

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA RISIKA (NA 2_11) S POVRŠINAMA IZDVOJENIH NAMJENA (T2) - UPU 2

TEKSTUALNI DIO:

- Odluka o donošenju - Službene novine: 33/09
- Internet: www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=17523

GRAFIČKI DIO:

KARTOGRAFSKI PRIKAZI U MJ. 1:2000

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.A. Cestovni promet
 - 2.B. Telekomunikacijski i energetska sustav
 - 2.C. Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.A. Uvjeti korištenja
 - 3.B. Oblici korištenja
4. Način i uvjeti gradnje



OPĆINA VRBNIK

34.

Na temelju odredbe članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07 i 38/09) i članka 42. Statuta Općine Vrbnik (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 31/09) Općinsko vijeće Općine Vrbnik, na 3. sjednici održanoj 12. kolovoza 2009. godine donijelo je

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana uređenja
naselja Risika (NA 2_11) s površinama izdvojenih
namjena (T2) - UPU 2

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Risika (NA 2_11) s površinama izdvojenih namjena (T2) - UPU 2, u nastavku teksta: Plan, što ga je izradila tvrtka Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

Plan se donosi za građevinsko područje naselja Risika (NA 2_11) i izdvojena građevinska područja ugostiteljsko - turističke namjene (T2_{2A}, T2_{2B} i T2_{2C}), sukladno kartografskom prikazu broj 4. - Građevinska područja u mjerilu 1:5.000 Prostornog plana uređenja Općine Vrbnik (»Službene novine Primorsko-goranske županije« 16/04, 43/07 i 53/07).

Detaljna granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Plana. Područje obuhvata Plana iznosi 5,13 hektara.

Područje obuhvata plana nalazi se u cijelosti unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Članak 3.

Plan, sadržan u elaboratu »UPU 2: Urbanistički plan uređenja naselja Risika (NA 2_11) s površinama izdvojenih namjena (T2)«, sastoji se od:

A. TEKSTUALNOG DIJELA koji sadrži:

- Odredbe za provođenje

B. GRAFIČKOG DIJELA koji sadrži kartografske prikaze u mj. 1 : 2.000:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.A. Cestovni promet

2.B. Telekomunikacijski i energetska sustav

2.C. Vodnogospodarski sustav

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.A. Uvjeti korištenja

3.B. Oblici korištenja

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

C. OBVEZNIH PRILOGA.

Članak 4.

U smislu ove Odluke izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

Granica građevinskog područja je linija razgraničenja površina koje služe za građenje naselja ili površina izdvojenih namjena izvan naselja od ostalih površina.

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

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja utvrđeno PPUO-m Vrbnika je izgrađena i/ili neizgrađena prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja (ugostiteljstvo i turizam).

Izgrađeni dio građevinskog područja su izgrađene i uređene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni kao i neizgrađene i neuređene čestice zemljišta površine do 5.000 m² koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu.

Neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5.000 m².

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine (trafostanice, pothodnici, mostovi i sl. građevine).

Zamjenska građevina je nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

Građevine stambene namjene dijele se na obiteljsku kuću i stambene građevine.

- obiteljska kuća prema tipovima gradnje može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu, a maksimalni broj stambenih jedinica iznosi dvije

- stambene građevine prema tipovima gradnje mogu biti slobodnostojeće ili dvojne, a minimalni broj stambenih jedinica iznosi tri jedinice a maksimalni dopušteni broj stambenih jedinica iznosi četiri

Građevine ugostiteljsko - turističke namjene u ZOP-u jesu građevine smještene unutar građevinskog područja naselja ili u površinama za izdvojene namjene - turistička naselja (T2). Ugostiteljsko-turističke površine određuju se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji.

Građevine gospodarske - poslovne namjene su građevine za potrebe različitih ureda, skladišta, uslužnih, trgovačkih ili komunalno-servisnih sadržaja.

Pomoćna građevina je svaka građevina čija je namjena u funkciji građevine osnovne namjene (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, roštilji do 2,5 m² i sl.).

Manje građevine gospodarske - obrtničke namjene su građevine s pretežno zanatskim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima koje ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama.

Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 0,5 m iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma ili ispod poda kata.

Podrum (Po) je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja.

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

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

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu visina nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m.

Etažom se smatraju:

- stambene ili poslovne prostorije svijetle visine prostorije minimalno 2,4 m
- pomoćne prostorije visine minimalno 2,1 m
- prizemlje i bilo koji kat građevine
- potkrovlje.

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

Izgrađenost građevne čestice je odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu. U izgrađenost građevne čestice ne ulaze cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u teren i obrađene kao okolni teren, terase na terenu do $h = 0,8$ m, pergole, brajde, roštilji do $2,5 \text{ m}^2$ i parkirališne površine. Nadstrešnica je natkriveni otvoreni prostor iznimno zatvorena samo s jedne strane udaljena od granice građevinske čestice minimalno 3 m (za nove građevine). Nadstrešnice na terenu veće od $2,5 \text{ m}^2$ moguće je izvesti isključivo kao laku montažnu konstrukciju (drvo, metal i sl.) bez mogućnosti natkrivanja armirano - betonskim stropom.

Koeficijent iskorištenosti (K_{is}) je odnos ukupne građevinske (brutto) površine građevine i površine građevne čestice. U ovom se Planu pod koeficijentom iskorištenosti (K_{is}) podrazumijeva odnos ukupne građevinske (brutto) površine nadzemnih etaža građevine i površine građevne čestice.

Nivelacijska kota je kota gotovog poda najniže nadzemne etaže, koja iznosi najviše 0,5 m iznad najniže točke konačno zaravnatog terena na građevnoj liniji.

Visina građevine (V) u metrima je udaljenost mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba vijenca građevine.

Regulacijski pravac je granica između čestice prometne površine (ulica, prilazni put, trg i drugo) i građevne čestice osnovne namjene.

Građevni pravac je vertikalna projekcija najistaknutijeg dijela pročelja prema čestici prometne površine.

Infrastrukturni koridor je planski ili zaštitni prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja.

Lokalnim uvjetima smatraju se:

- reljef, vode, zelenilo
- posebno vrijedne građevine i područja prirodne i kulturne baštine
- karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta
- ambijentalne vrijednosti
- veličina i izgrađenost građevnih čestica
- način gradnje, te visina i površina izgrađenih građevina
- komunalna oprema
- opremljenost komunalnom infrastrukturom
- druge vrijednosti i posebnosti.

Kategorije uredenosti građevinskog zemljišta određene PPU-om Općine Vrbnik su:

- I. kategorija uredenosti građevinskog zemljišta podrazumijeva minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pripremu i pristupni put
- II. kategorija uredenosti građevinskog zemljišta podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, a obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i priključak na niskonaponsku mrežu
- II.A kategorija uredenosti građevinskog zemljišta podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko - pravnu pripremu i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, propisani broj parkirališnih mjesta, priključak na niskonaponsku mrežu, te odvodnju otpadnih voda i opskrbu vodom na način da se, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja

naselja, do izgradnje javne mreže odvodnje, stambene, stambeno- poslovne i poslovno-stambene građevine mogu spojiti na nepropusne sabirne jame do veličine 10 ES na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša

- II.B kategorija uredenosti građevinskog zemljišta podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko - pravnu pripremu, direktni kolni pristup, propisani broj parkirališnih mjesta, priključke na niskonaponsku električnu mrežu, priključak na zatvorenu javnu mrežu odvodnje otpadnih voda odnosno vlastiti zatvoreni sustav kanalizacije s pročišćivačem.

- III. visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 5.

Radi jednostavnosti u nastavku će se za UPU 2: Urbanistički plan uređenja naselja Risika (NA 2_11) s površinama izdvojenih namjena (T2) koristiti naziv UPU Risika - Mavri (UPU 2) ili samo Plan.

Svi zahvati u prostoru na području obuhvata moraju se obavljati u skladu s Planom.

U slučaju da se donesu posebni zakoni ili propisi koji su drugačiji od normi iz UPU-a Risika - Mavri (UPU 2), primjenjivat će se strože norme.

Članak 6.

Na području obuhvata Plana ne može se uređivati i koristiti prostor i ne mogu se graditi građevine na način koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu s UPU-om Risika - Mavri (UPU 2) mogu se zadržati do trenutka privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni, ali je ne smiju onemogućavati.

Sve poljoprivredno zemljište u građevinskom području naselja, a koje je UPU-om Risika - Mavri (UPU 2) određeno za drugu namjenu, mora se do prenamjene i dalje koristiti na dosadašnji način.

0. Opći uvjeti za građenje u skladu s kojima se izdaje lokacijska dozvola i rješenje o uvjetima građenja

Članak 7.

Planom je predviđena gradnja novih građevina te obnova, zamjena,

rekonstrukcija, adaptacija, održavanje, dogradnja i nadogradnja postojećih građevina.

Članak 8.

Slobodnostojećim se građevinama ovom Odlukom smatraju građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica.

Građevine stambene namjene koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s ostalim slobodnim stranama građevine biti udaljene od granica susjednih građevinskih čestica najmanje $h/2$ ali ne manje od 5,0 m.

Zidovi građevina iz stavka 2. ovog članka koji su prislonjeni na međe susjednih građevinskih čestica moraju biti građeni iz vatrootpornog materijala i odijeljeni vatrootpornim zidovima.

0.1. Građevne čestice

Članak 9.

Građevna čestica mora imati veličinu, površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i gradnju u skladu s odredbama Plana.

Ukoliko je na postojećoj građevnoj čestici izgrađeno više građevina nego što je to dozvoljeno, pri čemu su ukupna izgrađenost građevne čestice, ukupni koeficijent iskoristivosti ili visina građevina veći od dozvoljenih za novu izgradnju, svaka od tih građevina se može rekonstruirati isključivo u postojećim vanjskim gabaritima.

Članak 10.

Građenje na neizgrađenom građevinskom zemljištu na području obuhvata Plana može se dozvoliti pod uvjetom da građevne čestice imaju neposredan pristup na prometnu površinu - prometnicu širine najmanje 4,50 m, pješački prolaz ili stubište širine najmanje 1,50 m i maksimalne dužine 30 m ili je za tu površinu Općina Vrbnik preuzela obvezu uređenja.

Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa.

Za građevinsko područje naselja Risika (NA 2_11) utvrđuje se II.A kategorija uređenosti građevinskog zemljišta, izuzev površina ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja za izdvojene namjene, za koja se utvrđuje II. B kategorija uređenosti (zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem).

Članak 11.

Građevine koje će se graditi uz lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama. U postupku izdavanja lokacijskih uvjeta za građevine koje će se graditi uz javnu cestu potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane organizacije koja tom cestom upravlja.

Članak 12.

Odredbe o veličini građevne čestice navedene ovom Odlukom ne primjenjuju se pri interpolacijama u izgrađenom dijelu naselja pod uvjetom da su ispunjeni uvjeti o najvećem dopuštenoj izgrađenosti građevne čestice i najmanjim udaljenostima građevine od prometnih površina, međa i drugih građevina.

Pod interpolacijom se ovom Odlukom smatra izgradnja građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici uz koju su s obje bočne strane već izgrađene građevine.

Članak 13.

Građevine koje se po svojoj namjeni postavljaju na javnu površinu (kiosci, nadstrešnice uz stajališta javnog prometa i druge slične građevine) mogu se postavljati na temelju posebne odluke Općine Vrbnik.

Za građevine privremenog karaktera iz stavka 1. ovog članka koje se postavljaju na javne površine ne formiraju se građevne čestice, nego se takve građevine postavljaju na građevnu česticu javne površine.

0.2. Namjena građevina

Članak 14.

Na području obuhvata Plana građevine mogu biti:

- građevine stambene namjene:
- obiteljske kuće
- stambene građevine
- pomoćne građevine
- gospodarske-poslovne građevine
- ugostiteljsko-turističke građevine (za smještaj i prehranu)
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji
- ostale građevine.

Građevine stambene namjene dijele se na:

- obiteljske kuće, koje prema tipovima gradnje mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu, a maksimalni broj stambenih jedinica iznosi dvije

- stambene građevine, koje prema tipovima gradnje mogu biti slobodnostojeće ili dvojne, a minimalni broj stambenih jedinica iznosi tri jedinice dok maksimalni dopušteni broj stambenih jedinica iznosi četiri

Pomoćne i manje građevine gospodarske-obrtničke namjene su građevine koje se mogu graditi na građevnoj čestici uz građevinu stambene namjene - obiteljsku kuću i stambenu građevinu, najviše kao jednoetažne.

Gospodarske - poslovne građevine su građevine poslovne namjene (pretežito uslužne, pretežito trgovačke, komunalno servisne, građevine za proizvodnju vina i vinski podrumi te manje zanatske građevine).

Ugostiteljsko - turističke građevine su građevine namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti.

Prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji su namijenjeni za potrebe prometa, telekomunikacija, energetike, vodnog gospodarstva te za odlaganje otpada.

Pod ostalim se građevinama smatraju kiosci, manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i dr., kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga, kao i reklamni panoi, reklame, klupe, spomenici, spomen-obilježja, uređaji za savladavanje urbanističko-arhitektonskih barijera, zaštitni stupići i slično.

Za obavljanje poslovne, ugostiteljsko turističke, gospodarske ili javne i društvene djelatnosti mogu se koristiti i prostorije ili građevine koje ranije nisu bili namjenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog, gospodarskog ili stambenog prostora.

0.3. Udaljenost građevina od međe

Članak 15.

Građevine stambene namjene koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje pola visine ($h/2$) od susjedne građevine i ne manje od 4,0 m od granice građevne čestice.

Građevine stambene namjene koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s ostalim slobodnim stranama građevine biti udaljene od granica susjednih građevnih čestica najmanje $h/2$ ali ne manje od 5,0 m.

Najmanja udaljenost pomoćnih i manjih građevine gospodarske - obrtničke namjene od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se grade kao slobodnostojeće građevine mogu se graditi i do granice građevne čestice

- ako se grade kao poluotvorene građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici.

Članak 16.

Ukoliko je udaljenost postojećih građevina od ruba građevne čestice manja od dozvoljene, ista se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine ne smije smanjivati, a na građevini koja je od međe susjedne građevne čestice udaljena manje od 3,0 m ne smiju graditi otvori prema toj međi.

Otvorima se u smislu ovoga članka ne smatraju fiksna ustakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60x60 cm koji se otvaraju oko horizontalne osi s odklonom od najviše 15 cm, dijelovi zida od staklene opeke, te ventilacioni otvori maksimalne površine 400 cm² ili promjera 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizuelni kontakt.

Članak 17.

Zidovi građevina koje se izgrađuju na poluugrađeni ili ugrađeni način koji se grade uz među, odnosno uz susjednu građevinu, moraju se izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, ovi zidovi moraju presjecati čitavo krovnište.

Na građevinama iz stavka 1. ovog članka krovništa moraju biti izvedena s nagibom u vlastito zemljište. Iznimno, postojeća kosa krovništa u nagibu prema susjednoj međi moraju imati izvedene oluke i odvod krovne vode na pripadajuću građevnu česticu.

0.4. Udaljenost građevina od regulacijskog pravca

Članak 18.

Udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od regulacijskog pravca do granice građevne čestice za nerazvrstane ceste ne može biti manja od 5,0 m.

Udaljenost građevine od regulacijskog pravca za razvrstane ceste ne može biti manja od 5,0 m.

Udaljenosti mogu biti i manje prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje cestama, ali isključivo za infrastrukturne građevine u funkciji prometnice.

U slučaju interpolacije novih građevina unutar građevinskog područja naselja Risika (NA 2_11) može se dopustiti izgradnja građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina i na manjim udaljenostima od stavka 1. i 2. ovog članka te na regulacijskom pravcu ako to dozvoljavaju lokalni uvjeti i posebni uvjeti nadležnih institucija.

Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo prizemne građevine.

Za interpolaciju ili zamjensku gradnju građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (već izgrađeni ulični pravci) uvjetuje se gradnja građevina na postojećem građevinskom pravcu (zamjenska izgradnja) ili na građevinskom pravcu susjednih građevina (interpolacija).

Članak 19.

Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje građevine gospodarske namjene od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahvat predstavlja jedini način pristupa na cestu, odnosno uvjetuje ga položaj ostalih građevina.

Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine manje od 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, regulacijski pravac formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5 m, a za ostale čestice prema lokalnim uvjetima.

Postojeće pomoćne i manje građevine gospodarske - obrtničke namjene sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati i prenamjeniti u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Planom.

Članak 20.

Ako je postojeća izgrađenost građevne čestice veća od one određene prethodnom stavkom ovog članka, izgrađenost se ne smije povećavati novom izgradnjom.

0.5. Visina i oblikovanje građevina

Članak 21.

Planom se određuje najveći broj etaža građevine (E), odnosno najveća visina građevina od kote zaravnatog terena u metrima do gornjeg ruba vijenca odnosno

nadozida kod ravnog krova (V) za:

tablica se nalazi na dnu stranice

Galerijski prostori u pojedinim etažama ne smatraju se etažom, ukoliko ne zauzimaju više od 60% netto površine etaže.

Ukoliko postojeće građevine imaju visinu ili broj etaža više od dozvoljene, ista se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati.

Članak 22.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu visina nadozida potkrovlja ne može biti viša od 1,2 m, a može se koristiti u stambene ili poslovne svrhe.

Nadozidom se smatra zid iznad stropne konstrukcije zadnje etaže u ravnini pročelja prema kojemu pada krovna ploha.

Izvan gabarita potkrovlja mogu se izvoditi pojedini elementi kao dimnjaci, požarni zidovi i slično.

Postojeća potkrovlja mogu se prenamjeniti u stambene ili druge prostore ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

Postojeća ravna krovišta se mogu preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti prema uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) koji su propisani ovom Odlukom. Rekonstrukcijom dobivena potkrovlja mogu se privoditi stambenoj, poslovnoj ili drugoj namjeni.

0.6. Ograde i uređenje građevne čestice

Članak 23.

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama.

Ulična ograda se podiže iza regulacijskog pravca u odnosu na prometnu površinu.

Ograde obiteljskih kuća i stambenih građevina se u pravilu izrađuju od neobrađenog kamena bez fuge, zelenila i metala visine najviše 120 cm.

Ograda se mora tako izvesti da leži na zemljištu vlasnika građevne čestice, da je glatka strana ograde okrenuta prema prilaznoj cesti ili susjedu te da niti jednim svojim dijelom ne prelazi zamišljenu vertikalnu ravninu, položenu na među između susjednih građevnih čestica. Ograde se mogu postavljati i na drugi

način, ali samo u dogovoru i uz pismenu suglasnost susjeda.

Ograde uz prometne površina moraju biti tako izvedene da omogućće preglednost križanja prometnica i ne umanjuju sigurnost prometa.

Članak 24.

Prostor na građevnoj čestici građevine stambene namjene uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta - ružmarina, lavande, brneste, agave, tamarisa, a izbjegavanjem bora i palme. Preporuča se formiranje brajda i sadnja voćaka.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja, a najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom.

Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,50 m, a samo iznimno, ukoliko konfiguracija terena to uvjetuje, mogu se graditi i viši podzidi, ali samo na temelju idejnog projekta.

Dio građevne čestice oko građevine, potporne zidove, terase i slično, treba urediti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih građevnih čestica i građevina.

Članak 25.

Prilazna stubišta, terase u razini terena ili do najviše 0,8 m iznad razine terena, potporni zidovi i slično smatraju se uređenjem okućnice i mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, uz uvjet da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice najmanje širine 3,0 m.

Na građevnoj čestici mogu se izvoditi popločenja, staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtne sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice.

Prilikom izvođenja ovih radova odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu, ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među najmanje 0,5 m iznad kote višeg terena, ali se najveća visina ograde računa od niže kote terena.

Ove konstrukcije ne smiju biti više od 3,0 m i moraju se odmaknuti najmanje 1,0 m od međe, osim ako je na toj međi izveden puni ogradni zid i ako krovna ploha nema pad prema susjednoj čestici.

Dio građevne čestice oko građevine, uključujući nasipe, potporne zidove, terase i slično ne smije se izvesti na štetu susjednih građevnih čestica i građevina nego ga je potrebno urediti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 26.

Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su grafički prikazani na kartografskom prikazu Plana broj 1. - Korištenje i namjena prostora u mjerilu 1 : 2.000.

Površine za razvoj i uređenje planirane Planom su:

- mješovita namjena - pretežito stambena
- obiteljske kuće i stambene planska oznaka

građevine M1 (narančasta)

- površine infrastrukturnih sustava planska oznaka

IS (bijela)

Površine za razvoj i uređenje planirane Planom u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene su:

- smještajni kapaciteti / turističko planska oznaka

naselje T2 (crvena)

- površine infrastrukturnih sustava planska oznaka IS

(bijela).

Članak 27.

Na kartografskim prikazima UPU-a Risika - Mavri (UPU 2) razgraničenje površina je izvršeno na sljedeći način:

. postojeći dio površina za razvoj i uređenje naselja Risika (NA 2_11) određen je na temelju izgrađenog dijela građevinskog područja naselja u PPUO Vrbnik

. planirani dio površina za razvoj i uređenje naselja Risika (NA 2_11) određen je na temelju neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja u PPUO Vrbnik

. planirane površine izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke

namjene na temelju PPUO Vrbnik

. površine prometne i komunalne infrastrukturne mreže određene su na temelju:

- podataka o izvedenom stanju

- odrednica PPUO Vrbnik

- podataka pribavljenih od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima

- ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije

. površine primjene posebnih uvjeta i mjera korištenja, uređenja i zaštite prostora određene su na temelju:

- odrednica PPUO Vrbnik

- podataka pribavljenih od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima

. površine primjene, način i uvjeti gradnje određene su na temelju:

- postojeće namjene prostora

- odrednica PPUO Vrbnik

- ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije.

Članak 28.

Ako se građevna čestica svojim većim dijelom nalazi u zoni određene namjene te ima neposredan pristup s prometne površine može se formirati građevna čestica iz dijela katastarske čestice koja se nalazi u zoni određene namjene i dijela katastarske čestice koji se nalazi u zoni druge namjene. Građevina na tako formiranoj građevnoj čestici smjestit će se na dijelu čestice što se nalazi na dijelu pretežite namjene.

Urbanističko-tehnički uvjeti i način gradnje na građevnoj čestici iz prethodnog stavka ovog članka odrediti će se kao u zoni pretežite namjene, s time da u obračun ulazi samo dio čestice koji se odnosi na pretežitu namjenu.

Detaljno razgraničavanje između pojedinih namjena površina, granice kojeg se grafičkim prikazom ne mogu nedvojbeno utvrditi, odredit će se očitavanjem plana u digitalnom obliku.

1.1. Površine za razvoj i uređenje u građevinskom području Risika (NA 2_11)

1.1.1. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

Članak 29.

Zone mješovite, pretežito stambene namjene (planska oznaka M1) su prostori u kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene namjene.

U zonama iz stavka 1. ovog članka moguća je gradnja obiteljskih kuća, stambenih i stambeno-poslovnih građevina.

Na građevnim česticama iz prethodnog stavka moguća je i gradnja gospodarskih-poslovnih, ugostiteljsko-turističkih i pomoćnih građevina koje ne ometaju stanovanje.

U zonama mješovite, pretežito stambene namjene (planska oznaka M1) na zasebnim građevnim česticama mogu biti sadržani i sadržaji sljedećih namjena kojima se ne mijenja pretežiti karakter zone mješovite namjene:

- javne i društvene namjene
- gospodarske-poslovne namjene (poslovne, zanatske, ugostiteljsko-turističke i slično) koje ne ometaju stanovanje
- rekreacijska namjena
- javne zelene površine i parkovi
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

Članak 30.

U zonama mješovite, pretežito stambene namjene Planom se određuje prosječna bruto gustoća stanovanja u rasponu od 40 st/ha do 120 st/ha.

Način gradnje na području obuhvata Plana grafički je prikazan na kartografskom prikazu broj 4. - Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1 : 2.000.

1.1.2. Gospodarska namjena

Članak 31.

Unutar obuhvata Plana, u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) mogu se graditi građevine gospodarske namjene u kojima će se nalaziti različite gospodarske djelatnosti, a razgraničuju se na:

- građevine pretežito gospodarske-poslovne (uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i zanatske)
- građevine namijenjene smještaju i prehrani / ugostiteljsko-turističke.

Građevine gospodarske namjene se mogu graditi na pojedinačnim građevnim

česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. kojom se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja.

Članak 32.

Unutar obuhvata Plana, u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (M1), u sklopu građevina gospodarske - poslovne namjene mogu se graditi i sljedeći sadržaji:

- uredski prostori
- manji poslovni prostori s proizvodnim sadržajima isključivo visoko razvijenih tehnologija i bez štetnih utjecaja na okoliš
- prodavaonice artikala svakodnevne potrošnje, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni i slično
- ugostiteljsko-turistički i zabavni sadržaji
- javni i društveni sadržaji
- ostali prateći i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Članak 33.

Unutar obuhvata Plana, u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (M1), mogu se graditi građevine namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti.

U sklopu tih zona mogu se uz pretežitu osnovnu namjenu iz prethodnog stavka graditi i sljedeći sadržaji:

- prodavaonice artikala svakodnevne potrošnje, specijalizirane prodavaonice i slično
- uredski prostori
- javni i društveni sadržaji
- ostali prateći i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

1.2. Površine za razvoj i uređenje u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 34.

Unutar izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko- turističke namjene

određenih prema PPUO Vrbnik (T2_{2A}, T2_{2B} i T2_{2C}) planirana je izgradnja ugostiteljskih i turističkih građevina i to turističkih naselja (T2).

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, svaka od ugostiteljsko-turističkih zona T2 može imati do 70% smještajnih kapaciteta u vilama te do 30% smještajnih kapaciteta u hotelima.

Članak 35.

Na površinama zona ugostiteljsko-turističke namjene osim osnovnih građevina mogu se planirati i svi prateći sadržaji - sportski, rekreacijski, zabavni i uslužni sadržaji i

građevine te parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

Za zone ugostiteljsko-turističke namjene propisuje se II.B. kategorija uređenosti građevinskog zemljišta.

Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Članak 36.

U sklopu zona ugostiteljsko-turističke namjene (planska oznaka T2) mogu se uz pretežitu osnovnu namjenu iz prethodnog članka graditi i sljedeći sadržaji:

- prodavaonice artikala svakodnevne potrošnje, specijalizirane prodavaonice i slično
- građevine javne i društvene namjene i građevine za zabavu
- građevine i površine za šport i rekreaciju
- parkovne površine
- ulice i trgovi, prometne i komunalne građevine i uređaji
- ostali prateći i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u građevinskom području Risika (NA 2_11)

Članak 37.

Unutar građevinskog područja naselja Risika (NA 2_11) u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) na pojedinačnim građevnim česticama mogu

se graditi građevine gospodarske namjene na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. kojom se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja.

U građevinskom području Risika (NA 2_11) mogu se graditi građevine gospodarske-poslovne namjene (pretežito uslužne, pretežito trgovačke, komunalno servisne te manje zanatske građevine).

2.1.1. Građevine gospodarske-poslovne namjene

Članak 38.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina gospodarske - poslovne namjene u u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja Risika ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja Risika (NA 2_11):

- površina građevne čestice za građevine gospodarske - poslovne namjene ne može biti manja od 300 m²
- najveća dopuštena veličina građevne čestice iznosi 3.000 m²
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) nadzemno iznosi 1,00
- dopuštena etažnost građevine gospodarske - poslovne namjene je najviše 2 etaže
- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom, a najveća dopuštena visina građevine, mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca iznosi 6,5 m.
- najmanja udaljenost građevine gospodarske - poslovne namjene od susjednih građevina iznosi 1/2 visine građevine ($h/2$), ali ne manje od 5,0 m od granice građevne čestice, osim od regulacijskog pravca od koga mora biti udaljena min. 5,0 m
- građevine gospodarske-poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena prometnica minimalne širine 5,5 m
- građevna čestica se prema prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-

pejzažno ili zaštitno zelenilo

- ograde se grade kao krute metalne (ne smiju biti žičane) u kombinaciji sa kamenom ili betonom i ne mogu biti više od 2 m, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja

- parkirališta se moraju planirati unutar građevne čestice građevine gospodarske-poslovne namjene

- iznimno, unutar već izgrađenih dijelova naselja investitor može osigurati parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini, uz prometnu površinu

- ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice

- podzemna etaža može zauzimati 100% površine građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren

- arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojećih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu prirodnom ambijentu.

2.1.2. Građevine za smještaj i prehranu / ugostiteljsko- turističke građevine

Članak 39.

U građevinskom području Risika (NA 2_11) mogu se graditi građevine namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti.

U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenoćište i sl.) kapaciteta od najviše 80 kreveta.

Za pojedinačne građevine namijenjene smještaju i prehrani površine do 400 m² i manje bruto površine građevine ovog članka propisuje se II.A kategorija uređenosti građevinskog zemljišta.

Članak 40.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina namijenjenih smještaju i prehrani, u izgrađenom dijelu naselja ili u planiranom, neizgrađenom području naselja Risika (NA 2_11):

- najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju građevine ugostiteljsko-turističke namjene, i to iz skupine hotela s pratećim sadržajima trgovačke, ugostiteljske, športske, rekreativne i zabavne te slične namjene iznosi 800 m²

- iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja izgradnja je moguća i na česticama manje površine, ako se predmetna građevina interpolira u postojeću izgrađenu strukturu
- najmanja dopuštena veličina građevne čestice je 400 m²
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice 50%
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) nadzemno iznosi 1,50
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, bazeni, terase i slično (navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, ali moraju biti na terenu)
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 etaže (prizemlje i 2 kata) bez mogućnosti izgradnje potkrovlja
- najveća dopuštena visina građevine (h) je 11,0 m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje h/2 visine građevine, ali ne manje od 5,0 m od granice građevne čestice, a pomoćne građevine mogu se graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koja se nalazi na manjoj udaljenosti od 5,0 m od granice čestice ne dopušta izgradnja otvora
- građevna čestica mora se nalaziti uz prometnu površinu čiji je kolnik širine minimalno 5,5 m.

Članak 41.

Za smještajne i uslužne kapacitete potrebno je na građevnoj čestici osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta.

Najmanje 50% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno zelenilo, u što je uračunata površina bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina iznosi najmanje 40% površine građevne čestice.

Za uređenje građevne čestice građevine ugostiteljsko - turističke namjene obavezno je idejno rješenje okoliša sa svim potrebnim odrednicama - tip hortikulturnog rješenja, obrada partera i sl.

Članak 42.

Za smještajne i uslužne kapacitete potrebno je na građevnoj čestici osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta prema normativima (na 1.000 m² GBP):

- hotel, pansion, motel, trgovački sadržaji 20 - 40 PM
- gospodarska-poslovna namjena 4 - 8 PM
- drugi poslovni sadržaji 15 PM

Ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, ukoliko nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici, parkirališta se mogu uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m) isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

Članak 43.

Arhitektonsko oblikovanje građevina namijenjenih smještaju i prehrani, i to novih građevina kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj gradnji (glatko žbukana obrada fasade, kamene erte, vijenci i istake na fasadi, kameni sokl, pune zidane ograde na balkonima i terasama i dr.).

Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja.

Otvori na građevinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za arhitekturu vrbničkog podneblja, te moraju biti zaštićeni griljama (škurama).

Krovništa građevina moraju biti kosa, izvedena kao dvovodna ili jednovodna, raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, s nagibom krovnih ploha između 17 i 22°. Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalica, crvene boje, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja. Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta.

Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa.

Članak 44.

Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine ugostiteljsko-turističke namjene moguća je pod istim uvjetima kao i za nove građevine.

Rekonstrukcija postojećih građevina moguća je i u cilju održavanja ili podizanja kategorije građevine.

2.2. Montažne građevine - kiosci, štandovi i reklamni panoi

Članak 45.

Kiosci su tipski, manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i dr., kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga. Lokacije za postavu kioska na području Općine Vrbnik utvrđuju se planom rasporeda kioska kojeg donosi Općinsko vijeće.

Kiosci se mogu postavljati na javnim površinama ili površinama u vlasništvu Općine Vrbnik, kao samostalne građevine ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu. Iznimno, kiosci se mogu postavljati i na česticama u privatnom vlasništvu, ali samo u skladu s planom rasporeda kioska.

Reklamni panoi mogu se postavljati na zelene površine, pročelja građevina, potporne i obložne zidove i dr. Mogu se postavljati unutar i izvan građevinskog područja, uz javne ili nerazvrstane ceste. Uvjeti za postavljanje reklamnih panoa reguliraju se posebnom općinskom odlukom.

2.3. Uvjeti smještaja građevina u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 46.

Prostornim planom uređenja Općine Vrbnik, uz građevinsko područje naselja Risika određene su površine ugostiteljsko - turističke namjene za izgradnju turističkih naselja (T2):

- Turistička zona T2_{2A} - kapaciteta do 150 kreveta
- Turistička zona T2_{2B} - kapaciteta do 80 kreveta
- Turistička zona T2_{2C} - kapaciteta do 150 kreveta.

Članak 47.

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene, osim građevina namijenjenih smještaju i prehrani, mogu se planirati i svi prateći sadržaji - sportski, rekreacijski, zabavni i uslužni sadržaji i građevine, te parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

Površine ugostiteljsko-turističke namjene obuhvaćaju turistička naselja (T2) u kojima sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, svaka od ugostiteljsko - turističkih zona može imati do 70% smještajnih kapaciteta u vilama te do 30% smještajnih kapaciteta u hotelima, odnosno:

- Turistička zona T2_{2A} - do 105 kreveta u vilama i do 45 kreveta u hotelima

- Turistička zona T2_{2B} - do 56 kreveta u vilama i do 24 kreveta u hotelima
- Turistička zona T2_{2C} - do 105 kreveta u vilama i do 45 kreveta u hotelima.

Za ove zone se propisuje se II. B kategorija uređenosti građevinskog zemljišta.

Članak 48.

Udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje $h/2$ visine građevine, ali ne manje od 5,0 m od granice građevne čestice, a pomoćne građevine mogu se graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da se na pročelju koja se nalazi na manjoj udalje

nosti od 5,0 metara od granice čestice ne dopušta izgradnja otvora.

Građevna čestica mora se nalaziti uz prometnu površinu čiji je kolnik širine minimalno 5,5 m.

Članak 49.

Parkiranje i garažiranje vozila na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T2) rješava se na građevnoj čestice te namjene.

Ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice.

Članak 50.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta u građevinama ugostiteljsko-turističke namjene (T2) određuje se prema normativu od 20 - 40 PGM / 1.000 m² brutto razvijene površine građevine.

Članak 51.

Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno zelenilo, u što je uračunata površina bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina iznosi najmanje 30% površine građevne čestice.

Za uređenje građevne čestice građevine ugostiteljsko - turističke namjene (T2) obvezno je idejno rješenje okoliša sa svim potrebnim odrednicama - tip hortikulturnog rješenja, obrada partera i sl.

Članak 52.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina u zonama ugostiteljsko-turističke namjene (T2):

- najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju građevine iznosi 400 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju građevine iznosi 1.500 m²
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 30%
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) nadzemno iznosi 0,80
- najveći broj etaža građevine iznosi 2 etaže (prizemlje i 1 kat bez mogućnosti izgradnje potkrovlja)
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 7,7 m, mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca
- elementi oblikovanja građevine moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi okolnom prirodnom okolišu.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 53.

Na području obuhvata Plana nisu predviđene izdvojene zone za građevine javnih i društvenih djelatnosti.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 54.

Stanovanje kao osnovna namjena predviđa se u građevinskom području naselja Risika (NA 2_11) u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (planska oznaka M1).

U izdvojenim zonama građevinskih područja ugostiteljsko - turističke namjene (T2) nije moguća gradnja stambenih građevina.

Nove građevine stambene namjenese mogu graditi kao:

- obiteljske kuće
- stambene građevine.

Članak 55.

Za izgrađeno građevinsko područje naselja Risika (NA 2_11) utvrđuje se II.A kategorija uređenosti

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene i uz nju i dvije pomoćne (garaže, drvarnice, spremišta i sl.) i manje građevine gospodarske - obrtničke namjene, ukoliko zadovoljavaju uvjete utvrđene ovim Planom.

U sklopu građevine stambene namjene omogućava se i poslovna namjena za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, caffè-i, buffet-i, kao i bučnih djelatnosti: automehaničarske radionice, limarije, bravarije, stolarije, ugostiteljske građevine, vinarije i vinske podrumne, pečenjarnice i slično.

Članak 56.

Neposredni pristup građevne čestice na prometnu površinu mora se osigurati prometnicom širine najmanje 4,50 m, pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,50 m i maksimalne dužine 30 m.

Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski značaj, prilaz s te čestice na prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.

Članak 57.

Pomoćne i manje građevine gospodarske-obrtničke namjene mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu stambene namjene - obiteljsku kuću i stambenu građevinu najviše kao jednoetažne, uz uvjet da:

- visina od kote konačno zaravnatog terena do vijenca građevine nije viša od visine osnovne građevine i ne prelazi visinu od 3,0 m
- tlocrtna zauzetost pomoćnih građevina nije veća od 60 m².

Najmanja udaljenost građevina iz prethodnog stavka ovog članka od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se grade kao slobodnostojeće građevine mogu se graditi i do granice građevne čestice
- ako se grade kao poluotvorene građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici
- ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislonjene na susjedne građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.

Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje građevine gospodarske namjene od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahvat predstavlja jedini način pristupa na cestu, odnosno uvjetuje ga položaj ostalih građevina.

Ako građevine iz stavka 1. ovog članka imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 3 metra.

Kod građenja građevina gospodarske namjene, odgovarajući prostor za parkiranje osigurat će se u okviru građevne čestice.

Postojeće pomoćne, manje građevine gospodarske-obrtničke namjene sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u postojećim gabari

tima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Planom.

4.1. Obiteljske kuće

Članak 58.

Obiteljske kuće mogu se graditi u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (planska oznaka M1).

Granične vrijednosti za izgradnju obiteljskih kuća na građevnim česticama u postojećim, djelomično izgrađenim dijelovima naselja Risika ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja Risika iznose (NA 2_11):

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine: 400 m²

- za dvojne građevine: 300 m²

- za građevine u nizu: 250 m²

b) najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi 1.000 m², za sve tipove gradnje

c) najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove obiteljske kuće iznosi:

- za slobodnostojeće građevine: 80 m²

- za dvojne građevine: 60 m²

- za građevine u nizu: 50 m²

d) najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove obiteljske kuće iznosi 150 m² za sve tipove gradnje

e) najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice:

- za slobodnostojeće građevine 30%

- za dvojne građevine 40%

- za građevine u nizu 50%

f) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) nadzemno iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 0,60

- za dvojne građevine 0,80

- za građevine u nizu 1,00

g) najveći dopušteni broj etaža obiteljske kuće iznosi 2 etaže, s mogućnošću izgradnje podruma

h) najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,50 m, mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca.

4.1.1. Arhitektonsko oblikovanje

Članak 59.

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene i to novih građevina kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj gradnji (glatko žbukana obrada fasade, kamene erte, vijenci i istake na fasadi, kameni sokl, pune zidane ograde na balkonima i terasama i dr.).

Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja.

Otvori na građevinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za arhitekturu vrbničkog podneblja, te moraju biti zaštićeni drvenim dvokrilnim griljama (škurama).

Krovišta građevina moraju biti kosa, izvedena kao dvovodna ili jednovodna, raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, s nagibom krovnih ploha između 17 i 22°. Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa

kanalica, crvene boje, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja. Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta.

Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije. Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja ili za solarije (otvorena krovništa).

4.2. Građevine stambene namjene

Članak 60.

Stambene građevine mogu se graditi u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (planska oznaka M1).

Granične vrijednosti za izgradnju stambenih građevina na građevnim česticama u postojećim, djelomično izgrađenim dijelovima naselja Risika ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja Risika (NA 2_11) iznose:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine: 500 m²

- za dvojne građevine: 400 m²

b) najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2.000 m², za sve tipove gradnje

c) najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 100 m², za sve tipove gradnje

d) najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 180 m²

- za dvojne građevine 150 m²

e) najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 30%

- za dvojne građevine 40%

f) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) nadzemno iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 0,90

- za dvojne građevine 1,20

g) najveći dopušteni broj etaža iznosi 3 etaže, s mogućnošću izgradnje podruma

h) najveća dopuštena visina građevine iznosi 9,60 m, mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca.

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

Članak 61.

Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine, i to za:

- sustave prometa i veza (cestovni, pješački i telekomunikacijski)
- vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda)
- energetske sustave (plinoopskrba i elektroopskrba).

Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi, odnosno rekonstruirati neposrednim provođenjem Plana, prema posebnim propisima i pravilima struke i odredbama ove Odluke, te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

Članak 62.

Infrastrukturni sustavi s koridorima i površinama za njihov razvoj iz prethodnog članka prikazani su na kartografskim prilozima Plana u mjerilu 1 : 2.000:

- broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2A. - Cestovni promet
- broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2B. - Pošta, telekomunikacije i energetske sustave
- broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2C. - Vodnogospodarski sustav.

Infrastrukturni koridori su površine uzduž pravaca i linearnih trasa infrastrukturnih instalacija, a namijenjeni su za smještaj instalacija i građevina infrastrukturnih sustava. Određuju se širinom koridora u metrima (os trase je simetrala koridora).

Površine predviđene za infrastrukturne građevine su površine za smještaj uređaja, građevina, instalacija i slično, a razgraničuju se ovisno o vrsti infrastrukturnog sustava.

Planirani koridori za infrastrukturne sustave iz stavka 1. ovog članka smatraju se rezervatom, i u njihovoj širini i po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakova izgradnja, osim građevina infrastrukture državnog, županijskog ili gradskog značaja.

Po izgradnji infrastrukturnih sustava u koridorima iz prethodnog stavka ovog članka može biti dozvoljena gradnja u skladu s namjenom planiranom kartografskim prikazom broj 1. - Korištenje i namjena površina i odredbama ove Odluke te važećim propisima i posebnim uvjetima korisnika infrastrukturnog koridora.

Detaljno određivanje trasa prometnica i komunalne infrastrukture, unutar koridora koji su određeni Planom, utvrđuje se projektnom dokumentacijom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užeg područja, vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Mjesta priključka pojedinih zona na prometnice, komunalnu i ostalu infrastrukturu označena na kartografskim prikazima Plana su načelna, dok se točna mjesta priključka utvrđuju na temelju posebnih uvjeta nadležnih javnih poduzeća, koncesionara ili distributera.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina i uređaja te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Članak 63.

Sve prometne površine unutar građevinskog područja Risika (NA 2_11), na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (vodovod, odvodnja, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža).

Prilaz sa građevne čestice na prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

Građevine koje će se graditi uz lokalnu cestu ne smiju biti od nje udaljene manje od udaljenosti određene propisima o javnim cestama, odnosno posebnim uvjetima priključenja od organizacije koja tim cestama upravlja.

Priključivanje građevina na komunalnu infrastrukturu iz stavka 1. ovog članka obavlja se na način propisan od nadležnog distributera.

Članak 64.

Građevne čestice građevina infrastrukturnih sustava (trafo-stanice i slično) moraju imati minimalnu površinu koja omogućava redovito korištenje

građevine.

Za građevine iz stavka 1. ovog članka koje se postavljaju na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica.

Građevine infrastrukturnih sustava prema posebnim uvjetima moraju imati osiguran kolni pristup do javne površine ili pravo služnosti do javne površine.

5.1. Uvjeti gradnje cestovne prometne mreže

Članak 65.

Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture u funkciji razvoja i uređenja naselja koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2A. - Cestovni promet, u mjerilu 1:2.000.

Širina koridora planiranih prometnica iznosi od 9,0 do 12,0 m.

Pored prometnih građevina i površina prikazanih na kartografskom prikazu iz prethodnog stavka ovog članka Planom je omogućena i gradnja ostalih prometnih i pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, a u skladu sa projektnom dokumentacijom, odnosno dokumentima prostornog uređenja užeg područja.

Na području obuhvata UPU-a Risika - Mavri (UPU 2) određeno je da se kolne prometnice (ulice) svih širina kolnika, kolno - pješačke i pješačke površine, kao i ostale prometne površine mogu graditi i na površinama druge namjene, bez obzira što njihovi koridori nisu ucrtani na kartografskim prikazima Plana.

Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina prometne mreže vrši se neposrednom provedbom Plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.

Članak 66.

Planom se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, predviđa osiguranje nesmetanog pristupa javnim građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

5.1.1. Cestovni promet

Članak 67.

Cestovne prometnice - gradske ulice na području obuhvaćenom Planom svrstane su u kategoriju ostale ulice - stambene (OU).

Ulice na području UPU-a Risika - Mavri (UPU 2) s funkcijom lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste (javna cesta).

Izmjena Odluke o razvrstavanju javnih cesta, odnosno promjena kategorije i razine opremljenosti javnih cesta ne smatra se izmjenom UPU-a Risika - Mavri (UPU 2).

Ulicom se smatra svaka prometna površina unutar područja obuhvata UPU-a Risika - Mavri (UPU 2) uz koji se izgrađuju ili postoje građevine i sadržaji koji na tu površinu imaju izravan pristup.

UPU-om Risika - Mavri (UPU 2) se omogućavaju radovi na izgradnji, rekonstrukciji i održavanju cestovnih prometnica na području obuhvata Plana.

Članak 68.

Najmanja širina kolnika za novoplanirane ulice može biti 5,5 m (za dvosmjernan promet), odnosno 4,5 m (za jednosmjernan promet), osim za rekonstrukciju već postojećih cesta čija širina može iznositi i manje od 4,5 m.

Ako je postojeća ulica širine manje od 4,5 m za jednosmjerni promet odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, udaljenost regulacijskog pravca prve izgrađene građevne čestice od osi ulice treba biti takva da osigurava prostor

za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5 m. Udaljenosti regulacijskog pravca ostalih građevnih čestica određuju se prema lokalnim uvjetima.

Kada su postojeće ulice uže od navedenih širina, a kada postoje izgrađene građevine s obje strane ulice, može se zadržati postojeća širina uličnog koridora ali uz uvjet da se ne ugrožava normalno funkcioniranje prometa.

Pristupne ulice u dijelovima naselja koje imaju slijepi završetak treba projektirati ili rekonstruirati s okretištem za interventna vozila na njihovom kraju. U slijepim ulicama koje nemaju odgovarajuću širinu kolnika za dvosmjerni promet potrebno je urediti ugibališta čija udaljenost ne prelazi 100 m na preglednom, odnosno 50 m na nepreglednom dijelu.

Minimalna udaljenost regulacijskog pravca ulica od ruba kolnika treba osigurati mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima.

Članak 69.

Prometna površina na području obuhvata Plana na koju postoji neposredni prilaz sa građevne čestice, ili je uvjet za formiranje građevne čestice, mora se projektirati, graditi i uređivati kao trg ili ulica u sustavu prometnih površina naselja.

Površina iz stavka 1. ovog članka mora se projektirati, graditi i uređivati na način da omogućava vođenje komunalne infrastrukture.

Površine za izgradnju glavnih, sabirnih i ostalih ulica mogu se po potrebi proširiti radi formiranja raskrižja, prilaza raskrižju, autobusnih ugibališta, posebnih traka za javni prijevoz, podzida, nasipa i slično.

5.1.2. Javna parkirališta i garaže

Članak 70.

Parkiranje i garažiranje vozila za stambene građevine rješava se na građevnoj čestici te građevine.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, ukoliko nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici, parkirališta se mogu uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m) isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

Članak 71.

Za parkiranje osobnih vozila kao javno parkiralište može se koristiti prostor uz kolnik kada širina kolnika to omogućava i kada parkiralište ne ometa prolaz za pješake i invalide, bicikliste, vatrogasna i vozila hitne pomoći.

Članak 72.

Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama određuje se prema sljedećoj tablici:

tablica se nalazi na dnu stranice

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.

Ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži, ne računaju se u izgrađenost građevne čestice.

5.1.3. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 73.

Planom je predviđeno zadržavanje postojećih i uređivanje novih pješačkih i kolno - pješačkih površina u građevinskom području naselja Risika (NA 2_11).

Planirane pješačke površine trebaju, gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, biti odvojene od kolnika zelenim pojasom ili niskog zelenila.

Širina pješačkih staza iznosi najmanje 1,5 m. Iznimno u vrlo skućenim uvjetima pješačke staze mogu biti i uže od 1,50 m, ali ne uže od 1,20 m.

Kad su površine za kretanje pješaka uže od 1,50 m u njih se ne smiju postavljati stupovi javne rasvjete niti bilo kakve druge prepreke koje otežavaju kretanje pješaka.

5.3. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 74.

Vodovi i građevine telekomunikacijskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. - Telekomunikacijski i energetska sustav u mjerilu 1:2.000.

Postojeći UPS Sveti Vid Dobrinjski izgradnjom distributivne telekomunikacijske mreže povezat će se optičkim sustavom prijenosa na višu prometnu razinu. Za povezivanje postojećih i planiranih udaljenih pretplatničkih stupnjeva na višu prometnu razinu koristiti će se u potpunosti optički sistemi prijenosa.

Članak 75.

Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom urbanom području.

Dogradnjom DTK vršit će se zamjena postojećih TK vodova te postupno prelaziti na podzemne priključke osobito do obiteljskih kuća u centrima naselja.

Planom je predviđeno povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najveći mogući broj spojnih veza. Sve telekomunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Članak 76.

Planom nije dozvoljena izgradnja građevina za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže (bazne stanice) unutar obuhvata Plana.

5.4. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.4.1. Energetski sustav

Članak 77.

Energetski sustav prikazan je na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. - Telekomunikacijski i energetski sustav u mjerilu 1 : 2.000.

5.4.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 78.

U narednom razdoblju u području obuhvata Plana za elektroenergetsku mrežu naponske razine 20 kV planirano je:

- izgradnja nove transformatorske stanice TS 20/0,4 kV RISIKA 3, 1x630 kVA i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača
- zamjena postojećih nadzemnih vodova podzemnim kabelima
- povezivanje trafostanica kabelskim (podzemnim) dalekovodima u svrhu osiguranja mogućnosti dvostranog napajanja.

Nove TS 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće građevine.

Planom predložena lokacija TS RISIKA 3 je načelna, a konačna lokacija će biti utvrđena lokacijskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na temelju stvarnih potreba konzuma i mogućnosti rješavanja imovinsko - pravnih odnosa. Nužni uvjet koji lokacija za novu TS treba zadovoljiti je veličina parcele 6 x 6 m i osiguran pristup s prometne površine.

Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice a gdje postoje prostorne mogućnosti priključni dalekovodi 20 kV vode se po javnim površinama. Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Članak 79.

Javna rasvjeta izvodi se u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao

samostalna, na zasebnim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.

5.4.1.2. Plinska mreža

Članak 80.

S obzirom na očekivanu malu zastupljenost potrošnje energije u gospodarstvu, kao i na udaljenost budućih magistralnih plinovoda od područja Vrbnika, Planom je predviđeno korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP). UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.

5.4.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 81.

Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda)
- odvodnju otpadnih voda.

Vodnogospodarski sustav iz prethodnog stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C. - Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1 : 2.000.

Planom predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodnogospodarskog sustava će konačno biti utvrđene lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

5.4.2.1. Vodoopskrba

Članak 82.

Za izgradnju vodoopskrbnog sustava naselja Risike utvrđuje se samostalna vodoopskrbna mreža na temelju novih istraživanja izvorišta bunara Rovoznik. Cjelovito rješenje vodoopskrbe za naselja Garica, Kampelje, Risika i novoplanirana turistička naselja usklađeno je s »Glavnim projektom visoke zone Vrbnika, Risike i Garice« (Teh-projekt hidro d.o.o.). Sukladno tome su izgrađene tri vodospreme iz kojih su osigurane dovoljne količine vode za gore navedena naselja. Vodospreme su:

- Vodosprema Paprata $V = 1.000 \text{ m}^3$ 162/158 m n.m.
- Vodosprema Garica $V = 500 \text{ m}^3$ 244/240 m n.m.

- Vodosprema Risika V = 500 m³ 192/188 m n.m.

Članak 83.

Iz vodospreme Paparata, koja dobiva vodu iz vodozahvata EP1, crpnim stanicama se voda transportira u vodospreme u višim zonama (Risika i Garica). Iz vodospreme Risika su osigurane dovoljne količine vode za novoplanirana turistička naselja.

Glavni opskrbeni cjevovod za potrebe područja obuhvata ovog Plana nalazi se u cestovnom koridoru postojeće pristupne prometnice.

Članak 84.

Prije izgradnje novih ulica u njihovom planiranom koridoru, odnosno poprečnom presjeku, potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci - priključci pojedinih građevina na pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima lokalnih distributera i koncesionara.

Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika na razmaku od 80 m.

5.4.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 85.

Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda (model razdjelne kanalizacije), te njima pripadajuće građevine i instalacije (kolektori, crpke, uređaji za pročišćavanje, ispusti).

Trase građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C. - Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1 : 2.000.

Trase građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o:

- definiranju faza izvođenja s postupnim isključenjem iz sustava ranije spojenih oborinskih voda

- sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda na području Risike

- postupnom isključenju ranije spojenih oborinskih voda iz sustava odvodnje
- važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Članak 86.

Odvodnja otpadnih voda u prvoj fazi će se rješavati preko septičkih taložnica ili sabirnih jama u skladu sa higijensko tehničkim uvjetima, a u drugoj fazi se planira izgradnja biološkog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Građevine i uređaje sustava odvodnje otpadnih voda potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica. Iznimno, kanalizacijsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

Prije izgradnje novih ulica u njihovom planiranom koridoru, odnosno poprečnom presjeku, potrebno je izgraditi kanalizacijsku mrežu.

Članak 87.

Kanalizacijsku mrežu potrebno je izvoditi nepropusno.

Revizionna okna potrebno je smjestiti, u pravilu, u sredinu vozne trake.

Potreban koridor za vođenje kolektora utvrđuje se obzirom na profil samog cjevovoda.

S obzirom da kolektori nemaju značajne mogućnosti odstupanja pri vođenju nivelete, kako u vertikalnom, tako i u horizontalnom smislu, detaljima svakog pojedinačnog projekta određuju se mimoilaženja s ostalim vodovima, pri čemu u slučaju potrebe treba izvršiti izmicanje i preseljenje istih.

Svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija je min. 1,0 m i proizlazi iz uvjeta održavanja. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja ispod.

Zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

Članak 88.

Planom je planirano opremanje i puštanje u pogon uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, čija je lokacija izvan obuhvata Plana.

Na izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Risika (NA 2_11) do izgradnje zatvorenog sustava javne odvodnje obavezna je izgradnja nepropusnih

sabirnih jama do veličine 10 ES na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša, a za više od 10 ES mora se izvesti vlastiti biološki uređaj za pročišćavanje.

Za kvalitetno zbrinjavanje oborinskih voda, a prije njihovog upuštanja u sustav oborinske kanalizacije na svim većim parkirališnim i manipulativnim površinama (preko 350 m²) obavezna je ugradnja separatora mineralnih ulja.

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

Članak 89.

Na području obuhvata ovoga urbanističkog plana nema zaštićenih niti registriranih dijelova prirodne baštine u kategorijama koje predviđa Zakon o zaštiti prirode (NN 70/05).

6.1. Mjere očuvanja i zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti

Članak 90.

Svaku novu građevinu u krajoliku treba projektirati na principu uspostave harmoničnog odnosa s tradicionalnim oblicima u materijalu, gabaritu i oblikovnim elementima, specifičnostima terena uz minimalne zahvate u prirodnoj strukturi terena kako bi se uspostavio skladan graditeljsko - ambijentalni sklop.

Članak 91.

Sukladno odredbama Zakona o zaštiti prirode, Uprava za zaštitu prirode Ministarstva kulture propisuje sljedeće mjere i uvjeta zaštite prirode:

- u cilju poboljšanja i održavanja ekoloških i mikroklimatskih prilika naselja mora se stvoriti kvalitetan zeleni sustav u vidu mreže zelenih površina (javnih i privatnih) koja prožima naselje te se povezuje sa prirodnim područjem izvan naselja
- prilikom planiranja pojedine dijelove koji su do sada neizgrađeni treba sačuvati kao zaštitne zelene površine, a što veći dio treba sačuvati i pretvoriti u javne zelene površine
- u što većoj mjeri potrebno je zadržati prirodne kvalitete prostora, odnosno planiranje vršiti tako da se očuva cjelokupan prirodni pejzaž (slika naselja u krajobrazu)
- u što većoj mjeri potrebno je sačuvati postojeću vegetaciju te ju ukomponirati u krajobrazno uređenje
- za svaku česticu treba propisati minimalnu površinu koja mora ostati

neizgrađena te obrasla vegetacijom

- prilikom ozelenjavanja treba koristiti autohtone vrste drveća i grmlja te vrste za koje postoji tradicija sadnje na okućnicama

- pri oblikovanju građevina treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi

- pri izvođenju građevinskih i drugih radova obvezna je prijava nalaza minerala ili fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost u smislu Zakona o zaštiti prirode te preduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe.

UPU 2 se nalazi unutar područja nacionalne ekološke mreže: međunarodno važno područje za ptice »Kvarnerski otoci« (HR 1000033) te su stoga pri njegovoj izradi poštivane smjernice za mjere zaštite za navedeno područje ekološke mreže iz Priloga 1.3. Uredbe o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07).

6.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina

Članak 92.

Na području obuhvata ovoga urbanističkog plana nema zaštićenih niti registriranih dijelova graditeljske baštine u kategorijama koje predviđa Zakon o zaštiti kulturne baštine (NN 69/99, 151/03 i 157/03).

7. Postupanje s otpadom

Članak 93.

UPU-om Risika - Mavri (UPU 2) se utvrđuje da se komunalni otpad prikupljen na području obuhvata Plana odvozi na postojeće odlagalište komunalnog otpada na lokaciji Treskavac (izvan obuhvata Plana), koje će se po otvaranju centralne županijske deponije, staviti u funkciju kao reciklažno dvorište i transfer stanica.

Članak 94.

Sustav gospodarenja komunalnim otpadom na području obuhvata Plana je organiziran na temelju sustava odvojenog skupljanja pojedinih korisnih komponenti komunalnog otpada koje se mogu korisno upotrijebiti u postojećim

nološkim procesima, odnosno razgraditi za potrebe daljeg iskorištavanja.

Planom je odvojeno prikupljanje (»primarna reciklaža«) korisnog dijela komunalnog otpada osigurano putem:

- tipiziranih posuda, odnosno spremnika za otpad ili metalnih kontejnera s

poklopcem postavljenih na javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.),

- tipiziranih spremnika postavljenih u domaćinstvima za prikupljanje organskog i biološkog otpada,

- uređenjem reciklažnog dvorišta za prikupljanje korisnih i štetnih otpadnih tvari.

Za postavljanje spremnika iz alineje 1. stavka 2. ovog članka osigurani su odgovarajući prostori kako ne bi bio ometan kolni i pješački promet.

8. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 95.

Unutar obuhvata Plana, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša u naselju.

8.1. Zaštita zraka

Članak 96.

Rezultati praćenja kakvoće zraka odredili su sadašnju kakvoću zraka na području obuhvata Plana prvom kategorijom kakvoće zraka, koja temeljem Zakona o zaštiti zraka treba biti očuvana.

Suglasno zakonskoj regulativi potrebno je provoditi imisijski i emisijski monitoring zraka te poduzimati potrebne mjere za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa.

Mjere zaštite svode se na primjenu posebnih propisa.

8.2. Zaštita od prekomjerne buke

Članak 97.

Na području naselja obuhvata Plana buka ne predstavlja problem i treba je održati na postojećoj razini provođenjem mjera zaštite određenih važećim zakonskim propisima.

Unutar građevinskog područja Risika (NA 2_11) dopušta se maksimalna razina buke prema tablici:

tablica se nalazi na dnu stranice

Članak 98.

Na području Risike potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji je proizvode.

Mjere zaštite svode se na primjenu posebnih propisa.

8.3. Zaštita voda

8.3.1. Zaštita podzemnih i površinskih voda

Članak 99.

Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima zagađenja (npr. ispiranje zagađenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).

Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju. Oborinske vode zagađene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili nakon pročišćavanja ispustiti disperzno u podzemlje.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

8.4. Zaštita prostora

Članak 100.

Potrebno je održavati kvalitetu uređenja svih javnih prostora u naselju, pri čemu je naročito potrebno štititi one dijelove koji još nisu privedeni planskoj namjeni te planirane parkovne i zaštitne zelene površine.

Provođenjem plana korištenja i namjene prostora racionalizirati će se korištenje građevnog zemljišta, sačuvati prirodne karakteristike prostora te sanirati devastirana i neadekvatno korištena područja u naselju.

8.5. Zaštita od požara i eksplozije

Članak 101.

Zaštita od požara se provodi po Planu zaštite od požara na bazi Procjene

ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Općine Vrbnik.

Prilikom građenja i izvođenja svih zahvata u prostoru na području obuhvata Plana potrebno je dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Vrbnik.

Građevine i zahvati za koje je potrebno predvidjeti posebne mjere zaštite od požara odredit će se na bazi procjene iz stavka 1. ovog članka.

Rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih građevina ne smije se povećavati ukupno požarno opterećenje.

Članak 102.

Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave za mjere zaštite od požara primijenjene projektom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama, određenim prema tim propisima.

najviše dopuštene ocjenjske razine buke imisije
 L_{RAeq} (dBA)

Građevine i postrojenja u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine ili plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina, kao i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

Članak 103.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.

U protivnom građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

U slučaju da zahvat u prostoru predviđa korištenje zapaljivih tekućina i plinova gdje postoje prostori ugroženi eksplozivnom atmosferom zbog čega se pojedini

uređaji, oprema i instalacije projektiraju u protueksplozijski zaštićenoj izvedbi, prije ishoda suglasnosti na mjere zaštite od požara primijenjene u glavnom projektu potrebno je, sukladno odredbama posebnog pravilnika, od ovlaštene javne ustanove pribaviti dokumente s pozitivnim mišljenjem o obavljenom tehničkom nadzoru dokumentacije.

Prilikom projektiranja pojedinog zahvata u prostoru primijeniti propise vezane za zaštitu od požara koji su važeći u trenutku izrade projektne dokumentacije.

8.6. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi i zaštita od rušenja)

Članak 104.

Planom nije propisana obveza izgradnje skloništa.

Iznimno, obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite može se propisati u sklopu građevina od značaja za Republiku Hrvatsku.

Članak 105.

Mjere zaštite od potresa svode se na primjenu posebnih propisa za protivpotresno projektiranje građevina.

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno postojećim zakonima i tehničkim propisima.

Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama.

Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.

9. Mjere provedbe plana

Članak 106.

Provedba ovog Plana vrši se neposredno, temeljem Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela).

Članak 107.

Gradnja građevina i uređaja, parcelacija i uređivanje zemljišta, kao i obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje na području obuhvata moraju biti u skladu s UPU-om Risika - Mavri (UPU 2).

Izmjena posebnih propisa i odluka koje donosi Sabor, pojedina ministarstva ili Županija, uključivo dokumente prostornog uređenja širih područja, izmjene upisa u registar zaštićenih kulturnih dobara, promjena kategorije razvrstavanja

javnih cesta i slično ne smatraju se izmjenom plana.

U slučaju da se donesu posebni zakoni ili propisi, stroži od normi iz ove Odluke, kod izdavanja lokacijskih uvjeta primijenit će se strože norme.

Članak 108.

Na području obuhvata UPU-a Risika - Mavri (UPU 2) nisu planirana područja na kojima je planirano provoditi urbanu komasaciju.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 109.

Ovaj plan izrađen je u 6 (šest) izvornika koji su ovjereni pečatom Općinskog vijeća Općine Vrbnik i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Vrbnik.

Tri se izvornika čuvaju u pismohrani Općinskog vijeća Općine Vrbnik, a po jedan izvornik zajedno s ovom Odlukom dostavlja se:

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske,
- Upravnom odjelu Primorsko-goranske županije za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Krk,
- Javnoj ustanovi - Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

Članak 110.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Članak 111.

Tekstualni dio (Obrazloženje) i grafički dio (kartografski prikazi u 1:2.000), sastavni su dijelovi ove Odluke, ali se ne objavljuju.

Klasa: 350-01/09-01/09

Ur. broj: 2142-07-03-09-5

Vrbnik, 12. kolovoza 2009.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VRBNIK

Predsjednik
Slavko Zahija, v.r.