

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU 4 - ROVA (GP-3)

TEKSTUALNI DIO:

- Odluka o donošenju - Službene novine: 12/12
- Internet: www.sn.pgz.hr/default.asp?Link=odluke&id=24473

GRAFIČKI DIO:

KARTOGRAFSKI PRIKAZI U MJ. 1:1000

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.A. Prometni sustav
 - 2.B. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije
 - 2.C. Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Oblici korištenja, Mjere posebne zaštite
4. Način i uvjeti gradnje



Godina XX. - broj 12.

Petak, 13. travnja 2012.



OPĆINA MALINSKA - DUBAŠNICA

3.

Na temelju članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - Rova (GP-3) (»Službene novine PGŽ« broj 58/09 i 51/11) i članka 23. Statuta Općine Malinska-Dubašnica (»Službene novine PGŽ« broj 26/09 i 43/09), Općinsko vijeće Općine Malinska-Dubašnica na sjednici održanoj dana 11. travnja 2012. godine donijelo je

ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - Rova (GP-3)

I. UVODNE ODREDBE

Glava I.

Donosi se Urbanistički plan uređenja UPU 4 - Rova (GP-3), u nastavku teksta: Plan, što ga je izradila tvrtka URBANISTICA d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Općinom Malinska - Dubašnica.

Glava II.

Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Općine Malinska - Dubašnica (Službene novine PGŽ 13/04, 14/06 i 38/09), a obuhvaća građevinsko područje naselja GP-3: Rova, građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene - sportsko-rekreacijsko područje uz obalu/uređena plaža R2-5 Rova te vodne površine - more.

Površina obuhvata Plana iznosi 30,34 ha, od čega se 21,65 ha nalazi na kopnu, dok 8,69 ha zauzimaju morske površine.

Površina obuhvata plana u cijelosti je smještena unutar Zaštićenog obalnog područja mora (ZOP).

Granice obuhvata Plana prikazane su na kartografskim prikazima iz članka 4. stavka 1. ove odluke, pod točkom B.

Polazišta i ciljevi

Glava III.

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

Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Općine Malinska - Dubašnica (Službene novine PGŽ 13/04, 14/06 i 38/09), te poštujući prirodne i druge uvjete zatečene u prostoru utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene, uličnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Plan sadrži način i oblike korištenja i uređenja prostora (uključujući način korištenja obalne crte i akvatorija), način uređenja prometne, odnosno komunalne infrastrukturne mreže te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

Glava IV.

Plan, sadržan u elaboratu Urbanistički plan uređenja UPU 4 - Rova (GP-3) sastoji se od:

I. Tekstualnog dijela Plana:

Odredbe za provođenje plana

II. Grafičkog dijela Plana koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:1000:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav

2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije

2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, Oblici korištenja- Mjere posebne zaštite.

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

III. Obveznih priloga:

III - 1. Obrazloženje prostornog plana

III - 2. Izvod iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja

III - 3. Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja

III - 4. Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi plana

III - 5. Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. ZPUG-a

III - 6. Izvješće o prethodnoj raspravi

III - 7. Izvješće o javnoj raspravi

III - 8. Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana

III - 9. Sažetak za javnost

III - 10. Stručni izrađivač

III - 11. Nacrt Odluke o donošenju

Elaborat Plana iz stavka 1., točaka I, II. i III. ovoga članka, ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Malinska - Dubašnica i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Malinska - Dubašnica, sastavni je dio ove Odluke.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

Članak 1.

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Planu su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja;
- valorizacija postojeće prirodne sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša, unapređivanje kvalitete života;
- planirani broj stanovnika.

U obuhvatu plana nalaze se slijedeća područja razgraničena Prostornim planom

uređenja Općine Malinska - Dubašnica (SN PGŽ 13/04,14/06 i 38/09):

1. Građevinsko područje naselja GP-3: Rova;

2. Građevinsko područje izvan naselja za izdvojene namjene - sportsko-rekreacijsko područje uz obalu / uređena plaža R2-5 Rova (s pripadajućim morskim dijelom);

3. Vodne površine - more:

-more namijenjeno za prometne djelatnosti (luka, plovni put),

-more namijenjeno za rekreaciju.

Površine javnih i drugih namjena unutar obuhvata plana razgraničene su zasebno u građevinskom području naselja, u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene te u vodnim površinama - moru.

1.2. Korištenje i namjena prostora

Članak 2.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su kao zone i pojedinačne površine (lokaliteti).

Zone su površine određene namjene, koje obuhvaćaju dvije ili više građevnih čestica istih ili međusobno sukladnih obilježja.

Pojedinačne površine su površine unutar kojih je planirana izgradnja jedne građevine planirane namjene na jednoj građevnoj čestici.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i prikazane bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA kako slijedi:

1. Zone i površine u građevinskom području naselja GP-3: Rova

-zona stambene namjene (S_1),

-zona stambene namjene (S_2),

-zona mješovite namjene (M_1),

-zona mješovite namjene (M_2),

-zona mješovite namjene (M_3),

- zona mješovite namjene (M_4),
- površine ugostiteljsko - turističke namjene ($T1_1, T1_2$),
- površina javnog zelenila - javni park ($Z1$),
- površina zaštitnog zelenila (Z),
- površine komunalnih građevina - parkirališta (P_1, P_2, P_3, P_4),
- površine prometnica i i ostalih javnih prometnih površina (GMU, SU, OU, KP, PP).

2. Zone i površine u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene -sportsko - rekreacijsko područje uz obalu / uređena plaža R2-5 Rova (s pripadajućim morskim dijelom):

- zona uređene plaže sjeverno od obalnog puta ($R2_S$),
- zona uređene plaže južno od obalnog puta ($R2_J$),
- površina postojećeg ugostiteljstva ($R2_U$),
- zona javnih sadržaja ($R2_{JS1}$),
- površina javnih sadržaja - ribarske kućice ($R2_{JS2}$).

3. Vodne površine - more:

Površine mora namijenjenog za prometne djelatnosti

- površina luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L),
- površina dijela luke otvorene za javni promet - privezište Vantačići (Pr),
- površina pomorskog puta.

Površine mora namijenjenog za rekreaciju.

- rekreacijske zone na moru (R_M).

1.2.1. UVJETI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA (ROVA - GP-3)

Zone stambene namjene (S_1 i S_2)

Članak 3.

Zone stambene namjene (S_1 i S_2) namijenjene su smještaju građevina stambene namjene - isključivo obiteljskih kuća, u kojima je uz stambenu namjenu moguć i smještaj sadržaja drugih namjena (pratećih sadržaja).

Razgraničenje stambene od ostalih namjena prikazano je na kartografskom prikazu prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

Ovisno o vrsti pratećih sadržaja unutar obiteljskih kuća, zone stambene namjene određene su kao:

-Zona stambene namjene S_1 , u koju se smještaju obiteljske kuće s mogućnošću smještaja pratećih sadržaja drugih namjena (koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš), a čiji udio iznosi najviše 50% od ukupne građevinske brutto površine građevine,

-Zona stambene namjene S_2 , u kojoj se, osim obiteljskih kuća iz prethodne alineje, smještaju i obiteljske kuće uz koje je (kao prateći sadržaj) moguće realizirati i kamp u domaćinstvu, prema posebnim propisima.

Zone mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4)

Članak 4.

Planom su razgraničene zone mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4), koje su namijenjene smještaju građevina stambene namjene (obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i stambeno - poslovnih građevina), u kojima je uz stambenu namjenu moguć smještaj sadržaja drugih namjena te građevina gospodarske namjene (poslovno - stambenih građevina, jednonamjenskih poslovnih građevina te građevina ugostiteljsko - turističke namjene - hotela i kampova), koje su u cijelosti ili većim dijelom namijenjene obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

Unutar zona mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4), ne mogu se graditi veliki trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

Razgraničenje mješovite od ostalih namjena prikazano je na kartografskom prikazu prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.

Ovisno o mogućnosti smještaja pojedinih vrsta građevina, zone mješovite namjene određene su kao:

-Zona mješovite namjene M_1 , koja je namijenjena izgradnji građevina stambene namjene (obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i stambeno - poslovnih građevina) te građevina gospodarske namjene (poslovno - stambenih građevina, jednonamjenskih poslovnih građevina te građevina ugostiteljsko - turističke

namjene - hotela)

-Zona mješovite namjene M_2 , u kojoj je uz građevine nevedene u prethodnoj alineji ovog stavka (iz zone M_1), moguća i gradnja građevina ugostiteljsko - turističke namjene - kampova

-Zona mješovite namjene M_3 , koja predstavlja obalni dio zone mješovite namjene, koji je namijenjen izgradnji građevina stambene namjene (obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i stambeno - poslovnih građevina) te građevina gospodarske namjene (poslovno - stambenih građevina, jednonamjenskih poslovnih građevina i građevina ugostiteljsko - turističke namjene - hotela)

-Zona mješovite namjene M_4 , koja predstavlja obalni dio zone mješovite namjene, a u kojoj je uz građevine nevedene u prethodnoj alineji ovog stavka (iz zone M_3), moguća i gradnja građevina ugostiteljsko - turističke namjene - kampova

Površine ugostiteljsko-turističke namjene - hoteli (T1)

Članak 5.

Površine ugostiteljsko-turističke namjene - hoteli ($T1_1$, $T1_2$) namijenjene su smještaju hotela, a obuhvaćaju površine dvaju postojećih hotela na području obuhvata Plana.

Najveći dopušteni kapacitet hotela može biti 80 kreveta, odnosno, ukoliko je postojeći kapacitet veći, rekonstrukcija se planira tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja.

Osim hotela, unutar građevne čestice mogu se predvidjeti svi prateći sadržaji - sportski tereni, otvoreni bazeni, terase i sl.

Površina javnog zelenila - javni park (Z1)

Članak 6.

Javni park (Z1) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekoloških, edukativno - estetskih i rekreativnih površina.

Površine zaštitnog zelenila (Z)

Članak 7.

Površine zaštitnog zelenila (Z) formirane su uz prometnice, a to su neizgrađene

površine koje imaju zaštitnu, i oblikovnu funkciju, uz uvjet uređenja autohtonim biljnim vrstama i vodeći računa o sigurnosti prometa.

Unutar površina zaštitnog zelenila potrebno je zadržati i održavati postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Na površini zaštitnog zelenila dozvoljeno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini treba saditi vrste čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu od 50 cm.

Površine komunalnih građevina - parkirališta (P₁, P₂, P₃, P₄)

Članak 8.

Na području obuhvata plana razgraničene su slijedeće površine namijenjene izgradnji građevina komunalne infrastrukture - parkirališta:

Površina parkirališta P₁ namijenjena je izgradnji parkirališta min. kapaciteta 25 PM,

Površina parkirališta P₂ namijenjena je izgradnji parkirališta min. kapaciteta 20 PM,

Površina parkirališta P₃ namijenjena je izgradnji parkirališta min. kapaciteta 45 PM,

Površina parkirališta P₄ namijenjena je izgradnji parkirališta min. kapaciteta 10 PM.

Površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina (GMU, SU, OU, KP, PP)

Članak 9.

Na području obuhvata plana razgraničene su slijedeće površine prometnica i ostalih javnih prometnih površina:

-Površine prometnica (GMU, SU, OU) su površine na kojima se grade i rekonstruiraju javne prometnice koje predstavljaju uličnu meržu tog dijela naselja i kategorizirane su kao glavne mjesne, sabirne i ostale ulice.

-Površine pristupnih putova su površine na kojima se grade i rekonstruiraju kolno-pješački (KP) i pješački (PP) pristupni putovi.

1.2.2. UVJETI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE - SPORTSKO-REKREACIJSKO PODRUČJE UZ

OBALU / UREĐENA PLAŽA R2-5 ROVA (S PRIPADAJUĆIM MORSKIM DIJELOM)

Zona plaže sjeverno od obalnog puta (R2_s)

Članak 10.

Zona plaže sjeverno od obalnog puta (R2_s) predstavlja dio površine koja je planom šireg područja određena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko- rekreacijske namjene (R2-5 Rova) - dio sjeverno od obalnog puta (lungo mare) te pripadajući morski pojas širine cca 50 metara.

Unutar zone iz prethodnog stavka moguće je uređenje plaže, nadzirane i svima pristupačne pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključujući i osobe s teškoćama u kretanju.

Zona plaže južno od obalnog puta (R2_j)

Članak 11.

Zona plaže južno od obalnog puta (R2_j) predstavlja dio površine koja je planom šireg područja određena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko - rekreacijske namjene (R2-5 Rova) - dio južno od obalnog puta (lungo mare).

Unutar zone iz prethodnog stavka moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih, trgovačkih i sl. usluga površine do max. 25 m² i visine do 1 etaže.

Površina postojećeg ugostiteljstva (R2_U)

Članak 12.

Površina postojećeg ugostiteljstva (R2_U) dio je površine koja je planom šireg područja određena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko- rekreacijske namjene (R2-5 Rova) - južno od obalnog puta (lungo mare), unutar koje se nalazi postojeća građevina ugostiteljske namjene.

Zona javnih sadržaja (R2_{JS1})

Članak 13.

Zona javnih sadržaja (R2_{JS1}) dio je površine koja je planom šireg područja određena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko- rekreacijske namjene (R2-5 Rova) - južno od obalnog puta (lungo mare).

Unutar zone iz prethodnog stavka moguća je gradnja javnih sadržaja - uslužnih,

trgovačkih i sl., kao i gradnja sanitarnog čvora.

Površina javnih sadržaja - ribarske kućice (R2_{JS2})

Članak 14.

Površina javnih sadržaja-ribarske kućice (R2_{JS2}) dio je površine koja je planom šireg područja određena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko - rekreacijske namjene (R2-5 Rova) - južno od obalnog puta (lungo mare).

Unutar površine iz prethodnog stavka smještaju se ribarske kućice, koje su namijenjene isključivo odlaganju ribarskog alata, naprava te smještaju sanitarnog čvora.

1.2.3. UVJETI ZA VODNE POVRŠINE - MORE

More namijenjeno za prometne djelatnosti

Površina luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L)

Članak 15.

Planom je određena površina luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L), koja obuhvaća kopneni i morski dio. Unutar luke otvorene za javni promet odvijaju se slijedeće djelatnosti: privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata, ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala, ukrcaj i iskrcaj putnika i vozila i ostale gospodarske djelatnosti.

Unutar površine luke moguće je graditi i rekonstruirati građevine koje su u neposrednoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi sa osnovnom namjenom luke (rekonstrukcija obale, rekonstrukcija i izgradnja gatova, privezišta, pasarela, nasipa, postava dizalica, izgradnja prilaza, dovoda vode i struje sa pripadajućim priključnim mjestima, izgradnja i održavanje objekata javne rasvjete i slično).

U sklopu luke potrebno je osigurati prostor za privez lokalnog stanovništva /komunalna luka/ kapaciteta do 30 vezova.

Unutar luke otvorene za javni promet predviđen je dio morskog akvatorija namijenjen za sigurno sidrenje, opremljen napravama za sigurno sidrenje (bove). Kapacitet sidrišta je do 10 plovila.

Privezište Vantačići (Pr)

Članak 14.

Privezište predstavlja dio luke otvorene za javni promet, opremljen za sigurno vezanje plovila.

Privezište unutar obuhvata Plana je postojeće sidrište Vantačići, kapaciteta do 2 plovila.

Pomorski put (Pp)

Članak 15.

Planom je unutar akvatorija osiguran pomorski put, odnosno koridor za pristup brodicama javnog prometa u sklopu sustava javnog pomorskog prometa.

Koridor unutar zone kupališta (rekreacijske zone na moru) mora biti jasno označen plutućama.

More namijenjeno za rekreaciju

Rekreacijske zone na moru (R_M)

Članak 16.

Rekreacijske zone obuhvaćaju dijelove akvatorija uz obalu koje je namijenjeno kupanju i sportovima na vodi.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 17.

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti Planom je predviđen unutar površina koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao površine ugostiteljsko - turističke namjene - hoteli ($T1_1$ i $T1_2$).

Osim građevina gospodarskih djelatnosti iz prvog stavka, smještaj građevina i sadržaja gospodarskih djelatnosti moguć je i unutar površina koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao zone mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4), a smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti moguć je i unutar zona stambene namjene (S_1 i S_2).

Grafički dio uvjeta i načina gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazani su na kartografskom prikazu 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE.

Članak 18.

Građevine gospodarskih djelatnosti razvrstane su na:

-Građevine ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima -

hotel i kamp

-Jednonamjenske poslovne građevine

-Poslovno - stambene građevine

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA

Članak 19.

Građevine ugostiteljsko - turističke namjene - hoteli grade se unutar površina ugostiteljsko - turističke namjene ($T1_1$ i $T1_2$) te unutar zona mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4).

Građevine ugostiteljsko - turističke namjene - kampovi grade se unutar zona mješovite namjene M_2 i M_4 .

2.1.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - HOTELA

2.1.1.1. Uvjeti smještaja hotela na površini ugostiteljsko - turističke namjene ($T1_1$)

Članak 20.

Površina ugostiteljsko - turističke namjene ($T1_1$) istovjetna je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

Na građevnoj čestici iz prethodnog stavka moguća je rekonstrukcija postojećeg hotela.

Najveći dopušteni kapacitet hotela može biti 80 kreveta, odnosno, ukoliko je postojeći kapacitet veći, rekonstrukcija se planira tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 2,0.

Najveća dopuštena visina hotela iznosi 13 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 4 nadzemne i jedna podzemna etaža (suteran ili podrum).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte ne može se graditi smještajni dio hotela s recepcijom, već samo prateći sadržaji hotela, a rekonstrukcija postojećih smještajnih građevina moguća je unutar postojećih gabarita, na način da se ne povećava postojeća gustoća korištenja.

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.1.1.2. Uvjeti smještaja hotela na površini ugostiteljsko - turističke namjene (T_1)

Članak 21.

Površina ugostiteljsko-turističke namjene (T_1) istovjetna je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

Na građevnoj čestici iz prethodnog stavka moguća je rekonstrukcija postojećeg hotela.

Najveći dopušteni kapacitet hotela može biti 80 kreveta, odnosno, ukoliko je postojeći kapacitet veći, rekonstrukcija se planira tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 2,0.

Najveća dopuštena visina hotela iznosi 13 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 4 nadzemne i jedna podzemna etaža (suteran ili podrum).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte ne može se graditi smještajni dio hotela s recepcijom, već samo prateći sadržaji hotela, a rekonstrukcija postojećih smještajnih građevina moguća je unutar postojećih gabarita, na način da se ne povećava postojeća gustoća korištenja.

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje

pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.1.1.3. Uvjeti smještaja hotela u zonama mješovite namjene (M_1 i M_2)

Članak 22.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².

Namjena je ugostiteljsko-turistička, s tim da se u sklopu jedinstvene građevne čestice grade se smještajni kapaciteti i prateći sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Najveći dopušteni kapacitet hotela iznosi 80 kreveta.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 2,0.

Najveća dopuštena visina hotela iznosi 13 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 4 nadzemne i jedna podzemna etaža (suteran ili podrum).

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.1.1.4. Uvjeti smještaja hotela u zonama mješovite namjene (M_3 i M_4)

Članak 23.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².

Namjena je ugostiteljsko - turistička, s tim da se u sklopu jedinstvene građevne čestice grade se smještajni kapaciteti i prateći sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu.

Najveći dopušteni kapacitet hotela iznosi 80 kreveta.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 2,0.

Najveća dopuštena visina hotela iznosi 13 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 4 nadzemne i jedna podzemna etaža (suteran ili podrum).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od

obalne crte ne može se graditi smještajni dio hotela s recepcijom, već samo prateći sadržaji hotela (sportsko-rekreacijski, zabavni ugostiteljski i sl. sadržaji). Pomoćna građevina hotela unutar građevne čestice osnovne namjene (unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte) može imati površinu zatvorenog dijela max 80 m², najviše jednu etažu (prizemlje) te visinu 3,5 metara.

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.1.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - KAMPOVA

2.1.2.1. Uvjeti smještaja kampa unutar zone mješovite namjene (M₂)

Članak 24.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice kampa iznosi 2000 m².

Najveća dopuštena površina građevne čestice kampa iznosi 7000 m².

Namjena građevine je kamp, vrste kamp i kampiralište, prema posebnim propisima. Kamp je smještajni objekt u kojem se gostima pružaju usluge: kampiranja (smještaja na uređenom prostoru na otvorenom - na kamp mjestu i/ili kamp parceli), smještaja u građevinama (u kućicama u kampu, bungalovima i sl.), druge ugostiteljske i ostale usluge u funkciji turističke potrošnje, te mogućnost bavljenja športom i/ili drugim oblicima rekreacije.

Kampiralište je smještajni objekt u kojem se pružaju usluge kampiranja gostima s vlastitom pokretnom opremom za kampiranje. Kampiralište ima najviše 30 osnovnih smještajnih jedinica (kamp mjesto i/ili kamp parcela), sanitarije i pojedine sanitarne elemente za goste, a usluga recepcije pruža se na poziv gosta.

Minimalna kategorija kampa iznosi 4*.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (sanitarije, pomoćne građevine i sl.) iznosi 0,1, ali do najviše 500 m².

Najveća dopuštena visina građevina iznosi 4,5 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 1 nadzemna i jedna podzemna etaže (suteran ili podrum).

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na

štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Kamp mora biti ograđen, a ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.1.2.2. Uvjeti smještaja kampa unutar zone mješovite namjene (M₄)

Članak 25.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice kampa iznosi 2000 m².

Najveća dopuštena površina građevne čestice kampa iznosi 7000 m².

Namjena građevine je kamp, vrste kamp i kampiralište, prema posebnim propisima. Kamp je smještajni objekt u kojem se gostima pružaju usluge: kampiranja (smještaja na uređenom prostoru na otvorenom - na kamp mjestu i/ili kamp parceli), smještaja u građevinama (u kućicama u kampu, bungalovima i sl.), druge ugostiteljske i ostale usluge u funkciji turističke potrošnje, te mogućnost bavljenja športom i/ili drugim oblicima rekreacije.

Kampiralište je smještajni objekt u kojem se pružaju usluge kampiranja gostima s vlastitom pokretnom opremom za kampiranje. Kampiralište ima najviše 30 osnovnih smještajnih jedinica (kamp mjesto i/ili kamp parcela), sanitarije i pojedine sanitarne elemente za goste, a usluga recepcije pruža se na poziv gosta.

Minimalna kategorija kampa iznosi 4*.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (sanitarije, pomoćne građevine i sl.) iznosi 0,1, ali do najviše 500 m².

Najveća dopuštena visina građevina iznosi 4,5 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 1 nadzemna i jedna podzemna etaže (suteran ili podrum).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte ne mogu se planirati smještajne jedinice kampa, već samo prateći sadržaji kampa (npr. restoran, sportsko - rekreacijski, zabavni i slični sadržaji).

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Kamp mora biti ograđen, a ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA JEDNONAMJENSKIH POSLOVNIH GRAĐEVINA

2.2.1. Uvjeti smještaja jednonamjenskih poslovnih građevina unutar zona mješovite namjene (M_1 i M_2)

Članak 26.

Jednonamjenske poslovne građevine grade se unutar zona mješovite namjene M_1 i M_2 prema sljedećim uvjetima:

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².

Namjena građevine je isključivo poslovna (uslužna, trgovačke i sl), bez mogućnosti stanovanja ili bilo kojeg oblika smještaja (turističkog ili stanova za djelatnike).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,4.

Najveća dopuštena visina građevine poslovne namjene iznosi 4,5 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 1 nadzemna i jedna podzemna etaže (suteran ili podrum).

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do

maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.2.2. Uvjeti smještaja jednonamjenskih poslovnih građevina unutar zona mješovite namjene (M_3 i M_4)

Članak 27.

Jednonamjenske poslovne građevine grade se unutar zona mješovite namjene M_3 i M_4 prema sljedećim uvjetima:

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m^2 .

Namjena građevine je isključivo poslovna (uslužna, trgovačke i sl), bez mogućnosti stanovanja ili bilo kojeg oblika smještaja (turističkog ili stanova za djelatnike).

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,4.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,4.

Najveća dopuštena visina građevine poslovne namjene iznosi 4,5 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža je 1 nadzemna i jedna podzemna etaže (suteran ili podrum).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte ne može se graditi nova pojedinačna ili više građevina, osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetske vodova. Rekonstrukcija postojećih građevina unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte moguća je bez povećanja postojeće izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice te visine građevine i uz uvjet zadržavanja postojećeg građevnog pravca prema obali.

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi

posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNO-STAMBENIH GRAĐEVINA

2.3.1. Uvjeti smještaja poslovno - stambenih građevina unutar zona mješovite namjene (M_1 i M_2)

Članak 28.

Poslovno - stambena građevina je gospodarska građevina unutar koje je moguće i stanovanje, s tim da površina namijenjena stanovanju nije veća od 50% građevinske (brutto) površine građevine. Prema tipologiji su slobodnostojeće. Poslovno-stambena građevina može najviše imati ukupno 6 jedinica (poslovnih ili stambenih).

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m^2 , uz uvjet da za svaku poslovnu ili stambenu jedinicu treba osigurati min. 250 m^2 površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina iznosi 8,0 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina poslovno-stambene građevine iznosi 10,5 metara.

Najveći dopušteni broj etaža je 3 nadzemne etaže te jedna podzemna etaža (podrum ili suteran).

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

2.3.2. Uvjeti smještaja poslovno - stambenih građevina unutar zona mješovite namjene (M₃ i M₄)

Članak 29.

Poslovno-stambena građevina je gospodarska građevina unutar koje je moguće i stanovanje, s tim da površina namijenjena stanovanju nije veća od 50% građevinske (brutto) površine građevine. Prema tipologiji su slobodnostojeće. Poslovno-stambena građevina može najviše imati ukupno 6 jedinica (poslovnih ili stambenih).

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m², uz uvjet da za svaku poslovnu ili stambenu jedinicu treba osigurati min. 250 m² površine građevne

čestice.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina iznosi 8,0 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina poslovno - stambene građevine iznosi 10,5 metara.

Najveći dopušteni broj etaža je 3 nadzemne etaže te jedna podzemna etaža (podrum ili suteren).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte ne može se graditi nova pojedinačna ili više građevina, osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetske vodova. Rekonstrukcija postojećih građevina unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte moguća je bez povećanja postojeće izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice te visine građevine, bez povećanja postojećeg broja stambenih ili poslovnih jedinica te uz uvjet zadržavanja postojećeg građevnog pravca prema obali.

Udaljenost građevina od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta, bazena i sličnih sadržaja.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

3a. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 30.

Na području obuhvata Plana nije predviđena površina društvene namjene, no sadržaje društvenih djelatnosti moguće je smjestiti unutar svih površina ili zona gradnje.

Uvjeti smještaja, odnosno gradnje građevina i sadržaja društvenih djelatnosti, određuju se u skladu s uvjetima površine ili zone unutar koje se nalaze.

3.b. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPOTRA I REKREACIJE

Članak 31.

Građevine sporta i rekreacije smještaju se unutar površine u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene - sportsko-rekreacijsko područje uz obalu/ uređena plaža R2-5 Rova (s pripadajućim morskim dijelom).

Građevine iz prethodnog stavka smještaju se unutar sljedećih zona i površina:

-zona uređene plaže sjeverno od obalnog puta (R2_S),

-zona uređene plaže južno od obalnog puta (R2_J),

-površina postojećeg ugostiteljstva (R2_U),

-zona javnih sadržaja (R2_{JS1}),

-površina javnih sadržaja - ribarske kućice (R2_{JS2}).

Članak 32.

Zone i površine u koje se smještaju građevine sporta i rekreacije prikazane su na kartografskom prikazu br. 1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.**

Grafički dio uvjeta i način gradnje građevina sporta i rekreacije prikazani su na kartografskom prikazu 4 **UVJETI I NAČIN GRADNJE.**

3.b.1. UVJETI SMJEŠTAJA UNUTAR ZONE UREĐENE PLAŽE SJEVERNO OD OBALNOG PUTA (R2s)

Članak 33.

Zona uređene plaže sjeverno od obalnog puta (R2s) predstavlja površinu sjeverno od obalnog puta planske oznake PP1 (lungo mare) s pripadajućim morskim pojasom širine cca 50 metara.

Unutar zone uređene plaže sjeverno od obalnog puta (R2s), kartografskim prikazom 1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA** I 4. **UVJETI I NAČIN GRADNJE**, određene su 4 cjeline, od kojih svaka predstavlja planiranu površinu (parcelu) uređene plaže unutar koje je moguće:

-čišćenje obalnog pojasa i njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja,

-rekonstrukcija prijašnjeg stanja obalnog ruba,

-izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije, najveće dopuštene visine do 1,5 m,

-izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru,

-nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje), isključivo u svrhu održavanja postojećih plaža, odnosno vraćanja u prvobitno stanje,

-oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama,

-izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, niskonaponska elektroenergetska infrastruktura, javna rasvjeta,

telekomunikacijska),

-hortikulturno uređenje,

-postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže,

-postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.,

-postavljanje pontona za kupače i signalizacije u moru,

U cilju održavanja, unapređenja i zaštite kupališta, omogućavaju se slijedeći zahvati na uređenju plaža/kupališta:

-renaturalizacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene;

-sanacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene;

-uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža - provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.

3.b.2. UVJETI SMJEŠTAJA UNUTAR ZONE UREĐENE PLAŽE JUŽNO OD OBALNOG PUTA (R_{2J})

Članak 34.

Zona uređene plaže južno od obalnog puta (R_{2J}) predstavlja površinu plaže južno od obalnog puta planske oznake PP1.

Unutar zone iz prethodnog stavka moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih, trgovačkih i sl. usluga.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1000 m².

Namjena građevine je ugostiteljsko - turistička (za pružanje usluga jela, pića i napitaka, zabavnih i sličnih sadržaja), trgovačka ili slična namjena.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,1, s tim da je najveća dopuštena tlocrtna površina građevine 25 m².

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,1.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 3,5 m.

Najveći dopušteni broj etaža je jedna etaža.

Udaljenost građevine od obalnog puta mora biti najmanje 6,0 m, a udaljenost od granica susjednih građevnih čestica najmanje 3,0 m.

Pristup mora biti osiguran sa javne kolne površine (kolno - pješačkog puta, planske oznake KPP). Pristup s postojećeg ili planiranog obalnog puta (planske oznake PP) nije dopušten.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje vozila predviđeno je na površinama javnih parkirališta P₁, P₂, P₃ i P₄.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

3.b.3. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI POSTOJEĆEG UGOSTITELJSTVA (R_{2U})

Članak 35.

Unutar površine postojećeg ugostiteljstva (R_{2U}) moguća je rekonstrukcija postojeće građevine ugostiteljske namjene.

Rekonstrukcija je moguća na način da se ne povećava postojeća izgrađenosti i iskoristivost građevne čestice te visina građevine.

Namjena građevine je isključivo ugostiteljsko - turistička za pružanje usluga jela, pića i napitaka, zabavnih i sličnih sadržaja, bez smještajnih kapaciteta.

Pristup mora biti osiguran sa javne kolne površine (kolno - pješačkog puta, planske oznake KPP). Pristup s postojećeg ili planiranog obalnog puta (planske oznake PP) nije dopušten.

Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Priključak građevine na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

3.b.4. UVJETI SMJEŠTAJA UNUTAR ZONE JAVNIH SADRŽAJA (R_{2JS1})

Članak 36.

Unutar zone javnih sadržaja ($R2_{JS1}$) moguća je gradnja građevina namijenjenih smještaju javnih sadržaja - uslužnih, trgovačkih i sl., kao i gradnja sanitarnog čvora.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 300 m^2 .

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,6.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 1,2.

Najveća dopuštena visina građevina iznosi 3,5 m, s tim da se ukopana stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveći dopušteni broj etaža su dvije etaže - prizemlje i podrum ili suteran.

Pristup mora biti osiguran sa javne kolne površine (kolno-pješačkog puta, planske oznake KPP).

Parkiranje vozila predviđeno je na površinama javnih parkirališta P_1 , P_2 , P_3 i P_4 .

Unutar zone iz prvog stavka moguća je i postava privremenih montažnih objekata i naprava koje se postavljaju tijekom turističke sezone temeljem godišnjeg Plana lokacija za postavu privremenih objekata.

Udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica nije određena, s tim da je moguć i smještaj građevine na granici građevne čestice.

Priključak građevine na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

3.b.5. UVJETI SMJEŠTAJA NA POVRŠINI JAVNIH SADRŽAJA - RIBARSKE KUĆICE ($R2_{JS2}$)

Članak 37.

Površina javnih sadržaja - ribarske kućice ($R2_{JS2}$) istovjetna je planiranoj građevnoj čestici čiji su oblik i veličina definirani grafičkim dijelom plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

Na površini $R2_{JS2}$ moguć je smještaj ribarskih kućica, koje su namijenjene isključivo odlaganju ribarskog alata, naprava te smještaju sanitarnog čvora.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,6.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 1,2.

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 3,5 m.

Najveći dopušteni broj etaža je prizemlje.

Udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica nije određena, s tim da je moguć i smještaj građevine na granici građevne čestice.

Priključak građevine na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 38.

Stambene građevine (građevine stambene namjene) se na području obuhvata Plana smještaju unutar zona koje su kartografskim prikazom 1. KORISŤTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao zone stambene namjene (S_1 i S_2) te unutar zona mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4).

Grafički dio uvjeta i načina gradnje stambenih građevina prikazani su na kartografskom prikazu 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE.

Članak 39.

Građevine stambene namjene su:

- obiteljske kuće
- višeobiteljske građevine
- stambeneo-poslovne građevine

4.1. UVJETI SMJEŠTAJA OBITELJSKIH KUĆA

Članak 40.

Obiteljske kuće grade su unutar zona stambene namjene (S_1 i S_2) te unutar zona mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4).

4.1.1. Uvjeti smještaja obiteljskih kuća unutar zona stambene namjene (S_1)

Članak 41.

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m².

Na jednoj građevnoj čestici moguća je gradnja samo jedne obiteljske kuće, isključivo slobodnostojeće.

Obiteljske kuće mogu sadržavati najviše dva stana, uz mogućnost smještaja pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš, površine do najviše 50% građevinske (brutto) površine građevine. U slučaju smještaja pratećih sadržaja obiteljska se kuća sastoji od jednog stana i jednog poslovnog prostora. Unutar zone gradnje S1 nije moguća realizacija kampa u domaćinstvu kao pratećeg sadržaja.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,25.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,75.

Najveća dopuštena tlocrtna površina obiteljske kuće iznosi 300 m².

Najveća dopuštena ukupna razvijena građevinska (brutto) površina iznosi 600 m².

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,5 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina obiteljske kuće iznosi 9,0 metara.

Najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 nadzemne i jedna podzemna etaža (suteran ili podrum).

Udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Uz obiteljsku kuću, na građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne i manje gospodarske građevine u funkciji osnovne namjene.

Najveća dopuštena površina pomoćne građevine iznosi 60 m² i ubraja se u izgrađenost građevne čestice.

Pomoćne građevine grade se uz uvjet da imaju najviše jednu etažu. Visina ne smije biti viša od visine građevine osnovne namjene i ne viša od 3,5 metra. Dopuštena je i gradnja podzemne etaže.

Najmanja udaljenost građevina iz stavka 1. 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 građevine na granici građevne čestice, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta i bazena, čija se površina ne ubraja u izgrađenost građevne čestice.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi

posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

4.1.2. Uvjeti smještaja obiteljskih kuća unutar zona stambene namjene (S_2)

Članak 42.

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m².

Na jednoj građevnoj čestici moguća je gradnja samo jedne obiteljske kuće, isključivo slobodnostojeće.

Obiteljske kuće mogu sadržavati najviše dva stana, uz mogućnost smještaja pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš, površine do najviše 50% građevinske (brutto) površine građevine. U slučaju smještaja pratećih sadržaja obiteljska se kuća sastoji od jednog stana i jednog poslovnog prostora. Unutar zone S_2 moguća je realizacija kampa u domaćinstvu kao pratećeg sadržaja obiteljske kuće, prema posebnom propisu.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,25.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,75.

Najveća dopuštena tlocrtna površina obiteljske kuće iznosi 300 m².

Najveća dopuštena ukupna razvijena građevinska (brutto) površina iznosi 600 m².

Najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,5 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina obiteljske kuće iznosi 9,0 metara.

Najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 nadzemne i jedna podzemna etaža (suteran ili podrum).

Udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Uz obiteljsku kuću, na građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne i manje gospodarske građevine u funkciji osnovne namjene.

Najveća dopuštena površina pomoćne građevine iznosi 60 m² i ubraja se u izgrađenost građevne čestice.

Pomoćne građevine grade se uz uvjet da imaju najviše jednu etažu. Visina ne smije biti viša od visine građevine osnovne namjene i ne viša od 3,5 metra. Dopuštena je i gradnja podzemne etaže.

Najmanja udaljenost građevina iz stavka 1. 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 građevine na granici građevne čestice, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta i bazena, čija se površina ne ubraja u izgrađenost građevne čestice.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

4.2. UVJETI SMJEŠTAJA VIŠEOBITELJSKIH GRAĐEVINA

Članak 43.

Višeobiteljske građevine grade se unutar zona mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4).

4.2.1. Uvjeti smještaja višeobiteljskih građevina unutar zona mješovite namjene (M_1 i M_2)

Članak 44.

Višeobiteljska građevina je građevina stambene namjene, unutar koje je moguć smještaj sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš, površine do najviše 30% građevinske (brutto) površine građevine. Prema tipologiji isključivo su slobodnostojeće. Višeobiteljska građevina može najviše imati ukupno 6 jedinica.

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m^2 , uz uvjet da za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu treba osigurati min. 250 m^2 .

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina iznosi 8,0 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina višeobiteljske kuće iznosi 10,5 metara.

Najveći dopušteni broj etaža je 3 nadzemne etaže te jedna podzemna etaža (podrum ili suteran).

Udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti

udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta i bazena, čija se površina ne ubraja u izgrađenost građevne čestice.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

4.2.2. Uvjeti smještaja višeobiteljskih građevina unutar zona mješovite namjene (M_3 i M_4)

Članak 45.

Višeobiteljska građevina je građevina stambene namjene, unutar koje je moguć smještaj sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš, površine do najviše 30% građevinske (brutto) površine građevine. Prema tipologiji isključivo su slobodnostojeće. Višeobiteljska građevina može najviše imati ukupno 6 jedinica.

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m^2 , uz uvjet da za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu treba osigurati min. 250 m^2 .

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina iznosi 8,0 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina višeobiteljske kuće iznosi 10,5 metara.

Najveći dopušteni broj etaža je 3 nadzemne etaže te jedna podzemna etaža (podrum ili suteren).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte ne može se graditi nova pojedinačna ili više građevina, osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova. Rekonstrukcija postojećih građevina unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte moguća je bez povećanja postojeće izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice te visine građevine, bez povećanja postojećeg broja stambenih ili poslovnih jedinica te uz uvjet zadržavanja postojećeg građevnog pravca prema obali.

Udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta i bazena, čija se površina ne ubraja u izgrađenost građevne čestice.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

4.3. UVJETI SMJEŠTAJA STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 46.

Stambeno - poslovne građevine grade se unutar zona mješovite namjene (M_1 , M_2 , M_3 i M_4).

4.3.1. Uvjeti smještaja stambeno - poslovnih građevina unutar zona mješovite namjene (M_1 i M_2)

Članak 47.

Stambeno - poslovna građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć i smještaj poslovnih sadržaja koji ne ometaju stanovanje, s tim da površina poslovnih sadržaja nije veća od 50% građevinske (brutto) površine građevine. Prema tipologiji su slobodnostojeće. Stambeno - poslovna građevina može najviše imati ukupno 6 jedinica (stambenih ili poslovnih).

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m^2 , uz uvjet da za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu treba osigurati min. 250 m^2 .

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina iznosi 8,0 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina stambeno-poslovne građevine iznosi 10,5 metara.

Najveći dopušteni broj etaža je 3 nadzemne etaže te jedna podzemna etaža (podrum ili suteran).

Udaljenost građevine od granica susjednih građevinskih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22° .

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta i bazena, čija se površina ne ubraja u izgrađenost građevne čestice.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

4.3.2. Uvjeti smještaja stambeno - poslovnih građevina unutar zona mješovite namjene (M_3 i M_4)

Članak 48.

Stambeno-poslovna građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć i smještaj poslovnih sadržaja koji ne ometaju stanovanje, s tim da površina poslovnih sadržaja nije veća od 50% građevinske (brutto) površine građevine. Prema tipologiji su slobodnostojeće. Stambeno - poslovna građevina može najviše imati ukupno 6 jedinica (stambenih ili poslovnih).

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m^2 , uz uvjet da za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu treba osigurati min. 250 m^2 .

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,8.

Najveća dopuštena visina iznosi 8,0 metara, s tim da se ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 metara i stubišta maksimalne širine 1,5 metar i dužine 6,0 metara izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Najveća dopuštena ukupna visina stambeno-poslovne građevine iznosi 10,5 metara.

Najveći dopušteni broj etaža je 3 nadzemne etaže te jedna podzemna etaža (podrum ili suteran).

Na dijelu građevne čestice koji se nalazi unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte ne može se graditi nova pojedinačna ili više građevina, osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova. Rekonstrukcija postojećih građevina unutar pojasa 70 metara udaljenosti od obalne crte moguća je bez povećanja postojeće izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice te visine građevine, bez povećanja postojećeg broja stambenih ili poslovnih jedinica te uz uvjet zadržavanja postojećeg građevnog pravca prema obali.

Udaljenost građevine od granica susjednih građevnih čestica iznosi najmanje pola visine ($h/2$), ali ne manje od 3 metra, dok od javne prometnice mora biti udaljena najmanje 6 metara, a od pristupnog puta najmanje 4 metra.

Ukoliko su postojeće udaljenosti manje od navedenih u prethodnom stavku, moguće je ih je zadržati bez mogućnosti promjene.

Elementi oblikovanja trebaju sadržavati osobitost autohtone primorske arhitekture, odnosno arhitektonsko oblikovanje mora biti primjereno tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Pri oblikovanju građevine posebnu pažnju potrebno je posvetiti odnosu sa građevinama u okruženju te je novu građevinu potrebno uskladiti sa morfologijom postojeće izgradnje.

Nagib krovnih ploha smije biti najviše 22°.

Smjer dominantnog sljemena krova definira se usporedno u odnosu na okolne građevine, usporedno sa prometnicom te usporedno sa slojnicama terena.

Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.9. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provođenje.

Minimalna površina pod zelenilom iznosi 40% površine građevne čestice.

Unutar građevne čestice moguća je gradnja tenis igrališta i bazena, čija se površina ne ubraja u izgrađenost građevne čestice.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 metar, dok je nagib terena koji zahtjeva više podzida potrebno

rješavati terasasto.

Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,10 metar, odnosno do visine koju određuje postojeća konfiguracija terena.

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže - Promet u mirovanju, ovih odredbi za provođenje.

Priključak građevina na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama Plana.

5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 49.

Planom su osigurane površine i trase infrastrukturnih sustava i to za:

- prometni sustav,
- sustav pošte i telekomunikacija,
- vodnogospodarski sustav,
- energetski sustav.

Na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, grafički su određeni uvjeti priključenja građevnih čestica na infrastrukturnu mrežu. Prikazan je mogući smjer priključenja na infrastrukturnu mrežu položenu na javnim površinama. Građevna čestica koja se formira unutar zone, odnosno zona ako je istovjetna građevnoj čestici, mogu se priključiti na infrastrukturnu mrežu u bilo kojoj točki duž onih javnih površina koje su naznačene simbolom.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 50.

Rješenje prometnog sustava unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav.

Kartografskim prikazima 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i 4. NAČIN I UVJETI GRAD

NJE, definirane su površine (građevne čestice) prometnica i pješačkih puteva, te su prema planskim oznakama dani pripadajući uvjeti gradnje.

Planom su definirane površine za gradnju prometnica i način njihovog priključenja na postojeću i planiranu prometnu mrežu. Unutar prometnih površina, ovisno o kategoriji prometnice, načelno je određen raspored i širina prometnih traka, te položaj i širina nogostupa.

Površine infrastrukturne namjene namijenjene su uređenju i izgradnji novih cesta s kolnim i pješačkim površinama te izgradnji parkirališta.

U zaštitnom pojasu lokalnih cesta dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture i građevina infrastrukture (trafostanice i sl.) temeljem posebnih uvjeta Županijske uprave za ceste, a za sve druge građevine koje se grade unutar zaštitnog pojasa lokalne ceste udaljenost od zemljišnog pojasa ceste iznosi minimalno 5 m.

Širina neposrednog pristupa građevne čestice na prometnu površinu mora iznositi minimalno 3,0 m, a maksimalno 6,0 m.

Iznimno, ovim se Planom dopušta izvedba pristupnih putova koji nisu prikazani u grafičkom dijelu Plana, maksimalne dužine 50 m te da čine sastavni dio građevne čestice, i to:

- minimalne širine 3,00 m za gradnju obiteljske kuće,
- minimalne širine 5,5 m za ostale građevine.

Članak 51.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

-glavna mjesna ulica:

-GMU - lokalna cesta Porat - Malinska (postojeća) južno od granice obuhvata Plana.

-sabrne ulice unutar zone:

-SU1 - prolazi kroz zonu smjerom sjever - jug i vodi do javnih parkirališta lociranih uz raskrižje sa ostalom ulicom OU3 (oznake P3 i P4). Spaja se na lokalnu cestu Porat - Malinska (oznaka GMU) na jugu obuhvata i ostale ulice OU1, OU2 i OU3 na sjeveru;

-SU2 - kružna prometnica koja prolazi kroz centralno područje zone, a na glavnu lokalnu ulicu Porat-Malinska (postojeća) spojena je preko dva postojeća

raskrižja;

-SU3 - prolazi zapadnim rubom obuhvata plana i spojena je također u jugo zapadnom dijelu na lokalnu ulicu Porat-Malinska (postojeća).

-ostale ulice unutar zone:

-OU1 - spoj na sabirnu ulice SU1;

-OU2 - spoj sabirne ulice SU1 i sabirne ulice SU2;

-OU3 - spoj sabirne ulice SU1 i pješačke površine PP2 sa slijepim završetkom na kraju;

-OU4 - spoj glavne ulice GMU i pješačke površine PP3 sa slijepim završetkom na kraju;

-OU5 - spoj na sabirnu ulicu SU2;

-OU6 - spoj sabirne ulice SU3 i pješačke površine PP5;

-OU7 - spoj sabirne ulice SU3 i sabirne ulice SU2;

-OU8 - spoj sabirne ulice SU3 i ostale ulice OU7;

-OU9 - spoj ostale ulice OU8 i kolno pješačke površine KP6.

-kolno-pješačke površine unutar zone:

-KP1 - spoj luke otvorene za javni promet i pješačkih površina PP1 i PP2;

-KP2 - spoj sabirne ulice SU2 sa pješačkom površinom PP1;

-KP3 - spoj na ostalu ulicu OU5;

-KP4 - spoj na ostalu ulicu OU5;

-KP5 - spoj sabirne ulice SU2 na ostalu ulicu OU5;

-KP6 - spoj ostale ulice OU9 sa pješačkom površinom PP1;

-KP7 - spoj na ostalu ulicu OU5;

-KP8 - spoj ostale ulice OU8 sa pješačkom površinom PP1;

-KP9 - spoj na ostalu ulicu OU9.

-pješačke površine unutar zone:

-PP1 -obalna šetnica od kolno pješačke površine KP1 do kolno-pješačke površine KP8 i dalje do zapadnog dijela obuhvata plana;

-PP2 - spoj ostale ulice OU3 i pješačke površine PP1;

-PP3 - spoj ostale ulice OU4 i sabirne ulice SU2;

-PP4 - spoj sabirne ulice SU2 i pješačke površine PP1;

-PP5 - spoj ostale ulice OU6 i OU7.

Glavna mjesna ulica (GMU)

Članak 52.

Priključak i prilaz na javne ceste (lokalna cesta Porat - Malinska - planska oznaka GMU) izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u sklopu akta kojim se dozvoljava gradnja, koji mora biti usklađen s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (NN 119/07).

Za glavnu mjesnu ulicu oznake GMU planom se izuzev priključka i prilaza na istu ne planiraju drugi zahvati.

Sabirne ulice (SU)

Članak 53.

Za sabirne ulice (SU1, SU2 i dio SU3) Planom je definirana širina poprečnog profila prometnice sa dvije prometne trake i jednostranim nogostupom. Minimalna širina prometne trake iznosi 3,00 m, a širina nogostupa 1,50 m.

Ostale ulice (OU)

Članak 54.

Za ostale ulicu (OU1, OU2 i OU7) Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 3,00 m, a širina jednostranog nogostupa 1,50 m.

Za ostale ulicu (OU3, OU5, OU6, OU8 i OU9) Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 2,75 m, a širina jednostranog nogostupa 1,50 m.

Za ostalu ulicu (OU4) Planom se predviđaju dvije prometne trake minimalne širine 2,75 m, bez nogostupa.

Kolno-pješačke površine (KP)

Članak 55.

Za kolno-pješačke površine (KP1-KP9) Planom su definirane širine 4,5 metara, a iznimno, za postojeće KPP određena je na najužim dijelovima minimalna širina 3,0 m.

Pješačke površine (PP)

Članak 56.

Za pješačke površine (PP1-PP5) Planom su na najužim dijelovima određene minimalne širine 1,50 m.

Raskrižja

Članak 57.

Planom je predviđena rekonstrukcija postojećih raskrižja i otvaranje novih raskrižja na postojećoj lokalnoj cesti Porat - Malinska kako bi se zona Rove kvalitetno povezala sa širim okruženjem.

Raskrižja koja su planom predviđena za rekonstrukciju su:

-spoj lokalne ceste sa sabirnom ulicom SU2 i SU3

Nova raskrižja su:

-spoj lokalne ceste sa sabirnom ulicom SU1

-spoj lokalne ceste sa ostalom ulicom OU4

Sve rekonstrukcije i izvedba novih raskrižja moraju se izvesti sa minimalnim radijusom zaobljenja rubnjaka 6 m.

Javni prijevoz

Članak 58.

Područje obuhvata Plana treba povezati u sustav javnog gradskog prijevoza na način da se osiguraju dva nova nasuprotna autobusna stajališta.

Unutar obuhvata Plana moguće je osigurati prostor za smještaj autobusnih stajališta (ugibališta) uz glavnu mjesnu ulicu oznake GMU, a javni prijevoz unutar same zone se može osigurati i mini-busevima.

Biciklistički i pješački promet

Članak 59.

Unutar obuhvata plana nisu posebno planirane biciklističke staze, a biciklistički promet se odvija u sklopu postojećih i planiranih ulica i kolno-pješačkim

površinama ukoliko drugim propisima nije drugačije određeno.

Za sigurnije odvijanje pješačkog prometa planirani su pješački nogostupi gotovo uz sve ulice. Minimalna širina pješačkih nogostupa iznosi 1,50 m, a planirani su jednostrano i dijelom dvostrano ovisno o lokalnim uvjetima.

Pješačke površine moraju imati primjerenu završnu obradu hodne površine, moraju biti osvijetljene javnom rasvjetom, te na njihovoj površini treba adekvatno riješiti odvodnju oborinskih voda.

Sve pješačke površine moraju se izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih barijera temeljem Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

5.1.1. Promet u mirovanju (parkirne površine)

Članak 60.

U sklopu planiranih namjena površina, ovisno o namjeni građevine, na svakoj građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila.

Unutar građevne čestice obiteljske kuće potrebno je osigurati dva parkirna mjesta po stanu.

Unutar građevne čestice višeobiteljske građevine potrebno je osigurati jedno parkirno mjesto po stanu.

Kriteriji za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta ostalih građevina, ovisno o namjeni građevine i građevinskoj bruto površini su sljedeći:

-poslovni: 1 PM na 0.3 zaposlenog djelatnika,

-uredski: 1 PM /30-40 m² korisne površine (25-30 PM / 1000 m² korisne površine),

-banke: 1 PM /30-40 m² korisne površine (25-30 PM / 1000 m² korisne površine),

-trgovački sadržaji: 1 PM/ 30 m² korisne površine (25- 30 PM /1000 m² korisne površine),

-ugostiteljski sadržaji: 1 PM /3 do 5 sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,

-hoteli: 1 PM/1 PM na jednu smještajnu jedinicu (sobe).

Članak 61.

Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 m. Na parkiralištima građevnih čestica uz kriterije iz prethodnog članka mora se osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Broj parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti mora biti min. 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta na čestici, odnosno minimalno jedno mjesto za parkirališne površine manje od 20 parkirališnih mjesta.

60% od ukupnog broja parkirališnih mjesta potrebno je ozeleniti na način da se na svaka četiri parkirališna mjesta zasadi jedno stablo.

Parkirališna mjesta moraju biti vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a smještavaju se na mjesta najbliža pješačkoj površini ili ulazu u građevinu.

Kolni i pješački pristupi građevinama i površinama poslovne namjene potrebno je izvesti u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Javna parkirališta

Članak 62.

U sklopu organizacije prometa u mirovanju na području obuhvata Plana predviđena su četiri javna parkirališta za koja su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, određene površine parkirališta P_1 , P_2 , P_3 i P_4 . Minimalni broj parkirališnih mjesta koji je potrebno osigurati na javnim parkiralištima, za planiranu parkirališnu površinu P_1 iznosi 25 parkirališnih mjesta, za parkirališnu površinu P_2 iznosi 20 parkirališnih mjesta, za parkirališnu površinu P_3 iznosi 45 parkirališnih mjesta, dok za parkirališnu površinu P_4 iznosi 10 parkirališnih mjesta.

Parkirališne površine treba urediti kao asfaltirane ili ih treba opločiti adekvatnim tipskim elementima dimenzioniranim za predviđeno prometno opterećenje.

U sklopu javnih parkirališnih površina treba riješiti sustav oborinske odvodnje i javne rasvjete.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 63.

Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA

INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, prikazana je nepokretna elektronička komunikacijska mreža.

Planom je predviđena izgradnja nove infrastrukture za elektroničke komunikacije i povezne opreme. Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kabelaške kanalizacije svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom mora omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojsnih usluga.

Izgradnjom kabelaške kanalizacije osigurava se elastično korištenje izgrađene telekomunikacijske mreže kroz povećanje kapaciteta, mogućnost izgradnje mreže za kabelašku televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kablama u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Trasu kabelaške kanalizacije dozvoljeno je polagati mimo pravocrtne trase uz blagi luk koji će omogućiti uvlačenje telekomunikacijskih kabela.

Planirana kabelaška kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD promjera f 50 i 75 mm, ili PVC cijevima promjera f 110 mm. Na mjestima izrade spojnice na položenim kablama te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kabelaških zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na izvedbenim projektima ostale infrastrukture a naročito projektu ceste.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min 0.7 m. Na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min 1,0 m.

Od zdenaca trase kabelaške kanalizacije do zdenca uz ili u objektu i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću potrebno je položiti 2 PEHD cijevi o 40 mm. za manji odnosno 3 za veći objekt.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 64.

Komunalnu infrastrukturu treba graditi unutar površina postojećih i planiranih ulica u sklopu kolnika i nogostupa poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

Aktom kojim se dozvoljava gradnja odredit će se detaljan položaj vodova komunalne infrastrukturne mreže. Izgradnja treba biti usklađena s dodatnim posebnim uvjetima javnih komunalnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže.

5.3.1. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Vodoopskrba

Članak 65.

Rješenje sustava vodoopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2c PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav.

Planirani vodoopskrbni cjevovodi polažu se unutar prometnih površina na nogostupu. Ukoliko to nije moguće, cjevovod se polože unutar kolnika.

Opskrbu pitkom vodom potrebno je izvesti priključenjem na glavni distributivni cjevovod koji prolazi lokalnom cestom Porat - Malinska (postojeća) i spajanjem na postojeće cjevovode koji prolaze sabirnom ulicom SU2 i ostalim ulicama oznake OU2, OU5, OU7, OU8 i OU9, te kolno pješačkim površinama KP1 i KP2.

Priključne vodove vodoopskrbne mreže potrebno je izvesti iz duktilnih, PEHD i jednakovrijednih cijevi minimalnog profila DN 100 mm (bolje DN 150 mm). Vodoopskrbnu mrežu treba formirati prstenasto radi izjednačenja tlaka u mreži i opskrbe potrošača vodom iz dva smjera.

Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi.

Hidrante je potrebno spojiti na vod lokalne mreže, uz obaveznu izvedbu zasuna, sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN broj 08/06).

Planom se dopušta rekonstrukcija postojeće vodoopskrbne mreže (zamjena cijevi, manje izmjene trase vodovoda i sl.).

Odvodnja

Članak 66.

Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2c PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav.

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

Sanitarne otpadne vode odvođe se gravitacijski i preko planiranih crpnih stanica CP1-plan, CP2-plan i CP3-plan u smjeru postojeće crpne stanice CP (istočni dio obuhvata - unutar površine R3).

Članak 67.

Sanitarne vode iz građevina potrebno je ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno - kontrolnih okana.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 87/10).

Članak 68.

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu spojiti na postojeći sustav oborinske odvodnje i ispustiti u more.

Na svim javnim parkirališnim površinama koje imaju kapacitet parkirališta preko 20 parkirališnih mjesta potrebno je ugraditi separatore mineralnih ulja i ugljikovodika na kojima se oborinske vode moraju pročistiti prije ispuštanja u more (prijemnik za oborinske vode).

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica prikupljaju se i zbrinjavaju unutar građevne čestice, korištenjem upojnih građevina, a iste se ne smiju priključiti na sustav javne oborinske odvodnje.

Članak 69.

Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi.

Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom.

Svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama i vodopravnim uvjetima i važećom Odlukom o odvodnji za predmetno područje.

Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

5.3.2. ENERGETSKI SUSTAV

Elektroopskrba

Članak 70.

Rješenje sustava elektroopskrbe unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu 2b PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav.

Planirane trafostanice (TS1-PLAN, TS2-PLAN I TS-3 PLAN) 20/0,4 kV gradit

će se na lokacijama načelno ucrtanim u grafičkom dijelu plana. Mikro lokacija trafostanice 20/0,4 kV odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca i nakon rješavanja imovinsko - pravnih odnosa kroz dokumentaciju za ishodenje lokacijske dozvole. Trafostanice će se graditi kao samostojeće građevine ili kao ugrađene u građevini.

Ako se trafostanice 20/0,4 kV grade kao samostojeće u vlasništvu distribucije, potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1 m od granice parcele i 2 m od kolnika.

Za one nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz planiranih trafostanica 20/0,4 kV treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 20/0,4 kV (kao samostojeću građevinu ili kao ugrađenu u građevini) unutar njegove građevinske čestice.

Vodovi 20 kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Moguća odstupanja trasa bit će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju, a točne trase odredit će se tek po određivanju mikro lokacija trafostanica.

Trase buduće niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža će se izvoditi kao podzemna ili kao nadzemna sa samonosivim kabelskim vodičima na betonskim ili željeznim stupovima.

Javna rasvjeta cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te traženi nivo osvijetljenosti.

Planom se dopušta održavanje i rekonstrukcija postojećih 20/0,4 kV trafostanice na način da se omogući izmjena transformatora radi povećanja snage transformatora ili zamjena postojeće građevine trafostanice tipskim i sl. objektom na istoj građevnoj čestici, radi ugradnje transformatora većih dimenzija.

Plinoopskrba

Članak 71.

Područje obuhvata Plana nema izgrađenu plinoopskrbnu mrežu na bazi prirodnog plina. Do izgradnje plinoopskrbne mreže na bazi prirodnog plina, dopušta se korištenje ukapljenog naftnog plina (UNP) u svim sektorima potrošnje sukladno važećim Pravilnicima.

Obnovljivi izvori energije

Članak 72.

Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije (solarna energija-solarni fotonaponski paneli).

Planom je dopuštena ugradnja solarnih fotonaponskih panela, manjih energetskih jedinica za proizvodnju električne i toplinske energije (kogeneracija) koja se može koristiti za zagrijavanje, odnosno hlađenje pojedinih građevina. Solarni fotonaponski paneli se mogu postavljati na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 73.

Unutar područja obuhvata Plana određena je površina javnog parka (Z1), koja je prikazana na kartografskom prikazu 1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.**

Grafički dio uvjeta i načina gradnje i uređenja javnih zelenih površina prikazani su na kartografskom prikazu 4. **UVJETI I NAČIN GRADNJE.**

Osim površine javnog parka (Z1) iz prvog stavka ovog članka, unutar područja obuhvata Plana određene su i zaštitne zelene površine (Z) formirane uz prometnice, a definirane su grafičkim prikazima navedenim u prethodnim stavcima.

Površina javnog parka (Z1)

Članak 74.

Površina javnog parka (Z1) predstavlja planiranu građevnu česticu (parcelu) javnog parka.

Javni park uređuje se kao jedinstvena oblikovna cjelina, sadnjom pretežno visokog zelenila i uređenjem parternog zelenila i pješačkih površina te opremanjem elementima parkovne i urbane opreme (paviljoni, pergole, bunari, klupe, košare za otpatke, javna rasvjeta itd.).

Podloga pješačkih površina ne smije biti asfalt ili neke druge vodonepropusne podloge. Javni park gradi se u duhu suvremenog oblikovnog izraza, prema projektu oblikovanja parka.

Priključak građevne čestice javnog parka na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama plana.

Površine zaštitnog zelenila (Z)

Članak 75.

Unutar površina zaštitnog zelenila (Z) potrebno je zadržati i održavati postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Na površini zaštitnog zelenila dozvoljeno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati, a mikrotrase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini treba saditi vrste čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu od 50 cm.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO- POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti

Članak 76.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar Zaštićenog obalnog područja mora, prostora od osobite važnosti za Republiku Hrvatsku.

Područje obuhvata Plana dio je područja nacionalne ekološke mreže sukladno Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07), i to HR 1000033 »Kvarnerski otoci« (područja važna za divlje svojte).

Pokrivenost obuhvata Plana područjima iz drugog i trećeg stavka ovog članka prikazana je na kartografskom prikazu br. 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite.

7.2. Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 77.

Kako područje obuhvata Plana nema status zaštićene cjeline u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a također ne postoje ni valorizirana i registrirana kulturna dobra unutar obuhvata Plana, za intervencije na promatranom području nije propisana obaveza ishoda posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra i prethodnog odobrenja od strane nadležnog Konzervatorskog odjela.

Kako se ne bi dogodila degradacija ambijentalnosti, buduća gradnja treba biti koncipirana na način da respektira osobitosti prostora.

Građevine je potrebno arhitektonski koncipirati na način da se uklope u ambijent, a u oblikovnom smislu potrebno je postići harmoničan odnos novih građevina s ambijentom, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.

Ako se pri izvođenju građevinskih, ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 78.

Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu (NN 178/04, 111/06, 60/08 i 87/09) i propisa donesenih temeljem Zakona.

Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo.

Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 79.

U obuhvatu Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

9.1. Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda

Članak 80.

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava.

Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih detergentima, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama (NN 40/99, 6/01 i 14/01).

9.2. Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka

Članak 81.

Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu Plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka.

Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora (manje od 0,55 g/MJ).

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

9.3. Zaštita od prekomjerne buke

Članak 82.

Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke (NN 20/03) i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90).

Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

9.4. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 83.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti temelje se na polazištima i ciljevima Plana, pri čemu je organizacija i namjena prostora planirana integralno s planiranjem zaštite, što se posebno ističe određenim načinom gradnje, gustoćom izgrađenosti i gustoćom stanovanja.

Sklanjanje ljudi

Članak 84.

Planom šireg područja nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite.

Sklanjanje ljudi stoga se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovnika, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti. Navedeni planovi su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru.

Putovi evakuacije stanovništva za slučaj elementarnih nepogoda definirani su kartografskim prikazom 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite.

Privremene lokacije za prikupljanje evakuiranih osoba van zona urušavanja definirane su unutar područja obuhvata Plana, na površinama javnih parkirališta (P_1 , P_2 , P_3 i P_4), a prikazane su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite.

Zbrinjavanje stanovništva s područja obuhvata Plana organizirat će se unutar građevine ugostiteljsko - turističke namjene - hotelu (planske oznake T11), prikazanoj na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite. Zbrinjavanje je moguće i izvan područja obuhvata Plana, u građevinama javne namjene, ukoliko su pogodne za boravak osoba nakon elementarnih nepogoda.

U svrhu zaštite stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sve građevine unutar obuhvata Plana u sklopu kojih se očekuje okupljanje većeg broja ljudi, moraju definirati način vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06).

9.5. Mjere zaštite od požara

Članak 85.

Kod projektiranja građevina, radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati

numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu.

Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata, voditi računa o požarnom opterećenju objekta, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6 metara. Udaljenost objekata od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja novih prometnica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03).

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava, obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe čl. 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95) i propisa donijetih na temelju njega.

Dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

Temeljem članka 15.a. Zakona o zaštiti požara (NN 58/ 93, 33/05 i 107/07) izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

9.6. Mjere zaštite od potresa

Članak 86.

U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Za područje obuhvata Plana osnovni stupanj seizmičnosti iznosi 7 MCS s odstupanjem prema 7- i 7+.

Projektiranje, građenje i rekonstrukcija 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.

Sve prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečivanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

Privremena lokacija za odlaganje materijala nakon eventualnih urušavanja, definirana je unutar područja obuhvata Plana na površinama javnih parkirališta (P). Navedene lokacije prikazane su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA - Oblici korištenja; Mjere posebne zaštite.

Unutar obuhvata Plana definirane su lokacije pet trafostanica kao potencijalna kritična infrastruktura koja bi mogla biti ugrožena potresnim djelovanjima.

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

Članak 87.

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane ili 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.

Članak 88.

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane i ne planiraju se lokacije odlagališta otpada i divljih deponija, a Planom se ne definiraju niti mjere zaštite od epidemije i epizootije.

Unutar obuhvata Plana nisu evidentirana područja na kojima bi se mogla pojaviti klizišta ili poplave, pa se planom ne propisuju mjere zaštite od klizanja tla i zaštita od poplave.

9.8. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera

Članak 89.

Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko-tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Potrebno je, u skladu s posebnim propisima, osigurati određen broj PGM za

osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj PGM, te izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. Obveza izrade detaljnijih planova

Članak 90.

Na području obuhvata Plana ne propisuje se izrada detaljnog plana uređenja.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Glava V.

Plan je izrađen u šest izvornika, koji se čuvaju u dokumentaciji prostora.

Glava VI.

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

Klasa: 350-03/09-02/3

Ur.broj: 2142/05-01-12-86

Malinska, 11. travnja 2012.

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MALINSKA-DUBAŠNICA

Predsjednik
Josip Sormilić v. r.