



SLUŽBENE NOVINE OPĆINE KOSTRENA

Godina XII - broj 3

15. travnja 2025. godine

ISSN 1849-4900

SADRŽAJ

ODBOR ZA STATUTARNO-PRAVNA PITANJA

1. Pročišćeni tekst Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-1 u Kostreni.....	215
2. Pročišćeni tekst Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-2	236
3. Pročišćeni tekst Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-3 u Kostreni.....	275
4. Pročišćeni tekst Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4 u Kostreni.....	302
5. Pročišćeni tekst Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne zone K-3 Šoići	335
6. Pročišćeni tekst Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja za sportsko – rekreacijsku namjenu R-1 u Kostreni.....	342
7. Pročišćeni tekst Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“	358
8. Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena	391

03/19 objavljene 05. travnja 2019.

Članak 24.

Plan iz članka 1. ove Odluke ovjeren je pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Kostrena.

Članak 25.

Tekstualni dio ove Odluke objavit će se u „Službenim novinama Općine Kostrena“. Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Kostrena“.

Članak 26.

I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-1 u Kostreni s Odlukom čuva se u pismohrani Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Općine Kostrena, u dokumentaciji Javne ustanove Zavoda za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja i u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije u Rijeci koji je nadležan za njegovo provođenje.

2.

Na temelju članka 26. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Kostrena (»Službene novine Općine Kostrena« 04/18 i 01/20) i članka 113. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odbor za statutarno-pravna pitanja Općine Kostrena, na 4. sjednici održanoj 11. travnja 2025., utvrdio je pročišćeni tekst odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-2.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja građevinskog naselja N-2 obuhvaća odredbe za provođenje iz:

- Odluke o Urbanističkom planu uređenja građevinskog područja naselja N-2 („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 17/09),
- Ispravka Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-2 („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 09/10),
- Odluke o donošenju I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-2 („Službene novine Općine Kostrena“ broj 06/19), u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

KLASA: 024-01/22-02/1

URBROJ: 2170-22-01-25-10

Kostrena, 11. travnja 2025. godine

Predsjednica Odbora
za statutarno-pravna pitanja
Maša Smokrović

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-2 (Pročišćeni tekst odredbi za provođenje)

Članak 5.

Izrazi i pojmovi koji se koriste imaju sljedeće značenje:

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

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

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

Dijelovi (etaže) i visina građevine:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine

građevne čestice (%);

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

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

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

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

Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj. U Planu je, u cilju lakše provedbe, na kartografskom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje ucrtan izgrađeni dio građevinskog područja.

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

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

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

Podzemna etaža je podrum (Po);

Pomoćna građevina je građevina koja namjenom upotpunjuje osnovnu građevinu (prostori za rad, garaže, spremišta, spremišta ogrjeva, ljetne kuhinje i dr. pomoćne prostorije koje funkcionalno služe za redovnu uporabu stambene ili stambeno-poslovne građevine); na ravnim terenima visina je jedna nadzemna etaža - prizemlje (P) uz mogućnost gradnje podruma (Po) i krovništa bez nadozida; na kosim terenima visina je dvije nadzemne etaže - suteran+prizemlje (S+P) uz mogućnost gradnje krovništa bez nadozida;

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

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

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

Rekonstrukcija građevine - izvedba građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojeću građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog

dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.);

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

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

Ukupna visina građevine mjeri se od razine kote najniže nadzemne etaže do najviše točke krova (sljemena);

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

Visina etaže je visina za obračun visine građevine;

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

- za pomoćne građevine 3.0 m

- za stambene građevine 3.5 m

- za poslovne građevine i građevine druge namjene 4.5 m

- iznimno, radi osiguranja kolnog pristupa za interventna vozila, maksimalna visina etaže prizemlja iznosi 4.5 m;

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

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

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

Visina građevine mjeri se na njenom pročelju, od najniže točke konačno uređenog okolnog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca ili ruba krova. Ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5-5,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.

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

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

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

Lokalni uvjeti-utvrđeni su pretežitim i prepoznatljivim tipološkim i morfološkim kontekstom gradnje u nekoj arhitektonskoj ili urbanističkoj fizionomskoj cjelini (ulici, naselju ili uličnom potezu). Pri sagledavanju lokalnih uvjeta osobito obratiti pozornost na vrstu i način gradnje susjednih građevina, visinu, katnost, primijenjene građevinske materijale i teksture, smještaj građevine na građevinskoj čestici, pomoćne građevine, kao i opći stil gradnje ako isti predstavlja prepoznatu vrijednost.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1.UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA

POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**Članak 6.**

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

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

Članak 7.

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

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

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

Članak 8.

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

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

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

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

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

Članak 9.

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

Članak 10.

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

Ovim Urbanističkim planom određuje se namjena površina kako slijedi:

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

Stambena namjena (S)

Površine za gradnju stambenih građevina uključuju površine sljedećih namjena:

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

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

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

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

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

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

Obiteljske kuće-vile (S1)

____Namjena stambenih građevina - obiteljskih kuća je stambena. Obiteljska kuća može se planirati s maksimalno dvije stambene jedinice.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama stambene namjene (S1), ali samo uz glavne mjesne, mjesne, sabirne i stambene prometnice, dozvoljena je gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biro, ateljei, studiji i dr. prostori za

pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

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

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene - 50 m²

Višeobiteljske građevine – (M1)

Višeobiteljske građevine

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

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - višeobiteljskih kuća u zonama mješovite-pretežito stambene namjene (M1) dozvoljena je gradnja poslovnog prostora u građevini osnovne namjene (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

Višestambene građevine-(M2)

Urbanističkim planom izdvojena je površina za gradnju višestambenih građevina (M2) u naselju Glavani.

Namjena višestambenih građevina je stambena uz mogućnost gradnje poslovnog prostora.

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

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

Dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina za smještaj uređaja komunalne infrastrukture (npr. trafostanice, higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl.) u funkciji građevina osnovne namjene.

Mješovita namjena (M)

Zone mješovite namjene određuju površine sljedećih namjena:

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

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

Pretežitost namjene definira se u odnosu na građevnu česticu.

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

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

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

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

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

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

Stambeno-poslovne građevine (M1)

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

Udio poslovnog prostora u građevinskoj (bruto) površini građevine u odnosu na građevinsku (bruto) površinu stambenog prostora je max. 20 %.

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

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

- stambenih građevina višeobiteljske tipologije prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih
- poslovnih građevina i društvenih građevina (dom za starije osobe i sl.) prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina

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

Poslovni sadržaji koji ometaju stanovanje nisu dozvoljeni.

Mješovita namjena – stambeno-poslovna (M2)

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

Ne mogu se graditi građevine i uređivati prostori koji zbog buke, prašine, mirisa, neprimjerenog radnog vremena, intenzivnog prometa roba i vozila

ometaju stanovanje kao: otvorena skladišta građevnog materijala, metalnih profila, starih automobila, velike kamenoklesarske, bravarske, limarske, stolarske radionice, autoservisi i slični sadržaji.

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

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

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

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

Poslovne građevine

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

Pomoćne građevine

Pomoćne građevine na površinama stambene namjene (S1)

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

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

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

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

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

Javna i društvena namjena

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

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

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

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

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu građevina javne i društvene namjene uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 100 m² smješteni u najnižoj nadzemnoj etaži.

Unutar površine ove namjene dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Gospodarska namjena – poslovna, pretežito trgovačka (K2)

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

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

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

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

Unutar površina ove namjene nije dozvoljena gradnja stambenih građevina.

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

Športsko-rekreacijska namjena (R)

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

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

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

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine planirane su:

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

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

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

Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine su:

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

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

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

Kao parkovnu površinu u obuhvatu Urbanističkog plana urediti:

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

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

Površine infrastrukturnih sustava

Prometne površine

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

- županijska cesta - Jadranska magistrala (izvan obuhvata)
- lokalna cesta - stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara.
- mjesna ulica - stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara.

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

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

Glavna mjesna ulica

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

Mjesna ulica

Mjesne ulice u obuhvatu Urbanističkog plana su:

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

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

Sabrna ulica

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

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

Stambena ulica

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

Izvode se kao prometnice s komunalnom infrastrukturom za:

- dvosmjerni promet (vozila) sa kolnikom širine minimalno 5.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci jednostrano)

sa kolnikom širine minimalno 6 m i nogostupom širine minimalno 1.5 m, ukupne šir. 7.5m

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

Kolno-pješačka ulica

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

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

Javne pješačke površine

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

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

Javno parkiralište

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

Planira se gradnja i uređenje javnog parkirališta sa komunalnom infrastrukturom.

Benzinska postaja

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

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

Površine komunalno-servisne namjene Vodosprema Glavani

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

Namjena građevine je infrastrukturna građevina - vodosprema Glavani.

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

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 11.

Zone gospodarske namjene određene su u kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, mj 1:2000, a uključuju površine gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2).

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

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

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

Članak 12.

Namjena građevine

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

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

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

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

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

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

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

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 13.

Oblik i veličina građevne čestice gospodarske

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

Minimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) iznosi 1500 m².

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

Članak 14.

Veličina i površina građevine

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,25, a odnosi se na sve građevine (osnovne) na građevnoj čestici.

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

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 0,25.

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

Ukupna visina građevine iznosi max. 4 m.

Obzirom na broj etaža max. visina je jedna nadzemna etaža – prizemlje (P), uz mogućnost gradnje podruma (Po).

Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina mogu biti visine do jedne nadzemne etaže - prizemlje/ suterena+prizemlje uz visinu građevine do 4 m i ukupnu visinu građevine do 4 m.

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

Članak 15.

Smještaj građevine na građevnoj čestici

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

Građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 5 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina.

Iznimno, kod parcela gdje je odnos širine i duljine veći od 1/4, moguće je planirati građevinu na udaljenosti 4 m od granice građevne čestice.

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

- min. 6 m za sve (glavne mjesne, mjesne, sabirne i ostale ulice (nerazvrstane ceste),

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

Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina grade se kao slobodnostojeće ili u sklopu građevina osnovne namjene. Iznimno, kada se na međi susjedne građevne čestice nalaze izgrađene pomoćne

građevine, dopušta se gradnja pratećih i ostalih građevina u funkciji građevina osnovne gospodarske namjene kao dvojnih, uz uvjet da se grade iza građevina osnovne namjene (u odnosu na regulacijsku liniju).

Uvjeti oblikovanja građevina

Članak 16.

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

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

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

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

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

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

Članak 17.

Uvjeti uređenja građevne čestice

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

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

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

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

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

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

Članak 18.

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

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

Građevine, ograde, rampe, parkirališna mjesta,

interno higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl. planirati izvan trasa internih prometnica.

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

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

Članak 19.

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

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

Članak 19.a

Uvjeti rekonstrukcije

Na rekonstrukcije se primjenjuju uvjeti određeni za gradnju novih građevina.

Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih, ali uz poštivanje koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti.

Članak 20.

Brisan.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 21.

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

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

PPUO Kostrena (»Službene novine PGŽ« broj 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07, Službene novine Općine Kostrena 3/17 i 11/17-pročišćeni tekst) dana je mogućnost gradnje predškolske ustanove na području obuhvata Urbanističkog plana.

Ostale građevine javne i društvene namjene (upravne; socijalne - domovi socijalne skrbi, starački

domovi, učenički domovi, domovi za rehabilitaciju ovisnika, domovi za zbrinjavanje žrtava obiteljskog nasilja; zdravstvene, predškolske; školske; kulturne; vjerske; razne udruge građana i sl.) mogu se graditi i na zasebnim građevnim česticama u zonama:

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

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

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

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

Članak 22.

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

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

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu građevina javne i društvene namjene uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 200 m² smješteni u najnižoj nadzemnoj etaži.

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

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

Članak 23.

Oblik i veličina građevne čestice

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

Minimalna veličina građevne čestice za gradnju građevina javne i društvene namjene iznosi 2000 m² osim kod rekonstrukcije na izgrađenim manjim građevnim česticama.

Članak 24.Veličina i površina građevine

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

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

Građevina može imati najviše dvije nadzemne etaže prizemlje+kat (P+1), uz mogućnost gradnje podruma (Po).

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

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

Smještaj građevine na građevnoj čestici**Članak 25.**

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

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

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

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

Članak 26.Uvjeti oblikovanja građevina

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

Arhitektonskim oblikovanjem i gabaritom građevina se mora uklopiti u okoliš.

Gradnja građevina vrši se prema arhitektonsko-urbanističkom natječaju.

Krovišta građevina javne i društvene namjene mogu se oblikovati kao ravni krovovi, krovovi malog nagiba (do 10°) ili kosi krovovi nagiba krovnih ploha 17-23°.

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

Građevine javne i društvene namjene orijentirati reprezentativnim prostorima prema javnim vanjskim

površinama (naročito u razini prizemlja/suterena).

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

Krovište pomoćne građevine može se oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov nagiba krovnih ploha 17-23°.

Uvjeti uređenja građevne čestice**Članak 27.**

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

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

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

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

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

Uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu**Članak 28.**

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

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

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

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

Članak 29.

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

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

Članak 30.

U sklopu građevine treba omogućiti prenamjenu dijela prostora (podruma/suterena) u sklonište osnovne

namjene u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sukladno važećoj zakonskoj regulativi, osim u slučaju rekonstrukcije građevine.
Komunalno društvo Kostrena (D1 s)

Članak 31.

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

- građevina se gradi kao slobodnostojeća
- minimalna površina građevne čestice iznosi 2000 m²
- koeficijent izgrađenosti max. 30%
- gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici sukladno čl. 81.
- građevina može imati max. 2 nadzemne etaže - prizemlje+kat (P+1) uz mogućnosti gradnje podruma (Po)
- udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice je min. 5 m
- udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi min. 6 m
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje moraju biti u skladu s planiranom namjenom
- građevinu oblikovno riješiti kao tradicijsku kostrensku kuću ili suvremenim arhitektonskim izrazom
- gradnja građevine vrši se prema arhitektonsko-urbanističkom natječaju
- krovište građevine oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov nagiba krovnih ploha do 17-23°
- balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 m do međe susjedne građevne čestice odnosno na udaljenosti manjoj od 6 m do regulacijske linije
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka
- sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.)
- građevna čestica se ne smije ograđivati osim na dijelu prema Jadranskoj magistrali a svi vanjski prostori moraju biti u funkciji javnog korištenja; ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala ili živice max. visine 1.2 m
- osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m
- osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin)
- osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici prema kriteriju za uredske prostore iz čl. 103. na nivou terena
- ostalo prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene

Ambulanta Kostrena - Dom zdravlja Rijeka (D2 s)

Članak 32.

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

Turistička zajednica Općine Kostrena (D3 s)

Članak 33.

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

- građevina se gradi kao slobodnostojeća
- minimalna površina građevne čestice iznosi 2000 m²
- koeficijent izgrađenosti max. 30%
- nije dozvoljena gradnja zasebnih pomoćnih građevina na građevnoj čestici
- visina građevine max. 7.5 m
- građevina može imati max. 2 nadzemne etaže - prizemlje+kat (P+1) bez mogućnosti gradnje podruma
- udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice je min. 4 m
- udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi min. 6 m
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje moraju biti u skladu s planiranom namjenom - građevinu oblikovno riješiti kao tradicijsku kostrensku kuću (uz oprezno korištenje elemenata i motiva) ili graditi od lakih konstrukcija (izbjegavati teški materijal) vodeći računa o tome da budu arhitektonski atraktivne
- gradnja građevine vrši se prema arhitektonsko-urbanističkom natječaju
- krovište građevine oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov
- nagiba krovnih ploha do 17-23°
- balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 m do međe susjedne građevne čestice odnosno na udaljenosti manjoj od 6 m do regulacijske linije
- najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka; hortikulturno uređenje parcele obavezan je dio grafičkog dijela projektne dokumentacije sa rješenjem internog kolnog i pješačkog prometa, parkirališnih površina i sl., min. u mjerilu 1:500
- sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno opremiti (urbana oprema i sl.)
- građevna čestica se ne smije ograđivati osim na dijelu prema Jadranskoj magistrali a svi vanjski prostori moraju biti u funkciji javnog korištenja; ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala ili živice max. visine 1.2 m
- osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine kolnika 5.5 m
- osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).
- osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici prema kriteriju za uredske prostore iz čl. 103. na nivou terena
- preporuča se gradnja nadstrešnica na građevnoj čestici uz građevinu ili slobodnostojećih ili gradnja paviljona u svrhu zaštite od oborina i sunca i kao mogućnost odmora za posjetitelje.

Članak 34.

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

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE ŠPORTSKO – REKREACIJSKIH GRAĐEVINA**Članak 35.**

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

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

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

Članak 36.

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

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

Veličina građevne čestice za gradnju športsko-rekreacijskih građevina iznosi minimalno 1200 m². Max. veličina građevne čestice je 1 ha.

Unutar navedenih površina moguće je uređenje površina i gradnja građevina:

- športskih otvorenih igrališta tlocrtne površine do 200 m² (trim staza, mini golf, stolni tenis, badminton, bočalište, viseća kuglana, travnato igralište za mali nogomet, odbojka, odbojka na pijesku i sl.)
- standardnih tenis terena
- otvorenih bazena za plivanje tlocrtne površine max. 200 m²
- športsko-rekreacijskih građevina (kuglana, teretane, trim-kabineti i dr.) građevinske (bruto) površine max. 200 m²
- natkrivenih polivalentnih terena tlocrtne površine max. 1000 m²
- građevina sa pratećim sadržajima (garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište, trgovina športskim artiklima, ugostiteljski sadržaji, pogonske prostorije bazena i drugi sadržaji koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću i ne ometaju funkcioniranje susjednih građevina) građevinske (bruto) površine max. 100 m²
- pomoćnih građevina iz čl.5
- komunalno-servisnih građevina (trafostanica i sl.).

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

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

Max. koeficijent iskoristivosti iznosi 0.4.

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

Ukupna vis. građevina iznosi 7.5 m.

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

Udaljenost do regulacijske linije prometne površine iznosi minimalno 6 m.

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

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

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

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

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

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

Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta osigurati na građevnoj čestici prema uvjetima iz čl. 103. za svaku namjenu posebno.

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

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**Članak 37.**

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

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

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

Članak 38.

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

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

Članak 39.

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

Max. tlocrtna površina pod otvorenim sportsko-rekreacijskim površinama i igralištima iznosi 200 m².

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

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

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

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

Iste se mogu graditi na građevnim česticama u zonama:

- za gradnju višestambenih građevina (M2)
- mješovite namjene - pretežito stambene (M1) kao dijelovi poslovnog prostora građevinske (bruto) površine do 100 m².

Članak 40.

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

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

Članak 40.a

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

- **Minimalno uređeno građevinsko zemljište** (I. kategorija) opremljeno je pristupnim putem, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom, a potrebno je osigurati i propisani broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici. Do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje otpadnih voda moguće je koristiti septičke taložnice ili biološke uređaje za pročišćavanje.

- **Optimalno uređeno građevinsko zemljište** (II. kategorija) uključuje sve stavke minimalno uređenog građevinskog zemljišta i ostale elemente opremanja (plinoopskrba, DTK i sl.)

Stambene građevine – obiteljske (S1 s-d)

Članak 41.

OBITELJSKE KUĆE-VILE (S1)

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

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

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

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

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m²
 - iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²
 - kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 15 m
- Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti veličina najveće građevne čestice nije određena.

2. Namjena građevine

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja.

Iznimno i samo uz glavne mjesne, mjesne, sabirne i stambene prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i stanovanju primjerene poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda-tihe urede, odvojetničke urede, i sl.

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

bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

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

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene – 50 m²

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,25 ,

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,75 ,

- najviša visina građevine iznosi 7,8 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 9,8 m do najviše kote sljemena.

- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.

- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže (Po+2) ,

- podrum se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,

- iznimno, na područjima terena u nagibu većem od 12% moguće je planirati tri nadzemne etaže uz uvjet da prva etaža bude suterenska, i bez mogućnosti gradnje podruma. Katnost tada može biti (Su+2) a najviša visina građevine u tom slučaju iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, a 11,0 m do najviše kote sljemena. Ova se iznimka primjenjuje samo na području koje je Planom više razine nominirano kao tzv. 'zelena Kostrena', i samo za tipologiju slobodnostojećih građevina.

- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice

- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 400 m²

- najmanja bruto tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 80,0 m²

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 4 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina.

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

Najmanja udaljenost građevine od kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 m.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i iskoristivosti parcela, visine, i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

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

Krovište je potrebno uskladiti sa zatečenim

kontekstom a moguće je planirati ravni krov.

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

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

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

Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici. Ograda se gradi unutar građevne čestice s vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu.

Najviša visina ograde je 1,8 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja. Najveća visina potpornih zidova je 1,8 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

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

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

Pomoćne građevine su garaže, spremišta, radione, drvarnice, odlagališta alata i druge, a grade se na građevinskoj čestici osnovne građevine u čijoj su funkciji. Postojeće pomoćne građevine ne mogu se prenamijeniti u prostore stambene namjene.

Krovnna površina pomoćne građevine koja se nalazi u razini prometnice ili javne površine može biti ravna površina i to za sljedeće namjene:

– smještaj vozila (parking površina) uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija iz područja prometa,

– zelene površine.

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

Najveća dozvoljena građevinska brutto površina pomoćne građevine iznosi 50 m².

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

- pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina,

- najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

- iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, ali ne manje od 1m od granice građevne čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

- iznimno, udaljenost pomoćne građevine od prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe koja upravlja prometnicom, ako denivelacija terena omogućava gradnju na način da ukupna visina građevine ne prelazi razinu prometnice ili javne površine uz osiguranje njene najmanje širine određene,

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

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtne površine do 100 m² ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 1m, i 2m do regulacijskog pravca ili prometne površine.

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

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

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

Pristup građevne čestice s prometne površine na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se osigura nesmetano odvijanje prometa, a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati s ceste niže kategorije,

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

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 5,5 m za dvosmjerni promet

- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 100 m a širine najmanje 3,0m

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

Ako se problem parkiranja rješava u podzemnoj garaži, najveća širina pristupne rampe smije iznositi 4,5 m te se u tom slučaju kao najniža kota zaravnatog terena postavlja kota etaže prizemlja.

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

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

8. Mjere zaštite okoliša

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

9. Uvjeti rekonstrukcije

Na rekonstrukcije unutar građevinskog područja primjenjuju se uvjeti određeni za gradnju novih građevina. Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

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

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima naselja odnosno građenje uz ili između postojećih građevina, prema kojima se interpolirana građevina mora uskladiti visinom i tlocrtnim gabaritima.

Interpolacija unutar građevinskih područja provodi se pod istim uvjetima koji su određeni za gradnju novih građevina ako u Odredbama ovoga Plana nije određeno drugačije.

Članak 42.

Brisan.

Članak 43.

Brisan.

Članak 44.

Brisan.

Članak 45.

Brisan.

Članak 46.

Brisan.

Članak 47.

Brisan.

Članak 48.

Brisan.

Članak 49.

Brisan.

Članak 50.

Brisan.

Članak 51.

Brisan.

Članak 52.

Brisan.

Članak 53.

Brisan.

Članak 54.

Brisan.

Članak 55.

Brisan.

Članak 56.

Brisan.

Članak 41.a**OBITELJSKE GRAĐEVINE dvojne tipologije (S1-d)**

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

Na području pretežito namijenjenom dvojnoj tipologiji, mogu se graditi i slobodnostojeće građevine.

Obiteljske građevine dvojne tipologije planiraju se, grade i rekonstruiraju kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice za polovicu građevnog sklopa dvojne građevine iznosi 600,0 m²

- ukupna površina za planiranje dvojne građevine iznosi 1200 m²

- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 400,0 m²

- za novu gradnju, najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 12 m.

- veličina najveće građevne čestice nije određena.

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

2. Namjena građevine

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja.

Iznimno i samo uz glavne mjesne, mjesne, sabirne i stambene prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2,

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,4,

- najviša visina građevine iznosi 7,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 9,0 m do najviše kote sljemena.

- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.

- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne (Po+2) za nove građevine, ili suteran i dvije etaže (Su+P+1) kod rekonstrukcije postojećih građevina,

- podrumaska se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,

- unutar dvojne građevine moguće je planirati najviše do dvije stambene jedinice u svakom dijelu građevnog sklopa (2 x 2)

- najveća GBP (građevinska bruto površina) jedinice dvojne stambene građevine iznosi 200 m²

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

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

Članak 41.b**Višeobiteljske građevine (M1)**

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

Područje višeobiteljske tipologije utvrđeno je planom šireg obuhvata kao tzv. **‘Žuta Kostrena’** pa se uvjeti smještaja i gradnje prenose iz PPUOK u ovaj Plan. Višeobiteljske građevine planiraju se, grade i rekonstruiraju kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m²

- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m²

Najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 17 m.

- veličina najveće građevne čestice nije određena.

2. Namjena građevine

Unutar ove vrste građevina moguće je, osim osnovne namjene stanovanja, planirati i različiti spektar poslovnih i uslužnih djelatnosti, primarno u etaži prizemlja. Iznimno, na višim etažama moguće je planirati poslovne djelatnosti koje ne ometaju kvalitetu stanovanja ostalih korisnika.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima smatraju se i ugostiteljski objekti koji zadovoljavaju uvjete Zakona o zaštiti od buke te ne rade između 23 i 7 sati.

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

3. Veličina i površina građevine

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

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,9,

- najviša visina građevine iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja, i 11 m do najviše kote sljemena.

- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda prizemne etaže.

- najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže (Po+3),

- Podrumaska se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,

- unutar višeobiteljske građevine moguće je planirati najviše 3 stambene jedinice (ili 2 jedinice i poslovni prostor)
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 500 m²

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 5 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina.

Iznimno, kod parcela gdje je odnos širine i duljine veći od ¼, moguće je planirati građevinu na udaljenosti 4 m od granice građevne čestice.

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

Minimalna udaljenost građevine od kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 m.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom uklopljeno u širi kontekst naselja.

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

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

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

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

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

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

Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici. U sklopu okućnica višeobiteljskih građevina ne mogu se planirati prostorno izdvojene pomoćne građevine već je iste potrebno smjestiti unutar podrumskih ili tavanskih dijelova građevina.

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

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

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

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

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtne površine do 100 m² ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 1m, i 2m do regulacijskog pravca ili prometne površine.

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

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

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

Pristup građevne čestice s prometne površine na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se osigura nesmetano odvijanje prometa a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati s ceste niže kategorije, - svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 7,0 m (5,5 i 1,5 nogostup) za dvosmjerni promet

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

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

Sugerira se izvedba garaže u podrumskoj etaži.

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

8. Mjere zaštite okoliša

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

9. Uvjeti rekonstrukcije

Na rekonstrukcije unutar građevinskog područja primjenjuju se uvjeti određeni za gradnju novih građevina. Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe

manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

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

Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima naselja odnosno građenje uz ili između postojećih građevina, prema kojima se interpolirana građevina mora uskladiti visinom i tlocrtnim gabaritima.

Interpolacija unutar građevinskih područja provodi se pod istim uvjetima koji su određeni za gradnju novih građevina ako u Odredbama ovoga Plana nije određeno drugačije.

Višestambene građevine (M2)

Članak 57.

Urbanističkim planom nisu izdvojene veće površine za gradnju višestambenih građevina (M2). Površine višestambene tipologije utvrđene su planom više razine kao tzv. **‘Crvena Kostrena’** pa se uvjeti gradnje i smještaja iz PPUOK prenose u ovaj Plan.

Članak 58.

Namjena građevine

Namjena višestambenih građevina je stambena uz mogućnost gradnje poslovnog prostora.

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

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

U višestambenoj građevini mora biti predviđen lako dostupan prostor za spremište bicikala i osiguran prostor za odlaganje sredstva za čišćenje zajedničkih prostorija, u kojem mora biti dovod i odvod vode. Za svaki stan mora se osigurati spremište - ostava veličine minimalne tlocrtna površine 2 m².

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

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

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

Članak 59.

Oblik i veličina građevne čestice

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

Minimalna veličina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeću građevinu - min. 1000 m²

Max. veličina građevne čestice za gradnju višestambenih građevina nije određena.

Minimalna širina građevne čestice iznosi 20 m.

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

Članak 60.

Veličina i površina građevine

Koeficijent izgrađenosti iznosi:

- za slobodnostojeću građevinu - max. 50 %

Koeficijent iskoristivosti iznosi:

- za slobodnostojeću građevinu - max. 1

Višestambena građevina može imati max. tri nadzemne etaže:

- za visinu građevine do 9,0 m (podrum i tri nadzemne etaže (Po+3))

- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 5,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda prizemne etaže.

Podrumska se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,

Višestambena građevina planira se u tipologiji niza na jednoj građevnoj čestici.

Najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće višestambene građevine iznosi 1000 m²

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

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

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

Svi otvori za prirodno osvjetljenje moraju imati ugrađene elemente za zaštitu od sunca (za zatamnjenje).

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

nalazi na visini od najmanje 1 m iznad završnog poda.

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

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

Članak 61.

Smještaj građevine na građevnoj čestici

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

- slobodnostojeća

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

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

Udaljenost do najbliže građevine utvrđuje se posebnim propisom.

Uvjeti oblikovanja građevina

Članak 62.

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

Krovišta višestambenih građevina mogu se oblikovati kao:

- ravni krovovi i krovovi malog nagiba (do 10°) - za visinu građevine do 12 m odnosno

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

Nagiba krovnih ploha iznosi 17-23°.

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

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

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

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

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

Članak 63.

Uvjeti uređenja građevne čestice

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom u

duhu s autohtonim oblicima submediteranskih travnjaka. Dio zelene površine mora biti namijenjen sadnji autohtonih stablašica.

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

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

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

Ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala/žice ili zelenila max. visine 1,5 m mjereno od niže kote konačno zaravnatog terena.

Visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj površini. U preostaloj visini oграда se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao oграда od živice ili sličnog bilja.

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

Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,5 m. Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen.

Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz netto širinu terase od najmanje 0,9 m.

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

Garažne prostore potrebno riješiti isključivo u podrumskoj etaži.

Uvjeti priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Članak 64.

Višestambena građevina mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 4,5 m za jednosmjerni ili 5.5 m (plus nogostup) za dvosmjerni promet.

Članak 65.

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

Za višestambenu građevinu osigurati potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici sukladno čl. 103. a minimalno 2 parkirališno (garažno mjesto)/stanu, na nivou terena ili u etaži podruma/suterena.

Članak 66.

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

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

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

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

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

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

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

Članak 67.

Brisan

Članak 66.a**Uvjeti rekonstrukcije**

Na rekonstrukcije se primjenjuju uvjeti određeni za gradnju novih građevina.

Iznimno, rekonstrukcije građevina izgrađenih na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na susjednu parcelu, mogu se izvesti na način da se ne smanjuju postojeće udaljenosti građevine od granica građevne čestice.

Građevine koje se nalaze na manjim udaljenostima od propisanih u odnosu na prometnu površinu ili susjednu građevinu, mogu se sa strane gdje je udaljenost od međe manja od planski propisane rekonstruirati samo na način da se ta udaljenost rekonstrukcijom ne smanjuje, dok se u preostalom dijelu mogu dograđivati sukladno drugim odredbama Plana.

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti. Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih građevina i garaža u stambeni prostor.

Interpolacija je građenje na neizgrađenim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima naselja odnosno građenje uz ili između postojećih građevina, prema kojima se interpolirana građevina mora uskladiti visinom i tlocrtnim gabaritima.

Interpolacija unutar građevinskih područja provodi se pod istim uvjetima koji su određeni za gradnju novih građevina ako u Odredbama ovoga Plana nije određeno drugačije.

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA**Članak 68.**

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

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

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

Pretežitost namjene definira se u odnosu na građevnu česticu.

Članak 69.

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

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

Stambene građevine**Članak 70.**

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

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

Stambeno-poslovne građevine (M1 s)**Članak 71.**

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

Udio poslovnog prostora u građevinskoj (bruto) površini građevine u odnosu na građevinsku (bruto) površinu stambenog prostora je max. 20 %.

Poslovni prostor se gradi u stambeno-poslovnoj građevini.

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

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

- stambenih građevina prema lokacijskim uvjetima za gradnju istih u zonama stambene namjene (S1) i
- poslovnih građevina (dom za starije osobe i sl.) prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina

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

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

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

4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 72.

Na površinama mješovite namjene – stambeno poslovne (M2) grade se stambeno-poslovne građevine višestambene tipologije i poslovne građevine.

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

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

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

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

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

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

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

Na površinama mješovite namjene – stambeno poslovne (M2) dozvoljena je gradnja jednonamjenskih poslovnih građevina prema lokacijskim uvjetima za gradnju poslovnih građevina u zonama mješovite namjene

- pretežito poslovne (M2).

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

Poslovne građevine (M1 i M2 s-d)

Članak 73.

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

Članak 74.

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

Veličina građevne čestice iznosi:

- slobodnostojeća građevina - minimalno 600 m²

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

Minimalna tlocrtna površina poslovne građevine iznosi 100 m² za sve veličine građevnih čestica.

Članak 75.

Dopušteni koeficijent izgrađenosti, ovisno o načinu gradnje, iznosi:

- slobodnostojeća građevina - max. 25%

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

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi za:

- slobodnostojeću građevinu – 0,25

Max. visina poslovnih građevina je dvije nadzemne etaže – podrum i prizemlje (Po+P) odnosno podrum/suteren+prizemlje (S+P), odnosno max. 4 m, s mogućnošću gradnje podruma (Po) i krovšta bez nadozida.

Članak 76.

Poslovne građevine grade se kao:

- slobodnostojeće ili

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

Iznimno, kod parcela gdje je odnos širine i duljine veći od ¼, moguće je planirati građevinu na udaljenosti 4 m od granice građevne čestice.

Građevine na udaljenostima manjima od

propisanih mogu se rekonstruirati uz uvjet da se ne smanjuje udaljenost do granice građevne čestice.

Prateće i ostale građevine u funkciji osnovnih građevina grade se kao slobodnostojeće ili u sklopu građevina osnovne namjene.

Uvjeti oblikovanja građevina

Članak 77.

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

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

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

Nije dozvoljena gradnja krovnih kućica.

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

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

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

Građevine reprezentativnim prostorima orijentirati prema javnim prometnim površinama.

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

Članak 78.

Uvjeti uređenja građevne čestice

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

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

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

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

U kontaktnom prostoru oko građevina a prema javnim prometnim površinama, obvezno je sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i komunalno

opremiti (urbana oprema i sl.).

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

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

Članak 79.

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

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

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

Članak 80.

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

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

Članak 81.

Brisan.

Članak 82.

Brisan.

Članak 83.

Brisan.

Javne i društvene građevine na površinama stambene namjene (S)

Članak 84.

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

Športsko-rekreacijske građevine na površinama stambene namjene (S)

Članak 85.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u zonama stambene (S1), mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene – pretežito poslovne (M2)

dozvoljava se gradnja i uređenje građevina i površina športsko-rekreacijske namjene na zasebnim građevnim česticama prema lokacijskim uvjetima za planiranu namjenu.

Ostale građevine

Članak 86.

Pod ostalim građevinama podrazumijevaju se slijedeće građevine:

- kiosci površine do 12 m²
- nadstrešnice površine do 25 m² i vrtne sjenice tlocrtne površine do 15 m²
- reklamni panoi površine do 12 m².

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

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

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

Nadstrešnice za natkrivanje parkirališta, terasa, stubišta, ulaznih prostora, otvorenih površina građevne čestice, sklanjanje ljudi u javnom prometu, u funkciji javnog korištenja na javnim zelenim površinama namijenjenim parkovnom uređenju i sl., su max. tlocrtne površine do 25 m².

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

Nadstrešnice nad pješačkim površinama iz čl. 86. su tlocrtne površine max. do 15 m².

Tlocrtna površina nadstrešnice nad rampom za etažu podruma javnog parkirališta/podzemne garaže iz čl. 104. je max. 80 m².

Tlocrtna površina nadstrešnice se ne uračunava u građevinsku (bruto) površinu građevine ali se uračunava u izgrađenost građevne čestice (osim nadstrešnica nad ulazom u građevinu veličine do 6 m² i nadstrešnice iz čl. 104.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 87.

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

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

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

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

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

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 88.

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

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

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

Iste su ovim Urbanističkim planom po funkciji razvrstane kao:

- glavna mjesna ulica - odvajanje od magistrale prema Draškovu

- mjesna ulica - stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara.

Ostale prometne površine koje su PPUOK rangirane kao nerazvrstane ceste ovim Urbanističkim

planom su razvrstane po funkciji na:

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

Članak 89.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odvodnju svih prometnih površina izvesti vodonepropusno.

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

Glavna mjesna ulica

Članak 90.

Planirana je kao dio ranije planirane veze županijske ceste - Jadranska magistrala, na prometno čvorište »Draga« Prostornim planom uređenja Općine

Kostrena i Prostornim planom primorsko-goranske županije.

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

Planirana je u dužini cca 780 m u obuhvatu Urbanističkog plana.

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

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

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

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

Mjesna ulica

Članak 91.

Mjesne ulice u obuhvatu Urbanističkog plana su:

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

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

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

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

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

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

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

Dužina iste iznosi cca 93 m.

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

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

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

Sabirna ulica

Članak 92.

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

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

Ukupna dužina iznosi cca 2705 m.

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

Sabirne ulice kojima se odvija javni gradski prijevoz u pravilu treba izvoditi sa kolnikom širine minimalno 6.5 m za dvosmjerni promet. Križanje sa glavnom mjesnom ulicom izvesti u jednoj razini.

Stambena ulica

Članak 93.

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

Izvođe se kao prometnice s komunalnom infrastrukturom za:

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

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

Kolno-pješačka ulica

Članak 94.

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

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

Minimalna širina kolno-pješačkih ulica iznosi 3 m, duljine do 100m.

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

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

Članak 94a.

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

Članak 94b.

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

Javne pješačke površine

Članak 95.

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

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

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

Minimalna širina pješačkih površina iznosi 2 m.

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

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

međusobnim udaljenostima.

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

Članak 96.

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

Od planiranih širina prometnica može se odstupiti ako se idejnim projektom prometnice ustanovi potreba prilagođavanja trase tehničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica ne smije se mijenjati.

Od planiranih širina kolnika može se odstupiti ovisno o lokalnim uvjetima aline manje od uvjeta iz članka 102.

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

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

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

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

Članak 97.

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

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

Članak 98.

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

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

Članak 99.

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

Ako je prometna površina širina manja od 4.5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5.5 m za dvosmjerni promet, udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine mora biti takva da osigurava

prostor za proširenje prometne površine na navedene profile, uvećana za udaljenost od 6m. Prostor za proširenje prometne površine određuje se tako ta se od osi iste za proširenje predvidi podjednako sa obje strane ukoliko to dopušta konfiguracija terena.

Članak 100.

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

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

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

Članak 101.

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

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

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

Članak 102.

Minimalni kriteriji građenja prometnih građevina i površina:

- ceste:
 - minimalna širina voznog traka za planirane dvosmjerne ceste iznosi 3.0 metra, a kod ulica s javnim prometom 3.25 metara
 - kod planiranih jednosmjernih jednotračnih kolnika širina voznog traka iznosi najmanje 4.5 metara
- pristupni putovi:
 - svaka građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu,
 - iznimno, do građevne čestice obiteljske kuće, osigurava se neposredni prilaz minimalne širine 3 m, ako udaljenost čestice od ceste nije veća od 50 m i isti čini sastavni dio građevne čestice,
 - pristup do građevinske parcele višestambene građevine mora imati minimalnu širinu kolnika 5.5 m i minimalno jednostrani pješački pločnik širine 1.5 m
 - za poslovne, stambeno-poslovne i ugostiteljske građevine pristup mora zadovoljiti kriterije minimalnih širina cesta u naselju
- pješački hodnici:
 - minimalna širina pješačkog hodnika iznosi 2.0 m, a minimalna širina pješačkog pasaža kroz zgrade iznosi 3.2

m,

- širina traka za jednog pješaka iznosi 0.8 metara
- visine slobodnog profila prometnice iznose minimalno:
- za kolnik 4.80 metara
- za pješački hodnik 2.50 metara
- za pješački hodnik kroz zgrade 3.50 metara
- zelene površine uz prometnice:
- minimalna širina zelenog pojasa za nisko zelenilo iznosi 2.0 m, a za visoko zelenilo 3.0 m
- drvoređi ili pojedinačna stabla sade se na udaljenosti većoj od 1.5 metar od ruba kolnika
- zaštitne širine prometnica:
- udaljenost od ruba kolnika do fiksnih objekata (zgrada, stup javne rasvjete, vertikalna signalizacija sl.) iznosi min. 0.75 m
- udaljenost od ruba kolnika do građevina za sprečavanje parkiranja vozila na pješačkom hodniku (stupići, vaze, pano i sl.) iznosi 0.20 m
- odnos visina pojedinih dijelova poprečnog profila prometnica:
- površine kolnika i traka za parkiranje su (u pravilu) na istoj visini
- pješački hodnik nadvisuje kolnik ili trak za parkiranje za 0.15 m
- kod pješačkih prijelaza obavezna je izvedba rampe za invalidska ili dječja kolica

Članak 102.a

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

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

Uvjeti za dimenzioniranje parkirališnih površina

Članak 103.

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

- unutar građevne čestice stambene građevine (obiteljske kuće-vile, višeobiteljske i višestambene) potrebno je osigurati 2 parkirna mjesta po stambenoj jedinici
- unutar građevne čestice stambeno-poslovne građevine, poslovne građevine, gospodarske građevine i građevine javne i društvene namjene osigurati min. broj PGM ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini:
- uredski - 1 PGM/30-40 m² građevinske (bruto) površine (25-30 PM/1000 m² građevinske (bruto) površine)
- banke - 1 PGM/30-40 m² građevinske (bruto) površine (25-30 PM/1000 m² građevinske (bruto) površine)
- crkve - 1 PGM/4 sjedala
- trgovački sadržaji - 1 PGM/30 m² građevinske (bruto) površine (33 PGM/1000 m² građevinske (bruto) površine)
- ugostiteljski sadržaji - 1 PGM/3 do 8 sjedala
- drugi poslovni sadržaji - 20 PGM/1000 m² građevinske (bruto) površine (tj. 15-25 prema lokalnim uvjetima)
- škole i predškolske ustanove - 1 PGM/učionicu tj. grupu

djece

- dom kulture i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja 1 PGM/20 m² građevinske (bruto) površine
- skladišta - 8 PGM/1000 m² građevinske (bruto) površine (tj. 6-10 prema lokalnim uvjetima).

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

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

Garaže se ne mogu prenamijeniti u druge sadržaje.

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

- okomito parkiranje - 2.5x5 m s površinom za manevriranje od minimalno 5.8 m
- koso parkiranje
- pod 30° - 2.2x4.3 m s površinom za manevriranje od minimalno 2.8 m
- pod 45° - 2.3x5 m s površinom za manevriranje od minimalno 3 m
- pod 60° - 2.3x5.3 m s površinom za manevriranje od minimalno 4.7 m
- uzdužno parkiranje - 2x5.5 m s površinom za manevriranje od minimalno 3.5 m odnosno sukladno važećoj normi.

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

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

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

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

Javno parkiralište

Članak 104.

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

Površina za gradnju iznosi cca 2000 m².

Dozvoljava se gradnja i uređenje javnog parkirališta sa komunalnom infrastrukturom.

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

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Javni gradski prijevoz

Članak 105.

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

- glavne mjesne ulice (županijska cesta - odvajanje prema čvoru Draga)

- mjesne ulice (stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara i mjesne ulice u krajnjem istočnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana)

- sabirne ulice (cesta Glavani-Šubati, cesta Vrh Martinšćice-Sv. Lucija i sabirna cesta od spoja istih preko križanja sa glavnom mjesnom cestom, kroz naselje Vrh Martinšćice do spoja na mjesnu cestu i izlaska na Jadransku magistralu).

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

Autobusna stajališta

Članak 106.

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

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

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

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

Benzinska postaja

Članak 107.

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

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

Gradnja nadstrešnice prema uvjetima iz čl. 100. osim ukupne visine.

Minimalna veličina građevne čestice iznosi 1500 m².

Max. tlocrtna površina građevine sa pratećim sadržajima i nadstrešnice iznosi 200 m².

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

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

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

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

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

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

Prometne površine izvesti sa završnom obradom u

asfalt betonu u nagibu prema slivnicima.

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

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

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

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

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

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 108.

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

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

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

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

Članak 109.

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

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

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

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

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

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

- javna telefonska govornica - 1 m²
- ormar (kabinet) za smještaj UPS-a - 10-20 m²
- kontejner za smještaj UPS-a - do 20 m²

- kabelski izvodi - ne zahtijevaju se poseban prostor za smještaj

- montažni kabelski zdenci - smještaju se na trasi rova - gabariti zdenaca su tipizirani.

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

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi kod gradnje stambeno-poslovne, poslovne ili stambene građevine građevinske (bruto) površine veće od 400 m² i s više od dvije stambene jedinice, izgraditi TK kanalizaciju za pristupne TK vodove i u građevinu ugraditi potpunu TK instalaciju primjerenu namjeni građevine.

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

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

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

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

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

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

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 110.

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

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

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

Komunalnu infrastrukturnu mrežu moguće je graditi i na površinama svih ostalih namjena utvrđenih ovim Urbanističkim planom, pod uvjetom da se do iste

osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.

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

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

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

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

Vodoopskrba

Članak 111.

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

Vodoopskrbni cjevovodi planirani su za čitavo područje obuhvata Urbanističkog plana.

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

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

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

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

Vodosprema Glavani

Članak 112.

Na području obuhvata Urbanističkog plana izdvojena je površina na kojoj je izgrađena vodosprema u naselju Glavani (k.č.br. 737, k.o. Kostrena Lucija).

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

Gradnja novih vodosprema na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena.

Veličina građevne čestice iznosi cca 4170 m².

Namjena građevine je infrastrukturna građevina - vodosprema Glavani, koja pokriva I. visinsku zonu

vodoopskrbnog područja Općine Kostrena - od obalne crte do visine od oko 85 m.n.m.

Radni volumen vodospreme iznosi 3600 m³.

Vodovodni cjevovod dimenzionirati na max. satnu potrošnju.

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

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

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

Visina građevine je max. 3 m tj. jedna nadzemna etaža (P) s mogućnošću gradnje podruma (Po). Ukupna visina građevine je max. 4 m.

Vodospremu izgraditi kao slobodnostojeću građevinu.

Minimalna udaljenost do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m računajući od ukopanog dijela građevine. Udaljenost iste do regulacijske linije pristupne prometne površine je minimalno 6 m računajući od ukopanog dijela građevine.

Arhitektonsko oblikovanje i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju biti u skladu s planiranom namjenom i s uobičajenim načinom građenja.

Vodospremu u pravilu planirati kao tipsku prefabriciranu betonsku ili zidanu građevinu.

Krovište oblikovati kao ravni krov ili krov malog nagiba (do 10°) jednostrešan, dvostrešan ili četverostrešan.

Pokrov izvesti od bakrenog ili drugog lima ili drugog materijala u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Građevnu česticu iz sigurnosnih razloga ograditi žičanom ogradom vis. 2 m učvršćenom na Al stupove 150 mm na razmaku od minimalno 2.5 m, uz koju je potrebno zasadi autohtonu vrstu živice.

Slobodne površine oko građevina na vodocrpilištu, zasijati travom. Nije dozvoljena sadnja visokog i niskog raslinja na udaljenosti manjoj od 10 m od građevina u sklopu vodocrpilišta računajući od podzemnog dijela građevine.

Prometne i parkirališne površine izgraditi od nepropusnog materijala, te popločiti, betonirati ili asfaltirati.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m.

Promet u mirovanju osigurati na građevnoj čestici vodocrpilišta na ulazu (uz građevine za kontrolu ulaza i kontrolu nadzora rada postrojenja, ako su iste predviđene).

Na građevnoj čestici predvidjeti prostor za okretanje vozila. Dozvoljava se ulaz/izlaz vozila isključivo vožnjom unaprijed.

Građevinu priključiti na javnu vodoopskrbnu i električnu mrežu.

Na trasi gravitacijskih cjevovoda predvidjeti

potreban broj zračnih ventila i muljnih ispusta. Izgraditi vodonepropusnu kanalizaciju za odvodnju sanitarnih, fekalnih i oborinskih otpadnih voda te istu preko vodonepropusnih slivnika i kanala priključiti na javni sustav odvodnje.

Vodospremu i vodovodne cjevovode izgraditi kao vodonepropusne.

Preljevne i muljne vode koje će se ispuštati iz vodospreme ispustiti na način da ne izazovu proces erozije tla.

Oborinske vode sa građevne čestice ne smiju su upuštati na susjednu građevnu česticu ili javnu površinu.

Na dijelu prijelaza vodovodnih cjevovoda preko prometnih površina potrebno je predvidjeti posebne mjere zaštite kao i na križanjima vodovodnih i kanalizacijskih cjevovoda uz osiguranje minimalnog međusobnog horizontalnog i vertikalnog razmaka prema pravilima struke.

Odvodnja

Članak 113.

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

Kao prioritet kod gradnje sustava javne odvodnje na području obuhvata Urbanističkog plana treba staviti nastavak gradnje istog u izgrađenim dijelovima naselja a ostalu mrežu planirati zajedno sa gradnjom planiranih prometnih površina.

Javni sustav odvodnje graditi kao razdjelni s pročišćavanjem.

Rekonstrukciju izgrađenog sustava mješovite kanalizacije vršiti uvođenjem razdjelnog sustava kanalizacije, ovisno o lokalnim uvjetima.

Odvodnju na području Urbanističkog plana u pravilu rješavati na sljedeći način:

- građevine stambene namjene - obiteljske kuće-vile do 400 m² građevinske (bruto) površine (GBP) i sa max. 3 stambene jedinice, priključiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda; oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih mogu se odvesti raspršeno u okolni teren bez prethodnog pročišćavanja na separatoru
- građevine stambene namjene - višestambene građevine preko 400 m² građevinske (bruto) površine (GBP) i sa min. 4 stambene jedinice, moraju se priključiti na sustav javne odvodnje otpadnih voda; oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih moraju se prethodno pročititi na separatoru prije upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara, tj. do izgradnje kanala oborinske odvodnje
- sve građevine u zonama mješovite namjene (M), koje se grade kao jednonamjenske poslovne građevine ili kao stambeno-poslovne građevine, sa poslovnim prostorom čija namjena i korištenje mogu uzrokovati onečišćenje okoliša, moraju se spojiti na javni sustav odvodnje otpadnih voda, uz prethodno pročišćavanje na separatoru prije upuštanja u javni sustav odvodnje otpadnih voda (građevine preko 400 m² građevinske (bruto) površine; oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih, obraditi pročišćavanjem na separatoru prije upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara (građevine do 400 m²

građevinske (bruto) površine), odnosno u kanal oborinske odvodnje (građevine preko 400 m² građevinske (bruto) površine)

- sve građevine javne i društvene namjene (D) i gospodarske namjene (K) moraju se spojiti na javni sustav odvodnje otpadnih voda a oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih površina istih, kao i tehnološke otpadne vode, obraditi pročišćavanjem na separatoru prije upuštanja u kanal oborinske odvodnje tj. javni sustav odvodnje, sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Sustav zbrinjavanja oborinskih voda vršiti na način da se ne izazove pojačana pojava erozije tla, izgradnjom kanala oborinske odvodnje na čitavom području obuhvata Urbanističkog plana, te odvodnjom oborinskih voda putem kolektora do ispusta (izvan obuhvata), predviđenih PPUO Kostrena.

Relativno čiste vode s krovova i dvorišta sakupljaju se u šterne ili se upuštaju u teren.

Odvodnju otpadnih i oborinskih voda svih prostora smještenih ispod kote usporene vode u javnoj kanalizaciji riješiti prepumpavanjem u reviziono okno interne kanalizacije na kotu višu od kote usporene vode.

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvora vode za piće.

Članak 114.

Kanalizacijsku mrežu potrebno je izvoditi vodonepropusno.

Revizijska okna potrebno je smjestiti, u pravilu, u sredinu vozne trake a sabirne šahtove kućnih priključaka postavljati unutar građevne čestice, neposredno uz rub regulacijske linije prometnice.

U javnu kanalizaciju ne smiju se upuštati vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od max. dozvoljenih važećom regulativom.

Na parkirališnim i manipulativnim površinama kapaciteta do 15 parkirališnih mjesta moguće je oborinske vode odvesti raspršeno u okolni teren bez prethodnog pročišćavanja na separatoru, a za veće kapacitete potrebno je pročišćavanje na separatoru prije upuštanja u podzemlje putem upojnih bunara.

Obavljanje gospodarskih djelatnosti na području obuhvata Urbanističkog plana uskladiti s važećom regulativom.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s važećom regulativom.

Članak 115.

Interna kanalizacija treba biti predviđena i izgrađena kao vodonepropusna kanalizacija, što se mora dokazati na tehničkom pregledu, sukladno važećim propisima. Ujedno je na tehničkom pregledu potrebno predložiti geodetski snimak (izrađen o ovlaštenog i registriranog poduzeća za obavljanje takve vrste posla) izvedenog stanja vanjske interne kanalizacije.

Na priključnom kanalu interne kanalizacije objekta, prije spoja sa kanalom javne kanalizacije, smješteno na slobodnoj površini parcele, tik uz regulacijsku liniju, mora biti izvedeno reviziono okno. Revizijska okna

i izvedbu instalacija kanalizacije predvidjeti sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Crpna stanica

Članak 116.

Na području obuhvata Urbanističkog plana izgrađena je crpna stanica Ledine u naselju Glavani (ispod ceste Glavani-Šubati) prema kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2b. Vodoopskrba i odvodnja u mjerilu 1:2000.

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

U slučaju da ne postoji mogućnost priključenja pojedine građevine ili grupe građevina na kanalizacijsku mrežu gravitacijom, dozvoljava se gradnja crpne stanice za prebacivanje otpadnih voda u mrežu gravitacijskih kolektora u zonama:

- gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke
- stambene (S)
- mješovite namjene (M1, M2)
- javne i društvene namjene (D).

Lokacija crpne stanice dana je načelno.

Crpna stanica je namjenom infrastrukturna građevina. Za istu osigurati snagu sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Strojarski dio - crpke, smještati u pravilu u podrumskoj etaži a u prizemlju predvidjeti sanitarni čvor i prostor za opremu elektroenergetskog napajanja i automatskog upravljanja.

Crpnu stanicu dimenzionirati na način da se predvide radna i rezervna crpka, a ovisno o veličini dotoka, u crpnu stanicu ugraditi crpke režima rada 1+1 ili 2+1.

Istu opremiti sigurnosnim preljevom za slučaj prestanka rada crpki, a ovisno o karakteristikama lokacije crpne stanice može se kao sigurnost u slučaju prestanka rada crpki predvidjeti mogućnost korištenja dizel agregata (stabilnog ili mobilnog) ili retencijskog bazena koji će prikupiti otpadnu vodu za vrijeme koje je potrebno da se kvar otkloni.

Tlocrtna površina iznosi max. 50 m². Visina građevine je max. 3 m tj. jedna nadzemna etaža (P) s mogućnošću gradnje podruma (Po). Ukupna visina građevine je max. 4 m.

Crpnu stanicu izgraditi kao slobodnostojeću građevinu.

Minimalna udaljenost do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m računajući od ukopanog dijela građevine. Udaljenost iste do regulacijske linije pristupne prometne površine je minimalno 6 m računajući od ukopanog dijela građevine.

Arhitektonsko oblikovanje i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju biti u skladu s planiranom namjenom i s uobičajenim načinom građenja.

Crpnu stanicu u pravilu planirati kao tipsku prefabriciranu betonsku ili zidanu građevinu.

Krovište oblikovati kao ravni krov ili krov malog nagiba (do 10°) jednostrešan, dvostrešan ili četverostrešan.

Pokrov izvesti od bakrenog ili drugog lima ili drugog materijala u skladu s oblikovanjem građevine, uz

nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Građevnu česticu iz sigurnosnih razloga ograditi žičanom ogradom vis. 2 m učvršćenom na Al stupove 150 mm na razmaku od minimalnih 2.5 m, uz koju je potrebno zasaditi autohtonu vrstu živice.

Slobodne površine zasijati travom. Nije dozvoljena sadnja visokog i niskog raslinja na udaljenosti manjoj od 10 m od građevine računajući od podzemnog dijela građevine.

Prometne i parkirališne površine izgraditi od nepropusnog materijala, te popločiti, betonirati ili asfaltirati.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m.

Na građevnoj čestici predvidjeti prostor za okretanje vozila. Dozvoljava se ulaz/izlaz vozila isključivo vožnjom unaprijed.

Građevinu priključiti na javnu vodoopskrbnu, kanalizacijsku i električnu mrežu.

Izgradnju predvidjeti vodonepropusnu. Preljevne i muljne vode ispustiti na način da ne izazovu proces erozije tla.

Oborinske vode sa građevne čestice ne smiju su upuštati na susjednu građevnu česticu ili javnu površinu.

Uvjeti gradnje plinske mreže

Članak 117.

Pravci vodova plinoopskrbe za potrebe potrošača prikazani su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Rekonstrukciju i gradnju plinske infrastrukture vršiti istovremeno sa rekonstrukcijom i gradnjom prometnih površina.

Srednjetačne i niskotlačne plinovode polagati podzemno, s visinom nadsloja od najmanje 1 m, a za kućne priključke 0.6-1 m.

Pri paralelnom vođenju plinovoda sigurnosna udaljenost vanjske stjenke srednjotlačnog plinovoda od građevine mora iznositi najmanje 2 m, a od drugih komunalnih instalacija načelno 1 m.

Pri paralelnom vođenju niskotlačnog plinovoda, odnosno kućnog priključka sigurnosna udaljenost vanjske stjenke plinovoda od građevine mora biti najmanje 1 m.

Sva križanja plinovoda s drugim instalacijskim vodovima potrebno je izvesti tako da bude osiguran svijetli razmak od najmanje 0.5 m (mjereno po vertikali).

U pojasu širokom 2 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg raslinja.

Elektroenergetska mreža

Članak 118.

Pravci vodova elektroopskrbe za potrebe potrošača i javne rasvjete prikazani su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Rekonstrukciju i gradnju električne mreže vršiti

istovremeno sa rekonstrukcijom i gradnjom prometnih površina. Rekonstrukciju i gradnju srednjenaponske i niskonaponske mreže unutar obuhvata Urbanističkog plana vršiti podzemnim vodovima unutar građevnih čestica prometnih površina.

Za napajanje neizgrađenih dijelova građevinskog područja izgraditi trafostanice (TS) sukladno čl. 119.

Ukoliko se na području obuhvata Urbanističkog plana pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija transformatorske stanice osigurat će se unutar njegove građevne čestice.

Nije dopuštena izgradnja objekata ispod izgrađenih nadzemnih vodova i na udaljenosti manjoj od 5 m od osi voda.

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja treba se obavezno pridržavati svih tehničkih propisa, propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora te koristiti isključivo tipske kabele i ostalu opremu u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog poduzeća.

Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti sa klasifikacijom prema standardima a na temelju prometnih funkcija. Stupove javne rasvjete smjestiti u zeleni pojas ili na vanjski rub pješačkog hodnika prometne površine.

Trafo stanice

Članak 119.

Urbanističkim planom nisu definirane izdvojene površine za gradnju trafostanica već su na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000, dane njihove pozicije obzirom na potrebe građevinskog područja, uz napomenu da su lokacije istih unutar grafičkog dijela ucrtane načelno.

Dozvoljava se gradnja istih na površinama (građevnim česticama) za gradnju:

- gospodarskih građevina
- građevina javne i društvene namjene
- stambenih građevina, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina.

Cijelo područje Općine Kostrena napaja se električnom energijom na 10 kV naponskom nivou iz trafostanice 110/ 10(20) kV Sušak.

Distribuciju prema potrošačima na 0.4 kV naponskom nivou vršiti preko niskonaponskih trafostanica podzemnim niskonaponskim kablovima.

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

Minimalna veličina građevne čestice za gradnju tipske KTS trafostanice iznosi 35 m² odnosno za gradnju tipske DTS trafostanice 72 m².

Namjena građevine je infrastrukturni objekt - niskonaponska trafostanica (NTS) prijenosnog omjera 10(20)/0.4 kV, minimalne instalirane nazivne snage 1x630 kVA sa pripadajućim trasama tipskih podzemnih kablova. Trafostanice na području obuhvata Urbanističkog plana planirati kao tipske KTS odnosno DTS trafostanice.

Minimalne tlocrtne dimenzije tipske KTS trafostanice iznose 4.16x2.12 m a tipske DTS trafostanice 4.76x4.96 m. Visina građevine je max. 3 m tj. jedna nadzemna etaža (P).

Ukupna visina građevine je max. 4 m.

Trafo stanice graditi kao slobodnostojeće. Minimalna udaljenost trafostanice do granice susjedne građevne čestice iznosi 1 m. Udaljenost iste do regulacijske linije pristupne prometne površine je minimalno 2 m.

Arhitektonsko oblikovanje i izbor građevinskog materijala što će se upotrijebiti u gradnji moraju biti u skladu s planiranom namjenom i s uobičajenim načinom građenja.

Trafo stanice u pravilu planirati kao tipske prefabricirane betonske ili kao tipske zidane građevine.

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

Pokrov izvesti od bakrenog ili drugog lima ili drugog materijala u skladu s oblikovanjem građevine, uz nagib krovnih ploha prema važećim tehničkim propisima i pravilima struke, obzirom na izbor materijala.

Građevnu česticu prema potrebi (iz sigurnosnih razloga) ograditi žičanom ogradom učvršćenom na Al stupove 1 50 mm na odgovarajućem razmaku koji će osigurati stabilnost iste.

Od trafostanice do spoja na SN kabele polažu se SN 20 kV kabele. NN kabelski izvodi 0.4 kV polažu se iz trafostanice prema potrošačima. Širina rova za polaganje SN i NN kabela iznosi 40 cm a vis. rova iznosi cca 80 cm. Širina rova za polaganje četiri NN kabela u rovu iznosi 70 cm a vis. rova iznosi cca 80 cm.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 4.5 m za jednosmjerni promet ili posredno preko pristupnog puta minimalne širine 3 m.

Ne dozvoljava se gradnja trafostanica na građevnim česticama uz križanje prometnih površina (kao ugaonih građevina).

Članak 119.a

Za nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih ili planiranih trafostanica 10 (20)/0,4 kV iz Plana imat će vlastitu trafostanicu. U tom smislu treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću ili ugrađenu u građevinu) unutar zahvata u prostoru.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine (Z1)

Članak 120.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina dani su na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite površina, mj 1:2000.

Javne zelene površine su:

- površine drvoreda i/ili niskog zelenila
- otoci u sklopu prometnih površina ili na njihovim

križanjima

- površine u koridorima prometnica
- površine namijenjene parkovnom uređenju.

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

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

Kao parkovnu površinu u obuhvatu Urbanističkog plana urediti:

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

Javne zelene površine u koridorima prometnica graditi i uređivati prema uvjetima iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže.

Površine drvoreda uz Jadransku magistralu planirati minimalne širine 5 m a površine drvoreda uz trim stazu u naselju Glavani promjenjive širine 3-5 m.

Veličine javnih zelenih površina namijenjenih parkovnom uređenju iz stavka 3 ovog članka iznose cca 1178m², 691 m² i 344 m².

Na javnim zelenim površinama namijenjenim parkovnom uređenju dozvoljeno je graditi kioske, nadstrešnice i paviljone, sukladno čl. 86., pergole, montažne platforme (pozornice) i sl. u funkciji javnog korištenja do 5% površine građevne čestice i pješačke površine. Ukupna izgrađenost iznosi max. 10% površine građevne čestice.

Stabla u obliku drvoreda saditi na međusobnim razmacima prema pravilima struke.

Na javnim zelenim površinama namijenjenim parkovnom uređenju nadstrešnice se grade kao slobodnostojeće građevine na minimalnoj udaljenosti 4 m do granice susjedne građevne čestice i na minimalne udaljenosti 6 m do regulacijske linije prometne površine.

Površine drvoreda hortikulturno urediti sadnjom autohtone visoke vegetacije.

Javne zelene površine kao otoke u sklopu prometnih površina kao i javne zelene površine na križanjima prometnica u pravilu hortikulturno urediti sadnjom niskog zelenila osim ako sadnja visokog zelenila ne umanjuje prometnu sigurnost.

Pješačke površine u sklopu javnih zelenih površina namijenjenih parkovnom uređenju završno obraditi u asfaltu, kamenu, betonskim kockama, drvu, sipini, šljunku i sl.

Javne zelene površine opremiti urbanom opremom (klupe, stolice, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke, fontane), spravama za dječju igru vis. do 2 m, površine do 4 m², manjim elementima za sportske igre i sl.

Na javnim zelenim površinama nije dozvoljena gradnja parkirališta niti postavljanje reklamnih panoa.

Za javne zelene površine namijenjene parkovnom uređenju osigurati priključak na javnu vodovodnu, kanalizacijsku (odvodnja površinskih oborinskih voda) i električnu mrežu kada se planiraju sa izgrađenošću do 10% površine građevne čestice.

U zelenim pojasevima prometnica iz točke 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže, na kojima je predviđena sadnja drvoreda nije dozvoljeno postavljanje infrastrukturne mreže.

Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 121.

Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina dani su na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite površina, mj 1:2000.

Zaštitne zelene površine planirane su:

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

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

Na istima nije dozvoljena gradnja. Na površinama rasadnika dozvoljena je gradnja montažnih kioska u funkciji održavanja rasadnika, prema uvjetima iz čl. 100.

Na zaštitnim zelenim površinama dozvoljeno je vođenje vodova komunalne infrastrukture samo ako iste nije moguće položiti trasama planiranim ovim Urbanističkim planom, uz uvjet da se ne ugroze vrjednija autohtona stabla.

Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja.

Zelene površine na površinama druge namjene

Članak 122.

Na građevnim česticama za gradnju gospodarskih građevina u zonama gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2) u djelu u kojem graniče sa zonama stambene i mješovite namjene - pretežito stambene osigurati tampon zonu zaštitnog zelenila sukladno čl. 18.

Zabranjuje se sječa i uklanjanje visokog raslinja na k.č.br. 1079, k.o. Kostrena- Lucija, za potrebe gradnje u zoni gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2).

Prirodni teren na površinama za gradnju građevina javne i društvene namjene (D) hortikulturno urediti kao javnu zelenu površinu u funkciji javnog korištenja.

Prirodni teren na površinama za gradnju poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) hortikulturno urediti kao javnu zelenu površinu.

Prirodni teren na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina na površinama stambene i mješovite namjene - pretežito stambene, urediti na dijelu prema javnoj prometnoj površini kao pred vrt sadnjom autohtonih biljnih vrsta a površine za voćnjake, povrtnjake i sl. planirati u stražnjem (dvorišnom) dijelu građevne čestice.

Gradnju na građevnim česticama sa manjim šumarcima planirati na ne ozelenjenim i manje ozelenjenim dijelovima istih bez sječe i prorjeđivanja stabala.

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

Zaštita prirodnih vrijednosti

Članak 123.

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

Prirodne sredine na području obuhvata Urbanističkog plana od lokalnog su značaja i nisu pod zaštitom PPUO Kostrena.

Strogo zaštićene vrste unutar obuhvata plana obuhvaćaju životinjske vrste iz obitelji sisavaca, ptica, gmazova i vodozemaca.

Mjere zaštite u cilju očuvanja strogo zaštićenih vrsta:

- u što većoj mjeri očuvati prirodnost i povoljne stanišne uvjete na području i u neposrednoj blizini recentnih nalazišta strogo zaštićenih vrsta,
- u područjima posebno značajnim za obitavanje strogo zaštićenih vrsta faune (ponajprije ptica i sisavaca) ne planirati objekte čije korištenje proizvodi izraženu buku,
- objekte planirati na način koji ne uzrokuje svjetlosno onečišćenje i ne djeluje štetno na faunu područja.

Ugroženi i rijetki stanišni tipovi na području obuhvata Plana su primorske, termofilne šume i šikare medunca (*Sveza Ostryo-Carpinion orientalis* Horvat (1954) 1959)

Mjere zaštite u cilju očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova su:

- ugrožene i rijetke stanišne tipove očuvati na što većoj površini i u što prirodnijem stanju, ne planirati zahvate kojima se unose strane (alohtone) vrste,
- osigurati propisno zbrinjavanje otpada te sakupljanje i pročišćavanje otpadnih voda,
- onemogućiti onečišćenje podzemlja primjerenom izvedbom sanitarnih čvorova, kanalizacije i odvodnje te sustava odvoza i odlaganja otpada.

Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

Članak 124.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema evidentiranih spomenika kulture.

Građevine etnološke vrijednosti, naslijeđa ljudskog rada su gromače i suhozidi. Iste je potrebno uključiti u prostorno oblikovanje građevne čestice prilikom gradnje ili ih reinterpretirati suvremenim oblikovnim sredstvima. Preporučuje se prilikom novih izgradnji ili rekonstrukcija zaštita navedene etnološke baštine – suhozida, na način da se ne otklanjaju, već da se integriraju u projekt ili relociraju uz korištenje izvorne tehnike suhozidne gradnje.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Način zbrinjavanja komunalnog otpada

Članak 125.

Evidentirana neuređena odlagališta i otpadom onečišćena tla na području obuhvata Urbanističkog plana sanirati, a postavom zaštite u blizini neuređenih odlagališta i otpadom onečišćenog tla i provođenjem komunalnog reda spriječiti daljnje nekontrolirano odlaganje otpada. Svi proizvođači otpada dužni su pridržavati se principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, reguliranih važećom zakonskom regulativom, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom
- odlaganje otpada na postojeće odlagalište
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nije planirano reciklažno dvorište ni transfer stanica, pa će se koristiti reciklažna dvorišta i transfer stanice koje su sustavom za gospodarenje otpadom predviđena na području Primorsko-goranske županije.

Članak 126.

Zbrinjavanje otpada vrši se temeljem uvjeta nadležnog komunalnog poduzeća koje vrši odvoz.

Za odvoz komunalnog otpada iz građevine vlasnik je dužan nabaviti tipske posude prema DIN standardu volumena po potrebi, a u skladu s programom odvoza. Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se otpad skuplja mora biti tako opremljena da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa.

Uporabni otpad (staklo, papir, plastika, metal i sl.) prikupljati u tipiziranim spremnicima postavljenim na javnim površinama u skladu s uvjetima nadležne službe i ravnomjerno raspoređenim u dijelovima naselja s najvećom frekvencijom pješačkih kretanja. Do spremnika za odvojeno prikupljanje uporabnog otpada potrebno je omogućiti nesmetan pristup posebnom vozilu.

Potrebno je omogućiti uredno odlaganje komunalnog otpada uz javne sadržaje i prometne površine košarama za smeće i kontejnerima na način koji ne naruđuje okoliš.

Način zbrinjavanja građevinskog otpada

Članak 127.

Po završetku građevinskih radova sav otpadni i preostali građevinski materijal ukloniti i odložiti na za to predviđeno odlagalište a okoliš dovesti u prvobitno stanje.

Dijelove gradilišta koji nisu ograđeni treba zaštititi odgovarajućim prometnim znakovima ili označiti trakama za upozorenje.

Nakon izvođenja radova potrebno je urediti okoliš gradilišta, odnosno:

- prostor koji je bio namijenjen skladištenju dovesti u prvobitno stanje otklanjanjem otpadnog materijala i ambalaže;
- s prostora koji je služio kao skladište alata i mehanizacije ukloniti isti, a prostor dovesti u prvobitno

stanje;

- sav preostali materijal iskopa, potrebno je ukloniti na unaprijed pripremljenu deponiju;
- sve privremene građevine izgrađene u sklopu pripremnih radova, opremu gradilišta, neutrošeni materijal, otpad i slično, treba ukloniti sa zemljišta zahvata rekonstrukcije i prilaza;
- korišteno zemljište potrebno je dovesti u uredno stanje prije izdavanja uporabne dozvole.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 128.

Građevina mora tijekom svog trajanja ispunjavati bitne zahtjeve za građevinu:

- mehanička otpornost i stabilnost
- zaštita od požara
- higijena, zdravlje i zaštita okoliša
- sigurnost ukorištenju
- zaštita od buke
- ušteda energije i toplinska zaštita

i druge uvjete propisane važećom zakonskom regulativom.

Izgradnjom tj. rekonstrukcijom građevine ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost susjednih građevina niti stabilnost tla na okolnom zemljištu. Radove i građevine izvoditi na način da se ne izazove pojačana pojava erozije tla.

U slučaju pojave pojačane erozije tla ili se ugrozi mehanička otpornost i stabilnost, potrebno je zaustaviti gradnju i izvršiti sanaciju predmetne lokacije.

Pri projektiranju i izgradnji građevina predvidjeti opće mjere za sprečavanje i suzbijanje zaraznih bolesti:

- osiguranjem dovoljne količine zdravstveno ispravne vode za piće i sanitarne potrebe
- osiguranjem sanitarno-tehničkih i higijenskih uvjeta odvodnje otpadnih voda
- osiguranjem sanitarno-tehničkih i higijenskih uvjeta skupljanja otpadnih tvari (odlaganje komunalnog otpada).

Osigurati učinkovito prirodno i/ili umjetno provjetranje svih prostorija i prostora u građevini sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Terase i potporne zidove graditi u skladu s reljefom i oblikovnim obilježjima naselja.

Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevnim česticama dozvoljava se gradnja armirano-betonskih podzida visine do najviše 1.5 m, po mogućnosti obrađenih autohtonim materijalima ili adekvatnim suvremenim materijalima.

Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1.5 m.

U području obuhvata Urbanističkog plana na javnim zelenim površinama ne smiju se saditi vrste raslinja koje u pojedinim godišnjim dobima mogu štetno djelovati na dišne organe ljudi.

Zaštita od buke

Članak 129.

Obvezuje se brodogradilište Viktor Lenac u

Martinšćici na provedbu kontinuiranog monitoringa buke prema prihvaćenim programima monitoringa.

Smanjenje ekvivalentne razine buke od prometa magistralnom prometnicom državnom cestom D-8 i njeno dovođenje u dopuštene granice nije moguće bez smanjenja protoka vozila, pa je neophodno prići izgradnji prometnih površina u skladu s Urbanističkim planom, kako bi se prometne tokove učinilo što jednoličnima, sa što manje zastoja, a obvezatno dati prioritet javnom prijevozu.

U dijelovima građevinskog područja naselja uz magistralnu cestu, do promjene njene sadašnje kategorije u nižu, dopuštene su prenamjene stambenih prostora u poslovne radi održanja kvalitete stanovanja, odnosno poduzimanje zaštitnih mjera izgradnjom protuzvučnih ekrana koristeći pozitivna europska iskustva u izboru materijala i oblikovanju. Uz industrijska postrojenja ili radne pogone predvidjeti razne vrste zaštitnih pojaseva ili barijera.

Pri izradi projekata prometnih površina potrebno je zadržati nivo buke u dopustivim granicama za određene zone.

Koristiti elemente reljefa i prirodnih prepreka kao zaklone od buke na putu njenog širenja.

Buka s ostalih prometnih površina ne predstavlja značajniju smetnju jer su iste namijenjene lokalnom prometu slabog intenziteta.

U svrhu djelomične zaštite od buke planiran je pojas zaštitnog zelenila u naselju Vrh Martinšćice kojeg treba dodatno pošumljavati a zone stambene i mješovite namjene uz magistralu unutar obuhvata Urbanističkog plana djelomično zaštititi potezima drvoreda uz planirano odvajanje tranzitnog prometa sa magistrale na riječku obilaznicu, što će utjecati na smanjenje razine buke u naseljima na području obuhvata uz primjenu dodatnih mjera zaštite.

Potrebno od strane lokalne samouprave potaknuti mjere kojima će se u dijelovima naselja izloženim buci poticati sadnja visokog raslinja i poduzimati druge mjere prema akcijskim planovima za zaštitu od buke.

Ujedno je potrebno provoditi mjere predviđene akcijskim planovima (izgradnja barijere tip 1 - Vrh Martinšćice u dužini 1300 m, izgradnja barijere tip 2 uz magistralu u dužini 900 m).

Članak 130.

Zaštitu od buke dužni su provoditi i osigurati njezino provođenje: jedinica lokalne samouprave, tijela državne uprave, pravne i fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti, te građani.

Mjere zaštite od buke te nadzor nad provođenjem mjera radi sprječavanja ili smanjenja buke i otklanjanja opasnosti za zdravlje ljudi određene su važećom zakonskom regulativom.

Razine buke unutar zone namijenjene boravku i stanovanju trebala bi se kretati od 55 dB danju i 40 dB noću.

Građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost ili pružaju ugostiteljske usluge, a u kojima propisom kojim se uređuju minimalni uvjeti nije kao obveza predviđena glazba, može se u zatvorenom prostoru izvoditi samo glazba ugođaja najviše ekvivalentne razine

65 dB (A).

U građevinama u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost ili pružaju ugostiteljske usluge noću, a u kojima je propisom kojim se uređuju minimalni uvjeti predviđena glazba, dopušteno je izvoditi glazbu najviše razine $L_{A,eq}=90$ dB(A), srednje vršne razine $L_{A,01}=100$ dB(A).

Buka od glazbe, stalna ili povremena (otvaranje vratiju), zajedno sa bukom pri dolasku i odlasku posjetitelja i sudionika, pješice ili vozilima ne smije u boravišnim prostorijama i okolnom vanjskom prostoru povećati postojeću rezidualnu ekvivalentnu razinu buke.

Za buku gradilišta (od radova na otvorenom i na građevinama) odgovoran je izvođač radova. Ista mora biti u razinama dopuštenim važećom zakonskom regulativom.

Mjere zaštite voda od zagađenja

Članak 131.

Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja od kojih je najvažnija izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Vode koje se upuštaju u javni kanalizacijski sustav moraju zadovoljiti važeću zakonsku regulativu.

Ukoliko se na poziciji garaža u/uz građevinama/e ugrađuju slivne rešetke ili slivnici, iste se spajaju na javni kanalizacijski sustav isključivo preko separatora.

Zabranjeno je pranje automobila i drugih vozila, odljevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganje otpada na zelene površine.

Vlasnik/korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja te racionalno koristiti resurse pitke vode.

Unutar obuhvata Plana nema registriranih vodotoka.

Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija u otpadnim vodama (NN 87/2010) predmetno područje nalazi se u slivu osjetljivog područja, te je zbog postizanja ciljeva kakvoće vode potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od istog propisanog navedenim Pravilnikom.

Prema odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) predmetno područje nalazi se unutar jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podsliova i malih slivova i sektora (NN 97/2010) područje zahvata nalazi se unutar Područja malog sliva Kvarnersko primorje i otoci koje pripada sektoru E.

Mjere zaštite od potresa

Članak 132.

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno važećoj zakonskoj regulativi, do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja.

Osnovni stupanj seizmičnosti na području Općine Kostrena iznosi 7° (MCS) s odstupanjem prema 7- i 7+.

Prema »Privremenoj seizmološkoj karti« izrađenoj 1982. godine osnovni intenzitet seizmičnosti na

teritoriju Općine Kostrena je 7-8° MCS, dok je prema »Seizmološkoj karti SFRJ« iz 1987. godine intenzitet 6° MSK-64 za povratni period od 50 godina i 8° MSK-64 za period od 100 i 200 godina.

Obzirom na seizmički intenzitet područja od 7-8 stupnjeva MCS ljestvice projekt konstrukcije treba izraditi u skladu s propisima za tu zonu.

Mjere zaštite od požara

Članak 133.

Kod projektiranja građevina, radi veće uniformnosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu općepriznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojim se okuplja i boravi veći broj ljudi, prema posebnim uvjetima MUP-a.

Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditiračuna o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeće niske stambene građevine (stambene i stambeno- poslovne pretežito stambene), njihova međusobna udaljenost treba biti jednaka visini više građevine, odnosno min. 6 m. Međusobni razmak poslovnih građevina ne može biti manji od $H_1/2 + H_2/2 + 5$ za građevine u zoni gospodarske namjene (K2) tj. 10 m za građevine u zoni mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).

Udaljenost građevina od ruba javne prometne površine mora biti jednaka polovici visine građevine tj. min. 6 m. Ukoliko se ne može postići min. propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane, mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja ili rekonstrukcije prometnih površina, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s važećom zakonskom regulativom.

Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Kostrena, mjera zaštite od požara predviđenih u provedbenim odlukama PPUO Kostrena i ovog Urbanističkog plana.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obavezna je izgradnja vanjske hidrantske mreže sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, mora se poštivati važeća zakonska regulativa.

Ishoditi potvrdu od nadležnog tijela kojom se potvrđuje da su u glavnom projektu za građenje pojedinih građevina ispunjene tražene mjere zaštite od požara.

Mjere zaštite i spašavanja**Članak 134.**

Sklanjanje ljudi osigurava se izgradnjom skloništa osnovne zaštite otpornosti 100 kPa i dopunske zaštite otpornosti 50 kPa po zonama obvezne izgradnje skloništa sukladno Osnovnoj karti mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti koja je bila sastavni dio Odluke o Prostornom planu Općine Rijeka (»Službene novine PGŽ« broj 19/95 i 12/98), a izrađena je temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (»Narodne novine« RH broj 2/91). Kartografski prikaz zona obvezne izgradnje skloništa na području Općine Kostrena čini izvod iz Osnovne karte mjera zaštite.

U pojasu udaljenosti do 100 metara od građevina od značaja za Republiku Hrvatsku (Brodogradilište »Viktor Lenac«) grade se skloništa osnovne zaštite otpornosti 100 kPa, a u pojasu od 100 do 650 metara udaljenosti grade se skloništa otpornosti 50 kPa.

Sklanjanje ljudi osigurava se i prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama. Navedeno se utvrđuje posebnim planovima koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Skloništa osnovne i dopunske zaštite projektiraju se kao dvonamjenske građevine s prvenstvenom mirnodopskom funkcijom sukladnom osnovnoj namjeni građevine.

Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

Izgradnja skloništa u utvrđenim zonama obvezne izgradnje skloništa u Općini Kostrena a time i na području obuhvata Urbanističkog plana, je uvjetna jer je ograničena trenutnim nepostojanjem zakonske obveze njihove izgradnje.

Mjere zaštite od rušenja**Članak 135.**

Prometne površine unutar naselja moraju se projektirati na način da udaljenost građevina do istih omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zapriječe prometne površine, radi omogućavanja nesmetane evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

Kod projektiranja većih raskršća i čvorišta s prometnim površinama projektiranim u dvije ili više razina, mora se osigurati cijeli lokalitet čvorišta na način da se isti režim prometa može unaprijed projektiranim načinom odvijati na jednoj (prizemnoj) razini.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičnoj rajonizaciji Primorsko-goranske županije (za područje obuhvata Urbanističkog plana određen je osnovni stupanj seizmičnosti koji iznosi 7° MCS s odstupanjem prema 7-

i 7+).

Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima projektom konstrukcije treba analizirati i dokazati mehaničku otpornost i stabilnost tih građevina na rušenje uslijed potresa ili drugih uzroka, te predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

Mogući izvori tehničko-tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu**Članak 135.a**

Na području unutar obuhvata Plana nema ugroze od tehničko-tehnoloških nesreća u stacionarnim objektima.

Na području unutar obuhvata Plana postoji ugroza od tehničko-tehnoloških nesreća u cestovnom prometu. Obaveza prijevoznika je prijaviti svaki prijevoz opasne tvari policijskoj upravi PU Primorsko-goranskoj i vlasniku prometnice, instalirati signalnu opremu (narančaste rotirne svjetiljke) te tražiti pratnju policijske službe PU Primorsko-goranske po zahtjevu nadležnog tijela koje izdaje dozvolu za prijevoz.

Mjere zaštite od poplava**Članak 135.b**

Opasnosti od poplave po Općinu Kostrena su minimalne.

Mjere koje omogućavaju zaštitu od ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla, klizišta**Članak 135.c**

Na području unutar obuhvata Plana nema aktivnih ni potencijalnih klizišta niti mjesta velikih erozija tla.

Procjenom ugroženosti definirano je kako na području Općine Kostrena ekstremni vremenski uvjeti (suša, toplinski val, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, klizišta, tuča, snježne oborine te poledica) ne ugrožavaju stanovništvo i materijalna dobra u tolikoj mjeri koje ne bi mogle zadovoljavajuće riješiti postojeće operativne snage.

Mjere koje omogućuju opskrbu vodom i energijom u izvanrednim uvjetima katastrofa ili nesreća (kritična infrastruktura)**Članak 135.d**

Na području unutar obuhvata Plana najugroženiji objekti infrastrukture su trafostanice. Izvan obuhvata Plana kritična infrastruktura jest Jadranska magistrala. Obaveza vlasnika ugroženih objekata su organizirati spašavanje iz ruševina unutar svojeg prostora te vratiti sustav u funkciju ako bi došlo do poremećaja opskrbe.

Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite

Članak 135.e

Na području unutar obuhvata Plana sirena za uzbunjivanje stanovništva postaviti će se na zgradi Doma zdravlja, Glavani 89, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 3: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:2000.

Na temelju odredbi Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06, 110/11 i 10/15) na području unutar obuhvata Plana za građevinu Općine Kostrena- Glavani 89, 51221, Kostrena, određuje se obveza ugradnje sustava za uzbunjivanje stanovništva.

Arhitektonsko-urbanističke barijere**Članak 136.**

Za sve građevine u obuhvatu Urbanističkog plana potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Projektiranjem i izvođenjem građevina treba osigurati pristupačnost, unapređivanje pristupačnosti i jednostavnu prilagodbu pristupačnosti građevina na način da sadrže obvezne elemente pristupačnosti i/ili da udovoljavaju uvjetima uporabe pomagala osoba s invaliditetom sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

10. MJERE PROVEDBE PLANA**10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA I URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH****Članak 137.**

Na prostoru obuhvata Urbanističkog plana nije propisana izrada detaljnih planova uređenja.

Urbanističkim planom utvrđuje se obveza provođenja natječaja, koji mogu biti pozivni i/ili javni za:

- idejno urbanističko-arhitektonsko i hortikulturno rješenje uređenja zona javnih zelenih površina (park/trg) prema potrebama i mogućnostima
- idejnog arhitektonsko rješenje građevina javne i/ili društvene namjene građevinske (bruto) površine veće od 500² te građevine Turističke zajednice Općine Kostrena.

10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**Članak 138.**

Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Urbanističkim planom vrši se prema uvjetima za gradnju novih građevina istog tipa.

ZAVRŠNE ODREDBE IZ ODLUKE O URBANISTIČKOM PLANU UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-2 donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Kostrena održanoj 14. travnja 2009. godine – Službene novine Primorsko-goranske županije br. 17/09 objavljene 15. travnja 2009.

Članak 139.

Tekstualni dio, prilozi i grafički dio sastavni su dijelovi ovog Urbanističkog plana, ali se ne objavljuju.

Članak 140.

Ovaj Urbanistički plan stupa na snagu osmog dana od objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE IZ ODLUKE O DONOŠENJU I. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-2 donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Kostrena održanoj 02. srpnja 2019. godine – Službene novine Općine Kostrena br. 06/19 objavljene 03. srpnja 2019.

Članak 78.

Plan iz članka 1. ove Odluke ovjeren je pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Kostrena.

Članak 79.

Tekstualni dio ove Odluke objavit će se u »Službenim novinama Općine Kostrena«. Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Općine Kostrena«.

Članak 80.

I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-2 u Kostreni s Odlukom čuva se u pismohrani Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Općine Kostrena, u dokumentaciji Javne ustanove Zavoda za prostorno uređenje Primorsko goranske županije, Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja i u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije u Rijeci koji je nadležan za njegovo provođenje.