvati “značajno” povećanje opterećenja, gdje se razina “značajnog” određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kvalitete zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora,
- d) nepokretni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema Zakonu o zaštiti zraka
- e) vlasnici odnosno korisnici nepokretnih izvora dužni su:
 - prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
 - osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi,
 - uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje i obnavljanje zraka.

- f) potrebno je donijeti stimulativne mjere za supstituciju štetnih izvora energije za potrebe stanovništva i gospodarstva „alternativnim” energijama (solarna, dizalica topline i sl.), ekološki čistim i s efektom uštede
- g) Zaštitne zelene pojaseve oko naselja treba čuvati kao zaštitu naselja od zagađenja zraka i buke te prostor što više oplemenjivati zelenilom.

Potrebno je pridržavati se planskih dokumenata donesenih od strane Primorsko-goranske županije.“

Članak 36.

U članku 48. stavci 8. i 9. brišu se.

U stavku 10. riječi: „U slučaju da je žalobnik akumulacijskog porijekla“ brišu se.

Članak 37.

U članku 49. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Sustav uređenja vodotoka i zaštite od poplava vodotoka – bujica Općine Mošćenička Draga dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama 2. reda Primorsko – goranske županije, Sektora II – slivno područje Kvarnersko primorje i otoci.”

Članak 38.

Članak 51. mijenja se i glasi:

„MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Temeljem procjene ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara za područje obuhvata UPU 3, a sukladno odredbama posebnog propisa o metodologiji za izradu Procjena ugroženosti i Planova zaštite i spašavanja donose se slijedeće mjere posebne zaštite primjenjive u neposrednoj provedbi Plana.

Zaštita od erozije

Na području obuhvata plana evidentirana je zona tla podložnog djelovanju erozije (tlo IV. grupe).

Na području obuhvata plana nema područja klizišta.

Korisnici, odnosno vlasnici zemljišta ili građevina koje se nalaze na područjima ugroženim erozijom dužni su prilikom izvođenja mjera osiguranja zemljišta od klizanja ili mjera saniranja terena pridržavati uputa tvrtki registriranih za tu djelatnost.

Na području UPU nisu registrirani imaooci opasnih tvari .

Rizici od poplava mora

Maksimalne visine razine mora u odnosu na HVRS71 za obalu općine Mošćenička Draga procijenjene su metodom ekspertne procijene prema elaboratu „Poplave mora na priobalnim područjima (Split, ožujak 2013)“. Za obalno područje općine Mošćenička Draga maksimalne visine razine mora po povratnim periodima iznose:

Povratni period (god)	H (cm)
50	115-124
100	115-124
1000	≥125

Mjerodavne visine poplava mora na obalnom području velike vjerojatnosti pojave iznose 1,95 mn.m, srednje vjerojatnosti pojave 2,7 mn.m i male vjerojatnosti pojave 4,3 mn.m.

Apsolutni maksimum visine vala na području otvorenog mora sjevernog Jadrana zabilježen je 1986. g. za vrijeme dugotrajnog juga i iznosi $H_{max} = 10,8$ m. Za situacije s burom maksimalna registrirana visina vala u sjevernom Jadranu iznosi $H_{max} = 7,2$ m. Procijenjena 100-godišnja povratna vrijednost najvišeg vala u Jadranu iznosi 13,5 m. Navedene vrijednosti odnose se na otvoreni Jadran, dok se u obalnom području javljaju bitno manji valovi ovisno o topografskim karakteristikama i otvorenosti akvatorija prema dominantnim smjerovima vjetra.

Analizom olujnog juga iz 2007.g. procijenjene su maksimalne visine valova istočne obale Jadranskog mora. Procijenjena maksimalna visina valova na obalnom području općine Mošćenička Draga iznosi 3-4 m.

Valovi juga zajedno s plimom, niskim tlakom zraka i obilnim kišama, akumuliraju morsku vodu u zaljevima, osobito na sjevernom dijelu Jadrana koji je plići.

Kod gradnje građevina u obalnom području pod utjecajem valova navedene visine obvezna je analiza rizika od poplava mora te po potrebi mjere zaštite od poplava mora.

Zaštita od izvora tehničko-tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu

Unutar obuhvata Plana nisu planirane građevine i djelatnosti koje u tehnološkom procesu koriste ili prevoze opasne tvari što bi moglo prouzročiti eventualne tehničko-tehnološke nesreće, pa se Planom ne propisuju mjere posebne zaštite.

Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite

Ovim Planom utvrđuje se:

- a. Način i smjerove evakuacije naselja, definiraju glavne prometnice koje će se koristiti za evakuaciju ljudi i dobara, predviđene su zone i objekti koji su pogodni za zbrinjavanje ljudi (domovi, dvorane, škole i sl.), locirati zone koje nisu ugrožene urušavanjima kao pogodne za prikupljanje evakuiranih osoba;
- b. Za sva mjesta okupljanja većeg broja ljudi (turističke građevine), definira se obveza vlastitog sustava uzbunjivanja stanovništva sukladno posebnom propisu o postupanju uzbunjivanja stanovništva;

Objekti kritične infrastrukture

Na području Plana ne nalazi se kritična infrastruktura koja ugrožava bilo koji tip ugroza.“

Članak 39.

U članku 55. stavak 3. mijenja se i glasi:

„Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN br. 29/13 i 87/15).“

Članak 40.

Članak 55a. stavak 2. briše se.

Iza stavka 3. koji postaje stavak 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„Omogućava se provedba plana uz manja odstupanja oblika i površine građevinske čestice od službenog katastarskog operata prema stvarnom stanju na terenu.“

Članak 41.

Naslov iznad članka 56. i članak 56. brišu se.

Članak 42.

Numeracija naslova iznad članka 57. mijenja se i glasi: „10.1.“

ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 43.**

Elaborat plana izrađen je u 5 (pet) istovjetnih izvornika plana, ovjerenih pečatom potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Mošćenička Draga.

Izvornici Plana čuvaju se u Jedinственном Upravnom odjelu Općine, u pismohrani Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, u Javnoj ustanovi-Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije i Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Uvid u Plan obavlja se u Primorsko-goranskoj županiji, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša u Opatiji, Ulica M.Tita 4.

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Mošćenička Draga“.

KLASA: 350-01/19-01/8

URBROJ: 2156/03-02-21-48

M. Draga, 06. travnja 2021.

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA
Predsjednik
Ivan Galović, v.r.