



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

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

4.

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 statutarно-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-4 u Kostreni.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4 u Kostreni obuhvaća odredbe za provođenje iz:

- **Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4** (»Službene novine Općine Kostrena« broj 08/15),
- **Odluke o donošenju I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja N-4 u Kostreni** (»Službene novine Općine Kostrena« broj 01/20), u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

KLASA: 024-01/22-02/1

URBROJ: 2170-22-01-25-12

Kostrena, 11. travnja 2025. godine

Predsjednica Odbora
za statutarно-pravna pitanja
Maša Smokrović

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-4 U KOSTRENI

(Pročišćeni tekst odredbi za provođenje)

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

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

Minimalno uređeno građevinsko zemljište

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

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

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

Članak 6.

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

Minimalna širina prometnih površina za dvosmjerni promet iznosi 5.5 m a za jednosmjerni promet 4.5 m.

Stepeništa, putove i prolaze, kao vertikalne veze unutar naselja ili međusobne veze između više naselja, zadržati i proširiti gdje god je to moguće obzirom na konfiguraciju terena. Širina stepeništa, puteva i prolaza ne može biti manja od 3 m a duljina veća od 50 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 7.

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 da se na pripadnoj građevnoj čestici osigura propisani broj parkirališno-garažnih mjesta. Iznimno, ako se u postupku ishoda akata za građenje i/li rekonstrukciju postojeće legalne građevine dokaže da nema prostornih uvjeta za osiguranje parkirališnog mjesta na vlastitoj građevnoj čestici niti za postojeću niti za dodatnu stambenu jedinicu, može se dopustiti rekonstrukcija uz prethodnu pisanu suglasnost Općine Kostrena.

Članak 8.

Za građevine na području obuhvata Plana 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.

Visina etaže građevine može biti i veća od navedenih ukoliko to zahtijeva namjena građevine, ali visina građevine ne može biti veća nego je odredbama ovog Plana.

Svijetla visina (od kote gotovog poda do završnog stropa) stambenih prostorija ne može biti manja od 2.60 m.

Ako strop prostorije u stanu nije vodoravan, svijetla visina najnižeg dijela takve prostorije ne može biti manja od 2.20 m.

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.

Članak 9.

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

Planom se određuje namjena površina kako slijedi:

1. **Mješovita namjena (M)**
 - obiteljske kuće, vile (M1)
 - višeobiteljske građevine (M2)
 - višestambene građevine (M3)
2. **Javna i društvena namjena (D)**
 - upravna – Općina Kostrena (D1)
 - Kulturna – Narodna knjižnica i čitaonica Kostrena (D2)
 - Vjerska – župni dvor i crkva Sv. Lucije (D3)
3. **Sportsko rekreacijska (R)**
 - rekreacija (dječje igralište, igralište za košarku) (R1)
4. **Zaštitne zelene površine (Z)**
5. **Javne zelene površine (Z1)**
 - javni park/trg, drvodred, potezi niskog zelenila (Z1)
6. **Javno parkiralište (P)**
 - ispod zgrade Općine Kostrena (P1)
 - uz zgradu telefonske centrale (P2)
7. **Površine infrastrukturnih sustava**
 - trafostanica (postojeće) (IS)
 - telefonska centrala (IS_{TC})
 - prometne površine
 - koridor magistralne željezničke pruge.

Mješovita namjena (M)

Članak 10.

Površine za gradnju građevina mješovite namjene uključuju površine sljedećih namjena:

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

Prema tipologiji stanovanja određuju se sljedeće vrste građevina stambene namjene:

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

Članak 11.

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

- stambene građevine
- pomoćne građevine
- javne i društvene građevine
- sportsko-rekreacijske građevine
- ostale građevine i površine sukladne namjene.

Na građevnim česticama za gradnju građevina u zonama mješovite namjene (M) 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.

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

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

Obiteljske kuće

Članak 12.

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

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama mješovite namjene-obiteljske kuće, vile (M1) dozvoljena je samo uz glavne mjesne i sabirne prometnice gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroa, ateljea, studija i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

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

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene - 50 m²
- za postojeće građevine u nizu osnovne namjene - 30 m².

Vile

Članak 13.

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

Namjena građevine je prvenstveno stanovanje, uz mogućnost gradnje stambenog prostora za poslugu i ostalih pomoćnih prostora u funkciji stanovanja, većeg broja garaža i parkirnih mjesta, bazena, tenis igrališta i sportsko-rekreacijskih sadržaja.

Vila može imati najviše jednu stambenu jedinicu.

Dio vile (max. 10 % od građevinske (bruto) površine) može se namijeniti elitnom poslovnom prostoru (uredi, biroa, agencije, ordinacije i sl.), ali su isključeni

sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje.

Članak 13.a

Višeobiteljske kuće

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

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

Članak 14.

Planom je određena jedna površina za gradnju višestambenih građevina (M3). Na površini su postojeće višestambene građevine (naselje Viktor Lenac). Postojeće se višestambene građevine mogu rekonstruirati a mogu se i graditi zamjenske građevine uz poštivanje kriterija o zadržavanju postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita i o smještaju propisanog broja parkirališno-garažnih mjesta na pripadnoj građevnoj čestici.

Može se planirati gradnja i uređenje 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, caffej, snack-barovi, pizzerije i drugi ugostiteljski prostori, pekarnice, slastičarnice, pečenjarnice i ostale male proizvodne radionice, udruge građana i sl.).

Nije dopušteno graditi pomoćne građevine (npr. spremišta stanara, spremišta za bicikle, spremište za ogrjev i sl.) nego se svi prateći sadržaji moraju riješiti u sklopu građevine osnovne namjene.

Na površinama unutar obuhvata Plana određenim za višestambene građevine dopušteno je graditi građevine za smještaj uređaja komunalne infrastrukture (npr. trafostanice, higijensko odlagalište komunalnog otpada i sl.).

Stambeno-poslovne građevine

Članak 15.

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

Unutar površina planske oznake (M2) a u tipologiji **višeobiteljske kuće** (do 3 uporabne jedinice, odnosno dva stana s mogućnošću planiranja poslovnog prostora) moguće je poslovne prostore planirati u prizemlju, ili

iznimno katu ako se radi o tihoj djelatnosti.

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

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

Unutar stambenih građevina obiteljske, višeobiteljske i višestambene tipologije moguće je smjestiti jedan (ili više) poslovnih sadržaja za obavljanje tihe poslovno-trgovačke-uslužne djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, 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.).

Članak 16.

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

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

Članak 17.

Stambeno-poslovne građevine su stambene građevine s poslovnim prostorom.

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

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

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

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

Dopušta se smjestiti jedan ili više poslovnih sadržaja za obavljanje tihe poslovno-trgovačke-uslužne djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, 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.). Novoplanirane jednonamjenske poslovne građevine planiraju se unutar područja predviđenih za gradnju višeobiteljskih i višestambenih građevina (M2 i M3): na

dijelovima naselja N-4 Kostrena-Sv. Lucija, a sukladno grafičkom prikazu br. 4 Način i uvjeti gradnje, prema sljedećim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevne čestice

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

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²

2. Namjena građevine

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

Poslovni sadržaji koji ometaju stanovanje nisu dopušteni.

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

3. Veličina i površina građevine

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

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,25,

- najviša visina građevine iznosi 4 m,

- najveći broj etaža: podrum i jedna nadzemna (Po+1),

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

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

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

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

Članak 17.a

Poljoprivredne građevine

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

Poljoprivredne građevine predviđene ovim Planom su:

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

Namjena građevine ne smije narušavati uvjete

života i stanovanja unutar građevinskog područja naselja, odnosno uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

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

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

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 300,0 m²

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

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

2. Namjena građevine

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

3. Veličina i površina građevine

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

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,3,

- najviša visina građevine iznosi 4 m,

- najveći broj etaža: podrum i jedna nadzemna etaža (Po+1),

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

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

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

Javna i društvena namjena

Članak 18.

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

- upravna (Općina Kostrena) - D1
- kulturna (Narodna knjižnica i čitaonica Kostrena) - D2
- javna (crkva Sv. Lucije i župni ured) - D3.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi sportsko-rekreacijske građevine.

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, caffè-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 dopušta se gradnja pomoćnih građevina.

Sportsko-rekreacijska namjena (R)

Članak 19.

Površina sportsko-rekreacijske namjene je dječje i košarkaško igralište u naselju Sv. Lucija uz parkiralište južno od zgrade Općine Kostrena.

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene nije predviđena gradnja već samo uređenje otvorenih površina za sport i rekreaciju (R1). Na tim se površinama uređuju 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)

Članak 20.

Zaštitne zelene površine planirane su radi zaštite prirodnih sredina od lokalnog značaja - područja vrijedne autohtone vegetacije i borovih kultura vršnog grebena Kostrenskog poluotoka, sukladno prikazanom na grafičkom dijelu PPUO Kostrena - Kartografski prikaz 3. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 3a. Područja posebnih uvjeta korištenja*, u mjerilu 1:25000.

Na zaštitnim zelenim površinama planirano je pošumljavanje, redovito održavanje i uređenje parkova i/ili botaničkih vrtova.

Javne zelene površine (Z1)

Članak 21.

Javne zelene površine na području unutar obuhvata Plana su:

- potezi drvoreda i/ili niskog zelenila uz Jadransku magistralu i prometnice koje se odvajaju od glavne mjesne ulice u formi Y (Sv. Lucija-Dujmići-Paveki) (GM2) okomito na Jadransku magistralu te potezi drvoreda uz stare puteve - prema željezničkoj pruzi Ivanji-Škrljevo i prema hrptu Kostrenskog poluotoka
- otoci u sklopu prometnih površina ili na njihovim križanjima
- površine u koridorima prometnica
- površine namijenjene uređenju parkova/trgova.

Javne zelene površine planirane su za gradnju i uređenje te opremanje komunalnom infrastrukturom u funkciji javnog korištenja.

Površine infrastrukturnih sustava

Prometne površine

Članak 22.

Prometne površine na području unutar obuhvata Plana su po funkciji razvrstane na:

- glavne mjesne ulice - stara cesta Vrh Martinščice-Sv.

Barbara (GM1) i cesta Sv. Lucija- Dujmići-Paveki u formi Y (GM2), i

- mjesnu ulicu - od Šoića do Glavana, dijelom se nalazi unutar a dijelom izvan obuhvata Plana (M)

Ostale prometne površine ovim Planom su razvrstane po funkciji na:

- sabirne ulice
- stambene ulice
- kolno-pješačke ulice
- pješačke površine.

Članak 22.a

Koridor magistralne željezničke pruge

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

Trafostanice

Članak 23.

Građevne čestice unutar obuhvata Plana na kojima su izgrađene trafostanice označene su planskom oznakom (IS). Mikrolokacija planiranih trafostanica prikazana je načelno; njihova građevna čestica odredit će se naknadno, projektnom dokumentacijom za ishodenje akata za građenje.

Telefonska centrala

Članak 24.

Planom je određena površina-građevna čestica za gradnju i uređenje mjesne telefonske centrale (IS_{TC}). Površina je određena i prikazana na Kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 25.

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

- upravna (Općina Kostrena) - D1
- kulturna (Narodna knjižnica i čitaonica Kostrena) - D2
- vjerska (Župni dvor i crkva Sv. Lucije) - D3.

Ostale građevine javne i društvene namjene (upravne; socijalne - domovi socijalne skrbi, starački domovi, učenički domovi, domovi za rehabilitaciju ovisnika, domovi za zbrinjavanje žrtava obiteljskog nasilja; zdravstvene, predškolske; školske; kulturne; vjerske; razne udruge građana i sl.) mogu se graditi i na zasebnim građevnim česticama u zonama:

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

građevine (M2 i M3),
prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene iz poglavlja 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, kada se grade kao jednonamjenske.

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

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

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

Na površinama javne i društvene namjene (D) dopušta se gradnja i uređenje u skladu s prikazanim na Kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Članak 26.

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 površina ove namjene dopuštena je gradnja pomoćnih građevina.

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

Članak 27.

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.).

Članak 28.

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

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1200 m²

2. Namjena građevine

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

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

3. Veličina i površina građevine

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

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,6,

- najviša visina građevine iznosi 9 m,

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

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

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

Članak 29.

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

Udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice iznosi min. 5 m.

Udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi min. 6 m.

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 planiraju 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 30.

Arhitektonska kompozicija i oblikovanje, obrada pročelja, krovnih ploha i ostalih elemenata, trebaju biti u skladu s planiranom namjenom. Arhitektonskim oblikovanjem i gabaritom građevina se treba 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 17-25°.

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 17-25°.

Članak 31.

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, min. 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.).

Građevnu česticu, u pravilu, ne ograđivati a svi vanjski prostori moraju biti u funkciji javnog korištenja; ogradu koja se postavlja iz sigurnosnih razloga (prometna sigurnost i sl.) izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala ili živice max. visine 1.2 m.

Članak 32.

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

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

Članak 33.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin) sukladno poglavlju 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE - čl. 94. do 105. ovih Odredbi.

Osigurati potreban broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici sukladno čl. 86 na nivou terena ili u etaži podruma/sutereana.

Članak 34.

Radi utvrđivanja stabilnosti terena za gradnju građevina javne i društvene namjene, potrebno je izraditi geomehnički elaborat sukladno čl. 100. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (SN PGŽ br. 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07).

U sklopu građevine treba omogućiti prenamjenu dijela prostora (podruma/sutereana) u sklonište osnovne namjene u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sukladno važećoj zakonskoj regulativi, osim u slučaju rekonstrukcije građevine.

Zgrada Općine Kostrena (D1 s)**Zgrada Narodne knjižnice i čitaonice Kostrena (D2 s)****Članak 35.**

Planirana površina javne i društvene namjene Zgrada Općine Kostrena i Zgrada Narodne knjižnice i

čitaonice Kostrena, rekonstruirati se prema slijedećim uvjetima:

- obzirom na način gradnje građevinu izvesti kao slobodnostojeću;
- min. površina građevne čestice iznosi 1200 m²;
- max. koeficijent izgrađenosti određuje se 30 %;
- gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici sukladno odredbama za gradnju pomoćnih građevina na površinama stambene namjene;
- visina građevine max 11.5m;
- građevina može imati max. 4 nadzemne etaže - prizemlje+dva kata+potkrovlje/suteren+prizemlje+kat+potkrovlje (P+2+Pk, S+P+1+Pk) 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 trebaju biti u skladu s planiranom namjenom;
- oblikovanje može biti tradicionalnim ili suvremenim arhitektonskim izrazom;
- krovšte građevine oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov nagiba krovnih ploha do 17-25°;
- 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.); građevnu česticu u pravilu ne ograđivati a svi vanjski prostori trebaju biti u funkciji javnog korištenja;
- osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu min. širine kolnika 5.5 m;
- osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin) sukladno poglavlju 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE - čl. 94. do 105. ovih Odredbi;
- parkiranje vozila za potrebe Zgrade Općine Kostrena je omogućeno na javnoj parkirališnoj površini s južne strane ceste Vrh Martinšćice-Sv. Barbara;
- najveći mogući broj parkirališnih mjesta za potrebe Narodne knjižnice i čitaonice Kostrena se zadržava kao postojeći; dodatna parkirališna mjesta prema članku 86. ovih Odredbi treba osigurati na javnim parkirališnim površinama u neposrednoj blizini ili na nekoj od susjednih građevnih čestica;
- ostalo prema uvjetima za gradnju građevina javne i društvene namjene.

Zgrada župnog dvora i crkva Sv. Lucija (D3 s)**Članak 36.**

Zgrada župnog dvora gradi se ili rekonstruirati prema slijedećim parametrima:

- obzirom na način gradnje građevinu izvesti kao

slobodnostojeću;

- min. površina građevne čestice iznosi 600 m²;
- max. koeficijent izgrađenosti određuje se 30 %;
- nije dopuštena gradnja pomoćnih građevina na građevnoj čestici;
- visina građevine max. 7.5 m
- građevina može imati max. 3 nadzemne etaže - prizemlje+kat+potkrovlje/suteren+prizemlje+potkrovlje (P+1+Pk, S+P+1) bez mogućnosti gradnje podruma;
- udaljenost građevine do granice susjedne građevne čestice je min. 4 m;
- udaljenost građevinskog pravca do regulacijske linije prometne površine iznosi minim. 6 m;
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje trebaju biti u skladu s planiranom namjenom;
- gradnja građevine vrši se prema arhitektonsko-urbanističkom natječaju i odredbama ovog Plana;
- krovšte građevine oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov nagiba krovnih ploha do 17-25°
- 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 treba biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom uz obaveznu sadnju autohtonih biljnih vrsta; projekt krajobraznog uređenja u mjerilu 1:500 s rješenjem internog kolnog i pješačkog prometa, parkirališnih površina i sl, obvezni je dio projektne dokumentacije za ishodenje akata za građenje;
- sve pješačke površine popločiti, urediti zelenilom i opremiti elementima urbane opreme;
- ogradu izvesti kao kombinaciju betonskog (kamenog) podesta i metala ili živice ili punu kamenu (ili betonsku sa oblogom od kamena) max. visine 1.2 m;
- osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu min. širine kolnika 5.5 m;
- osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin) sukladno poglavlju 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE - čl. 94. do 105. ovih Odredbi;
- potreban broj parkirališnih mjesta prema članku 86 ovih Odredbi osigurati na pripadnoj građevnoj čestici na nivou terena.

Crkva Sv. Lucije

Članak 37.

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

Građevine se rekonstruiraju prema uvjetima za novu gradnju.

Članak 38.

Dopušta se gradnja 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 SPORTSKO-REKREACIJSKIH GRAĐEVINA

Članak 39.

Površina sportsko-rekreacijske namjene (R1) je površina namijenjena uređenju otvorenih sportskih borilišta te dječjih i ostalih 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 40.

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

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

Veličina građevne čestice za gradnju sportsko-rekreacijskih građevina određuje se: na manje od 1200 m², ne više od 10000 m².

Unutar navedenih površina moguće je uređenje površina i gradnja građevina:

- sportskih 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.);
- tenis terena;
- otvorenih bazena za plivanje tlocrtne površine max. 200 m²;
- sportsko-rekreacijskih građevina (kuglana, teretane, trim-kabineti i dr.) građevinske (bruto) površine max. 200 m²;
- natkrivenih polivalentnih terena tlocrtne površine max. 1000 m²;
- građevina s pratećim sadržajima (garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište, trgovina sportskim 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
- površina infrastrukturnih sustava (trafostanica i sl.).

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi max. 45%. U izgrađenost građevne čestice uračunavaju se otvorena sportska igrališta i bazeni, sportsko-rekreacijske građevine, natkriveni polivalentni tereni, građevine s pratećim sadržajima, pomoćne građevine i komunalno-servisne građevine.

Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom ne uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice ako im površina nije veća od 20 % površine građevne čestice.

Max. koeficijent iskoristivosti iznosi 0.4.

Visina sportsko-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.

Sportsko-rekreacijske građevine se grade isključivo kao slobodnostojeće. Min. udaljenost sportsko-

rekreacijske građevine do granice susjedne građevne čestice iznosi 5 m a građevine sa pratećim sadržajima min. 4 m, mjereno od najistaknutijih dijelova (balkona, vanjskog stubišta i sl.).

Udaljenost do regulacijske linije prometne površine iznosi min. 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.

Min. 30 % površine građevne čestice treba biti uređeno kao prirodni teren s visokim i niskim zelenilom uz obveznu sadnju autohotnih biljnih vrsta.

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 sportskim 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 min. 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) sukladno poglavlju 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE - čl. 94. do 105. ovih Odredbi.

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

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 41.

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

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

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

Članak 41.a

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

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

kategorija) . uključuje minimalno uređeno građevinsko zemljište i ostale elemente opremanja (plinoopskrba, DTK i sl.)

Članak 42.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina u zonama mješovite namjene-obiteljske kuće, vile (M1) grade se:

- stambene građevine
- javne i društvene građevine
- komunalne građevine i
- ostale građevine sukladne stambenoj namjeni.

Članak 43.

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

Uz površine i igrališta sportsko-rekreacijske namjene, kad se grade u funkciji osnovnih građevina, ne dopušta se gradnja pratećih i servisnih građevina (garderobe, sanitarije, uređi, priručno skladište, trgovina sportskim artiklima, ugostiteljski sadržaji, pogonske prostorije bazena i drugi sadržaji koji su svojom namjenom spojivi sa osnovnom djelatnošću i ne ometaju funkcioniranje susjednih građevina) u zonama mješovite namjene-obiteljske kuće, vile (M1).

Članak 44.

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

Pomoćne građevine na površinama mješovite namjene- obiteljske kuće, vile (M1)

Članak 45.

Pomoćne građevine su građevine koje služe redovnoj uporabi osnovne građevine, kao što su npr: garaže, drvarnice, spremišta, spremišta ogrijeva, ljetne kuhinje, prostori za rad i druge pomoćne prostorije.

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 može se planirati poslovni prostor u sklopu pomoćnih građevina.

Prenamjena pomoćnih građevina garaža u pomoćne građevine druge namjene na građevnoj čestici za gradnju stambene građevine nije dopuštena, 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.

Na građevnoj čestici za gradnju stambene građevine može se graditi jedna ili više pomoćnih građevina. Max. tlocrtna površina jedne pomoćne građevine iznosi 50 m².

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

Samo iznimno, kada je pristup na građevnu česticu sa više kote terena a pomoćna građevina se gradi na dijelu građevne čestice između regulacijske linije i građevinskog pravca stambene građevine, zbog visinske razlike terena, dozvoljava se gradnja pomoćne građevine sa dvije nadzemne etaže - suteran+prizemlje (S+P) uz mogućnost gradnje krovšta bez nadozida.

U tom slučaju visina pomoćne građevine je max. 6 m a ukupna visina max. 7.5 m.

Pomoćne građevine mogu se graditi kao:

- slobodnostojeće, dvojne ili prislonjene uz stambene građevine - obiteljske kuće;
- slobodnostojeće ili prislonjene uz stambenu građevinu - vilu.

Kada se grade kao prislonjene uz stambene građevine zid prema stambenoj građevini mora se izvesti kao dvostruki.

Građevni pravac pomoćne građevine je u pravilu, iza građevnog pravca osnovne građevine ili u njegovoj ravnini (kada se gradi prislonjena uz građevinu stambene namjene).

Iznimno, na kosim terenima, pomoćna građevina se može graditi na regulacijskoj liniji prometne površine.

Udaljenost pomoćnih građevina do susjednih građevnih čestica iznosi min. 4 m.

Pomoćne građevine grade se kao poluugrađene, tj. na granici sa susjednom građevnom česticom, samo ako se isto planira na susjednoj građevnoj čestici.

Kod građevnih čestica uz križanje prometnih površina, kolni pristup u garažu može se planirati min. 5 m od završetka vodoravnog radijusa zakrivljenosti prometnih površina.

Krovište pomoćne građevine može se oblikovati kao ravni krov, krov malog nagiba (do 10°) ili kosi krov nagiba krovnih ploha 17-25°.

Ako se gradi kao jednostrešni ne može prijeći max. ukupnu visinu pomoćne građevine od 5.5 m odnosno 7.5 m.

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

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

Članak 46.

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

Postojeće pomoćne građevine moguće je zadržati

u postojećim gabaritima, ali ih nije moguće prenamijeniti u stambene.

Javne i društvene građevine na površinama mješovite namjene-obiteljske kuće, vile (M1)

Članak 47.

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

Sportsko-rekreacijske građevine na površinama mješovite namjene-obiteljske kuće, vile (M1)

Članak 48.

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

Stambene građevine - obiteljske kuće (M1—1 s)

Članak 49.

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

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama mješovite namjene – obiteljske kuće, vile (M1-1) dozvoljena je gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

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

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene - 50 m²
- za postojeće građevine u nizu osnovne namjene - 30 m².

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

Članak 50.

Obiteljske kuće, M1-1

Područje ove namjene urbanistički je normirano

planom više razine kao tzv. ‘**Zelena Kostrena**’ te se odredbe PPUOK prenose na razinu ovog Plana.

Slobodnostojeće građevine M1-1s

Uvjeti gradnje u dijelovima građevinskog područja oznaka dijelovi N4- Sveta Lucija, Plešići, Rožmanići, Dujmići i Maračići, utvrđeni su kao slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 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, odvjetničke 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),
- podrumaska se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- iznimno, na područjima terena u nagibu većem od 12% moguće je planirati tri nadzemne etaže uz uvjet da prva etaža bude suterenska, i bez mogućnosti gradnje

podruma. Katnost tada može biti (Su+2) a najviša visina građevine u tom slučaju iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 11,0 m do najviše kote sljemena. Ova se iznimka primjenjuje samo na području koje je Planom više razine nominirano kao tzv. ‘zelena Kostrena’, i samo za tipologiju slobodnostojećih građevina.

- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice

- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 400 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 regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6 m. Iznimno, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 m.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

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

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

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

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

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

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

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

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

Najviša visina ograde je 1,8 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m izgrađena od kamena prema prometnoj i javnoj površini. U preostaloj visini ograda se izvodi uporabom transparentnih metalnih profila i sl., te kao zelena ograda od živice ili sličnog bilja. Visina potpornih zidova u pravilu ne prelazi 1,8 m.

Osnovni materijal za izgradnju potpornih zidova je kamen ili beton. Ako je potrebna veća visina, potporni zid se izvodi terasasto, uz neto širinu terase od najmanje 0,9 m. Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja.

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

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

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

- smještaj vozila (parking površina) uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija iz područja prometa,
- zelene površine.

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

Najveća dozvoljena građevinska bruto površina pomoćne građevine iznosi 50 m².

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

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

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

- iznimno, udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca prometnice ili javne površine može biti i manja uz suglasnost nadležne službe koja upravlja prometnicom, ako denivelacija terena omogućava gradnju na način da ukupna visina građevine ne prelazi razinu prometnice ili javne površine uz osiguranje njene najmanje širine određene člankom 85. ovih Odredbi,

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

Najmanja udaljenost otvorenog bazena, 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 poda najniže nadzemne etaže.

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

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

8. Mjere zaštite okoliša

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

9. Uvjeti rekonstrukcije

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

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

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje 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 51.

Brisan.

Članak 52.

Brisan.

Članak 53.

Brisan.

Članak 54.

Brisan.

Članak 55.

Brisan.

Članak 56.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin) sukladno poglavlju 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE - čl. 94. do 105. ovih Odredbi.

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

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

Članak 56.a

Stambene građevine - obiteljske kuće (M1—2)

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

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²
 - iznimno, interpolacije je moguće planirati na građevnim česticama ne manjim od 500,0 m²
 - veličina najveće građevne čestice nije određena.
 - kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevnom pravcu iznosi 13 m.
- Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

2. Namjena građevine

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja. Iznimno i samo uz glavne mjesne, sabirne i stambene prometnice moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

3. Veličina i površina građevine

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

iznosi 0,9,

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

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

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

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

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

5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

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

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

Krovište je potrebno uskladiti sa zatečenim kontekstom i u ovim zonama nije moguće planirati ravni krov.

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

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

Uređenje okućnice, podzida, terase i slične radove potrebno je predvidjeti na način da ne narušavaju

izgled naselja, a odvodnju oborinskih voda riješiti na istoj čestici.

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

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

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja. Na građevnoj je čestici moguće planirati više građevina, jednu osnovnu i više pomoćnih.

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

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

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

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

- smještaj vozila (parking površina) uz uvjete/suglasnost nadležnih institucija iz područja prometa,
- zelene površine.

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

Najveća dozvoljena građevinska brutto površina pomoćne građevine iznosi 50 m².

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

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

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

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

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

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

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

Pristup građevne čestice s prometne površine na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se

osigura nesmetano odvijanje prometa a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati s ceste niže kategorije,

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

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 5,5 m za dvosmjerni promet

- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 50 m a širine najmanje 3,0m

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

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

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. ovih Odredbi. Na građevinskoj je čestici poželjno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

8. Mjere zaštite okoliša

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

9. Uvjeti rekonstrukcije

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

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

Rekonstruirati se mogu i građevine smještene na manjim parcelama od propisanih ovim Planom, ali uz poštivanje 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 56.b

Obiteljske kuće, M1-2d Dvojne građevine

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 400,0 m²
 - iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 300,0 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, sabirne i stambene prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

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

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

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

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,2,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,4,
- najviša visina građevine iznosi 6,5 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovlja, te 8,5 m do najviše točke sljemena
- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne (Po+2),
- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.
- podrum se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- unutar dvojne građevine moguće je planirati najviše po jednu stambenu jedinicu u svakom dijelu građevnog

sklopa (2 x 1)

- najveća GBP (građevinska bruto površina) jedinice dvojne stambene građevine iznosi 200 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 56.c

VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE (M2)

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

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

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m²
- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m²
- veličina najveće građevne čestice nije određena.
- Najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 17 m.

2. Namjena građevine

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

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

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,3,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 0,9,
- najviša visina građevine iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja, i 11 m do najviše kote sljemena.
- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda prizemne etaže.
- najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže (Po+3),
- podrum se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,
- unutar višeoiteljske 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 $\frac{1}{4}$, moguće je planirati građevinu na udaljenosti 4 m od granice građevne čestice.

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

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

5. Uvjeti oblikovanja građevina

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u naselje slijedom zatečenih lokalnih uvjeta: izgrađenosti i 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.

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

Parkirališne prostore poželjno riješiti unutar 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 neto širinu terase od najmanje 0,9 m.

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

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

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

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

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

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

- svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti— za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava 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 86. ovih Odredbi. Na građevinskoj je čestici potrebno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

Sugerira se izvedba garaže u podrumskoj etaži.

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

8. Mjere zaštite okoliša

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

9. Uvjeti rekonstrukcije

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

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

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

Članak 56.d**VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE (M3)**

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

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije višestambenih građevina utvrđuju se kako slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000,0 m²
 - najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 18 m
 - veličina najveće građevne čestice nije određena.
- Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

2. Namjena građevine

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

Najveći udjel poslovnih sadržaja smije iznositi do 30% GBP, ili jednu (prizemnu) etažu građevine.

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi 0,5,
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice k_{is} iznosi 1,0,
- najviša visina građevine iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja, i 11 m do najviše kote sljemena.
- najveći broj etaža: podrum i tri nadzemne etaže (Po+3),
- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 5,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda prizemne etaže
- unutar višestambene građevine moguće je planirati najviše 15 stambenih jedinica
- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće višestambene građevine iznosi 1000 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 10 m od susjednih osnovnih građevina.

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

Udaljenost do najbliže građevine utvrđuje se posebnim propisima.

5. Uvjeti oblikovanja građevina

Višestambene se građevine izvode u tipologiji niza.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremenijeg tipa, volumenom, materijalima i stilom

uklopljeno u širi kontekst naselja.

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

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

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

6. Uvjeti uređenja građevne čestice

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

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

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

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

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

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

Ograde, potporne zidove i druga uređenja okućnice na neizgrađenom dijelu građevne čestice potrebno je izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja. Na građevnoj je čestici višestambene građevine nije moguće planirati više građevina već je garažne prostore, radionice, spremišta i slično potrebno planirati unutar osnovnog gabarita građevine.

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

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

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

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

služnosti– za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novo planiranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

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

Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. ovih Odredbi.

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

8. Mjere zaštite okoliša

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

Članak 57.

Brisan.

Članak 58.

Brisan.

Članak 59.

Brisan.

Članak 60.

Brisan.

Članak 61.

Brisan.

Članak 62.

Brisan.

Članak 63.

Brisan.

Članak 64.

Brisan.

4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 65.

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

Na površinama mješovite namjene grade se i uređuju građevine i prostori mješovite namjene, pretežito stambene – stambeno-poslovne građevine (M2 i M3).

Pretežitost namjene definira se u odnosu na građevnu česticu.

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

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

- javne i društvene građevine

- sportsko-rekreacijske građevine

- komunalne građevine i

- ostale građevine sukladne namjeni zone.

Članak 66.

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

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

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

Članak 67.

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

Članak 68.

Stambeno-poslovne građevine su stambene građevine sa 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. 30 %.

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

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

Dopušta se planirati jedan ili više poslovnih sadržaja 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, caffea, 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 dopušteni. 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.

Članak 69.

Jednonamjenske 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, caffea, 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.

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

Ostale građevine

Članak 70.

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).

Postava kioska u okućnicama stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina nije dopuštena.

Nadstrešnice služe natkrivanju 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. Najveća tlocrtna površina nadstrešnice određuje se 25 m².

Nadstrešnice mogu biti:

- zatvorene s jedne strane kada se grade uz građevinu osnovne namjene ili uz pomoćnu građevinu;
- zatvorene s tri strane isključivo kad služe sklanjanju ljudi u javnom prometu.

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

Tlocrtna površina nadstrešnice nad rampom za etažu podruma javnog parkirališta/podzemne garaže 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).

Dopuštena 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).

Paviljoni se grade prema uvjetima za gradnju nadstrešnica. Paviljoni se grade isključivo 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 71.

Površine i građevine komunalno-servisne namjene određene su i prikazane na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA: 2a. Promet, 2b. Vodoopskrba i odvodnja i 2c. Energetski sustav, energetika, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

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

Izdvojene površine komunalno-servisne namjene nisu planirane.

Komunalnu infrastrukturu mrežu moguće je graditi i na površinama svih ostalih namjena utvrđenih ovim Planom pod uvjetom da se do istih osigura neometani pristup za slučaj servisiranja. Unutar površina mješovite namjene (M) i javne i društvene namjene (D) dopušta 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 zonama 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 72.

Prometne površine unutar planskog područja su po funkciji razvrstane na:

- glavne mjesne ulice - cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara (GM1) i cesta Sv. Lucija- Dujmići-Paveki u formi Y (GM2);
- mjesna ulica – od Šoića do Glavana, dijelom se nalazi unutar a dijelom izvan obuhvata Plana (M).

Ostale prometne površine su po funkciji razvrstane na:

- sabirne ulice
- stambene ulice
- kolno-pješačke ulice
- pješačke površine.

Članak 73.

Sve prometne površine u naselju izvesti s planiranom komunalnom infrastrukturom sukladno prikazanom na kartografskim prikazima 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, u mjerilu 1:2000.

Prometne površine određene su površinama ili zonama i prikazane na Kartografskim prikazima 2a. Promet i 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

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 sa drugim prometnicama.

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

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

Ulice kojima se odvija javni gradski prijevoz gdje god je moguće izvoditi s kolnikom širine 6.5 m za dvosmjerni promet, ali ne manje od 6.0m.

Trasom prometnice potrebno izgraditi pripadajuće građevine, uređaje i instalacije komunalne infrastrukture koje će zadovoljiti uvjete minimalne uređenosti građevne čestice. Gradnju komunalne infrastrukture obvezno planirati samo na lokacijama gdje po ishodu akta

za uporabu ista može biti priključena na sustav javne vodoopskrbe, odvodnje ili niskog napona.

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

Glavna mjesna i mjesna ulica

Članak 74.

Glavne mjesne ulice na području unutar obuhvata Plana su:

Cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara (GM1) u dijelu u kojem prolazi područjem obuhvata Plana razvrstana je obzirom na funkciju kao mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

Dužina iznosi cca 2400 m.

Istu izvesti kao prometnicu sa kolnikom širine min. 6.0 m i min. jednostranim pješačkim hodnikom u svrhu poboljšanja tehničkih karakteristika u ukupnoj širini ne manjoj od 7.5m.

Na trasi iste izvesti jednostrano/obostrano autobusna ugibališta za javni gradski prijevoz (u pravilu sa nadstrešnicom za sklanjanje ljudi u javnom prometu) u skladu s važećom zakonskom regulativom i normama.

Glavna mjesna ulica u formi Y (cesta Sv. Lucija-Dujmići-Paveki) (GM2) koja sa dva kraka izlazi na cestu Vrh Martinšćice-Sv.Barbara i veže se preko Jadranske magistrale na cestu Kostrena- Paveki, razvrstana je obzirom na funkciju kao mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

Dužina iste iznosi cca 1352 m.

Izvesti kao prometnicu sa kolnikom širine min. 6.5 m i obostranim pješačkim hodnikom širine min. 1.5 m, u ukupnoj širini 15 m.

Ovisno o tehničkim karakteristikama unutar planirane širine predvidjeti barem s jedne strane zeleni pojas za visoko zelenilo (drvored) min. širine 3 m na sjeverozapadnoj strani i/ili zeleni pojas za nisko zelenilo min. širine 2 m na jugo-zapadnoj strani.

Na trasi iste izvesti obostrano autobusna ugibališta za javni gradski prijevoz sa nadstrešnicom za sklanjanje ljudi u javnom prometu, na ulazu/izlazu u/iz obuhvat/a Plana, u skladu s važećom zakonskom regulativom i normama.

Mjesna ulica na području unutar obuhvata Plana je:

Cesta od Šoića do Glavana (M) dijelom se nalazi unutar a dijelom izvan obuhvata Plana. Razvrstana je obzirom na funkciju kao mjesna ulica za dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci) s komunalnom infrastrukturom.

Dužina ceste iznosi cca 640 m.

Izvesti kao prometnicu sa kolnikom širine min. 6 m i obostranim pješačkim hodnikom širine min. 1.5 m, u ukupnoj širini 15 m.

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

Na trasi iste izvesti obostrano autobusna ugibališta

za javni gradski prijevoz sa nadstrešnicom za sklanjanje ljudi u javnom prometu, na ulazu/izlazu u/iz obuhvat/a Plana, u skladu s važećom zakonskom regulativom i normama.

Sabirna ulica

Članak 75.

Kao sabirne ulice planirane su:

- prometnica od križanja na cesti Vrh Martinšćice-Sv. Barbara kod zgrade Narodne knjižnice i čitaonice do križanja na Jadranskoj magistrali, koja se nastavlja u naselja Žuknica i Dorčići južno od Magistrale (SU1)
- prometnica od križanja na cesti Vrh Martinšćice-Sv. Barbara bočno uz višestambeno naselje Viktor Lenac do križanja s mjesnom ulicom (M) (SU2) i
- prometnica koja veže longitudinalne mjesne ceste kroz naselje Rožmanići (SU3).

Omeđuju zone stambene i mješovite namjene ili njima 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 1950 m.

Prometnicu od križanja na cesti Vrh Martinšćice-Sv. Barbara kod zgrade Narodne knjižnice i čitaonice do križanja na Jadranskoj magistrali (SU1) izvesti kao prometnicu s kolnikom širine min. 6.0 m i jednostranim pješačkim hodnikom širine min. 1.5m ukupne širine 7.5m.

Prometnicu od križanja na cesti Vrh Martinšćice-Sv. Barbara bočno uz višestambeno naselje Viktor Lenac do križanja s mjesnom ulicom (M) (SU2) izvesti kao prometnicu s kolnikom širine min. 6.0 m. Gdje god je moguće izvesti jednostrane ili obostrane pješačke hodnike širine prema lokacijskim uvjetima (konfiguracija terena, izgrađenost i sl.).

Prometnicu koja veže longitudinalne mjesne ceste kroz naselje Rožmanići (SU3) izvesti kao prometnicu s kolnikom širine min. 5.5 m. Gdje god je moguće izvesti jednostrane ili obostrane pješačke hodnike širine prema lokacijskim uvjetima (konfiguracija terena, izgrađenost i sl.).

Stambena ulica

Članak 76.

Grade se kao veze između sabirnih ulica ili su njihovi ("slijepi") odvojci. Izvode se kao prometnice s komunalnom infrastrukturom za:

- dvosmjerni promet (vozila) sa kolnikom širine min. 5.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci jednostrano) sa kolnikom širine min. 5.5 m i nogostupom širine min. 1.5 m, ukupne širine 7.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci dvostrano) sa kolnikom širine min. 5.5 m i nogostupom širine min. 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, u mjerilu 1:2000, trebaju zadovoljiti uvjete propisane u članku 6. st. 2 ovih Odredbi.

Kolno-pješačka ulica

Članak 77.

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 Planom ili
- zbog konfiguracije terena i/ili visinske razlike na pojedinim dionicama prelaze u stubišta.

Min. širina kolno-pješačkih ulica iznosi 5.0 m. Ako se iste koriste kao jednosmjerne ulice (npr. priključci na Jadransku magistralu), iste planirati min. širina 4.5 m. Iznimno, širina može biti manja ali ne manja od 2m isključivo zbog lokacijskih uvjeta (konfiguracija terena, izgrađenost i sl.) i zadržavanja postojećeg stanja.

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 77.a

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

Članak 77.b

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

Javne pješačke površine

Članak 78.

Planom su određene pješačke površine koje prate poteze drvoreda uz Jadransku magistralu (prema planiranim površinama športsko-rekreacijske namjene) i uz stare puteve - prema željezničkoj pruzi Ivanji-Škrljevo i prema hrtu Kostrenskog poluotoka.

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

Min. 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. 63. na manjim ili većim međusobnim udaljenostima.

Pješačku površinu na potezu uz magistralu izvesti uzdignutu 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 79.

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

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

Članak 80.

Obzirom na pretežitu namjenu površina (stambena, mješovita) parkiranje cestovnih motornih vozila riješiti na građevnoj čestici prema kriterijima za planiranu namjenu i sukladno odredbama čl. 79. ovih Odredbi.

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

Članak 81.

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 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 82.

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.

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 83.

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 84.

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 85.

Minimalni kriteriji građenja prometnih građevina i površina:

- pristupni putevi:
 - 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 kolnik
- 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.

Uvjeti za dimenzioniranje parkirališnih površina**Članak 85.a**

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

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

Članak 86.

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

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

- unutar građevne čestice stambeno-poslovne građevine, poslovne građevine, gospodarske građevine i građevine javne i društvene namjene osigurati min. broj PGM ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini:

- uredski - 1 PGM/30-40 m² građevinske (bruto) površine (25-30 PM/1000m² građevinske (bruto) površine)

- banke - 1 PGM/30-40 m² građevinske (bruto) površine (25-30 PM/1000m² 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/1000m² 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).

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

- 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;

- ambulate, socijalne ustanove i sl., na tri zaposlena u smjeni;

Garaže se ne mogu prenamijeniti u druge sadržaje.

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

- okomito parkiranje - 2.3x5 m s površinom za manevriranje od min. 5.5 m

- koso parkiranje

- pod 45° - 2.3x5 m s površinom za manevriranje od min. 3 m

- pod 60° - 2.3x5.3 m s površinom za manevriranje od min. 4.7 m

- pod 30° - 2.2x4.3 m s površinom za manevriranje od min. 2.8 m

- uzdužno parkiranje - 2x5.5 m s površinom za manevriranje od min. 3.5 m odnosno sukladno važećoj normi.

Min. 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 87.**

Površine za gradnju i uređenje javnog parkirališta određene su ispod zgrade Općine Kostrena P1 i uz zgradu telefonske centrale a ispod crkve Sveta Lucija P2.

Postojeći kapacitet javnog parkirališta P1 iznosi 26 parkirališnih mjesta, a postojeći kapacitet javnog parkirališta P2 iznosi 35 parkirališnih mjesta. Planirani kapacitet za oba parkirališta odredit će se naknadno, projektnom dokumentacijom a prema uvjetima ovog Plana.

Planira se gradnja i uređenje javnog parkirališta s komunalnom infrastrukturom.

Javno parkiralište izvesti kao nadzemno s mogućnošću gradnje podruma (Po) - podzemna garaža (parkiralište uz zgradu telefonske centrale). 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 parkirališta sa podzemnom garažom - 1.6.

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

Svijetla vis. podzemne garaže iznosi min. 220 cm tj. sukladno čl. 8.

Etažu podruma izvesti na min. 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. 72. Udaljenost nadstrešnice do regulacijske linije prometne površine je min. 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 min. 1.5 m i/ili zeleni pojas za visoko zelenilo širine min. 3 m odnosno zeleni pojas za nisko zelenilo širine min. 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 prema čl. 86.

S javnih parkirališnih površina kapaciteta do

15 vozila oborinske vode se mogu odvesti direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje, bez prethodnog pročišćavanja na separatoru.

S parkirališnih/garažnih površina kapaciteta većeg od 15 vozila oborinske vode moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i pročistiti na separatorima prije upuštanja u javnu kanalizaciju.

Javni gradski prijevoz

Članak 88.

Linije javnog gradskog prijevoza na području unutar obuhvata Plana planirane su po trasama mjesnih ulica:

- stara cesta Vrh Martinšćice-Sv. Barbara
- mjesna ulica Sv. Lucija-Dujmići-Paveki u formi Y.

Linije javnog gradskog prijevoza na području unutar obuhvata Plana treba uskladiti s linijama javnog gradskog prijevoza u naseljima izvan obuhvata (sjeverno i južno od magistrale) uz osiguranje kružnog toka na području cijele općine i u etapama predviđenim PPUO Kostrena.

Autobusna stajališta

Članak 89.

Na području unutar obuhvata Plana planirana autobusna stajališta određena su i prikazana na Kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2a. Promet, u mjerilu 1:2000.

Autobusna ugibališta za javni gradski prijevoz treba izvesti sukladno važećoj zakonskoj regulativi. Obvezno predvidjeti izgradnju nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prometu.

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

5.1.1. Željeznički promet

Članak 89.a

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

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

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

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 90.

Planirana telekomunikacijska mreža prikazana

je na Kartografskom prikazu 2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2c. Energetski sustav, energetika, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Urtane 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 treba osigurati za sve građevne čestice na području unutar obuhvata Plana.

Članak 91.

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 Ø 110, PHD Ø 75, PHD Ø 50 i PHD Ø 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 min. 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 unutar obuhvata Plana nije predviđeno graditi nove bazne stanice mobilne telefonije. U slučaju potrebe za gradnjom istih dopušta se njihova

postava samo na građevine u zoni mješovite namjene - na jednonamjenskim poslovnim građevinama (M3).

Nije dopuštena 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

Telefonska centrala

Članak 92.

Planom je određena površina-građevna čestica za gradnju i uređenje mjesne telefonske centrale (IS_{TC}). Površina je određena i prikazana na Kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000.

Dopušta se gradnja, rekonstrukcija i uređenje u skladu s Kartografskim prikazom 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000

Telefonska centrala

Članak 93.

Min. dopuštena veličina građevne čestice jednaka je postojećoj i iznosi 400 m². Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 50 %.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 1.8.

Visina građevine iznosi max. 10 m. Ukupna visina građevine iznosi max. 13 m.

Obzirom na broj etaža max. visina je do četiri nadzemne etaže - prizemlje+dva kata+potkrovlje (P+2+Pk) odnosno suteran+prizemlje+kat+potkrovlje (S+P+1+Pk), uz mogućnost gradnje podruma (Po).

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

Gradi se kao slobodnostojeća.

Udaljenost građevine do međe susjedne građevne čestice iznosi min. 1 m a udaljenost do susjedne građevine min. 10 m.

Dopuštena je gradnja građevine na regulacijskoj liniji prometne površine.

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.

Krovište predvidjeti kao ravni krov ili krov malog nagiba (do 10°).

Balkoni, terase, nadstrešnice i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 1 m do međe susjedne građevne čestice.

Preostali dio građevne čestice opločiti kamenom ili betonskim kockama ili završno obraditi asfalt- betonom.

Osigurati neposredan pristup na javnu prometnu površinu min. širine kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet.

Osigurati priključenje građevine na komunalnu

infrastrukturu (vodoopskrba, odvodnja, električna, DTK, plin).

Promet u mirovanju riješiti prema kriteriju za uredski prostor na građevnoj čestici u etaži podruma, suterena i/ili prizemlja a ako to nije moguće broj parkirališnih mjesta osigurati u sklopu javnog parkirališta uz zgradu.

Radi utvrđivanja stabilnosti terena za gradnju građevina gospodarske namjene, potrebno je izraditi geomehanički elaborat sukladno čl. 100. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Kostrena (SN PGŽ br. 07/01, 22/01, 20/07 i 23/07).

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.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 94.

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, u mjerilu 1:2000.

Komunalnu infrastrukturnu mrežu polagati istovremeno s gradnjom prometnih površina u širinama predviđenim ovim Planom.

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

Iznimno, komunalnu infrastrukturnu mrežu graditi na površinama svih ostalih namjena utvrđenih ovim Planom, pod uvjetom osiguranja direktnog pristupa s javne prometne površine.

Prilikom rekonstrukcije, infrastrukturne vodove izgrađene na površinama druge namjene položiti unutar građevne čestice prometne površine.

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

Komunalne građevine oblikovati u skladu s namjenom.

Vodoopskrba

Članak 95.

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

Vodoopskrbni cjevovodi planirani su za čitavo područje unutar obuhvata Plana.

Profil postojećeg cjevovoda VS Glavani – Urinj

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

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

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

Članak 96.

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

Građevine priključiti na vodoopskrbni sustav izvedbom vodovodnog priključka. Vodovodni priključak izvesti na javnoj površini, u neposrednoj blizini javne vodovodne mreže, na nogostupu, zelenoj površini ili kolniku.

Dimenzija cijevi prema objektima odredit će se projektnom dokumentacijom.

Vodoopskrbnom mrežom osigurati vodu za piće 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 regulativi iz područja zaštite od požara.

Odvodnja

Članak 97.

Područje unutar obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite.

Članak 98.

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

U izgrađenim dijelovima naselja nastaviti izgradnju sustava javne odvodnje. U neizgrađenim dijelovima planirani sustav graditi istovremeno s gradnjom planiranih prometnih površina.

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

Kanalizacijsku mrežu izvoditi vodonepropusno.

Do izgradnje sustava javne kanalizacije dopušta

se izgradnja vodonepropusnih septičkih taložnica u skladu s važećim sanitarno-tehničkim uvjetima.

Članak 99.

Planirani sustav odvodnje graditi kao razdjelni s pročišćavanjem.

Postojeći sustav mješovite kanalizacije rekonstruirati uvođenjem razdjelnog sustava kanalizacije, ovisno o lokalnim uvjetima.

Fekalne otpadne vode na području unutar obuhvata Plana odvesti izvedbom interne kanalizacije i priključkom na sustav javne odvodnje sukladno odredbama propisa.

Oborinske otpadne vode prije priključenja na sustav javne odvodnje pročititi i neutralizirati sukladno odredbama propisa.

Sustav zbrinjavanja oborinskih voda vršiti na način da se ne izazove pojačana pojava erozije tla, izgradnjom kanala oborinske odvodnje na čitavom području unutar obuhvata Plana, te odvodnjom oborinskih voda preko kolektora i centralnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (CUPOV) koji se planira na lokaciji Urinj u sklopu kanalizacijskog sustava aglomeracije Bakar- Kostrena do ispusta (izvan obuhvata Plana).

Relativno čiste vode s krovova i dvorišta zbrinuti unutar vlastite građevne čestice sakupljanjem u šterne ili upuštanjem 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.

Plinska mreža

Članak 100.

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 s 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 stijenke srednjetačnog plinovoda od građevine iznosi najmanje 2 m, a od drugih komunalnih instalacija načelno 1 m.

Pri paralelnom vođenju niskotlačnog plinovoda, odnosno kućnog priključka sigurnosna udaljenost vanjske stijenke plinovoda od građevine iznosi najmanje 1 m.

Sva križanja plinovoda s drugim instalacijskim vodovima izvesti tako da se osigura svijetli razmak od najmanje 0.5 m (mjereno po vertikali).

U pojasu širokom 2 m od osi razvodnog plinovoda zabranjeno je saditi višegodišnje raslinje.

Članak 101.

Na području Općine Kostrena, izvan obuhvata ovog Plana, planiran je magistralni plinovod Kukuljanovo-

Omišalj DN 500/100 s pripadajućim nadzemnim objektom BS Urinj. Propisana širina zaštitnog koridora iznosi 30 metara od osi plinovoda na obje strane.

Planirana trasa magistralnog plinovoda sa zaštitnim koridorom prikazana je na Kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Elektroenergetska mreža

Članak 102.

Pravci vodova elektroopskrbe za potrebe potrošača i javne rasvjete načelno su prikazani 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 mreže na području unutar obuhvata Plana vršiti podzemnim vodovima unutar građevnih čestica prometnih površina a iznimno i na površinama drugih namjena. U grafičkom dijelu plana nacrtane su samo načelne trase srednjenaponske mreže a konačne trase odredit će se projektom dokumentacijom.

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

Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih objekata i uređaja pridržavati se 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 uskladiti s klasifikacijom prema standardima na temelju prometnih funkcija. Stupove javne rasvjete smjestiti u zeleni pojas ili na vanjski rub pješačkog hodnika prometne površine.

Trafostanice

Članak 103.

Na području unutar obuhvata Plana postojeće su i planirane trafostanice. Mikrolokacije trafostanica prikazane su na Kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2c. Energetski sustav, pošta i telekomunikacije, u mjerilu 1:2000.

Članak 104.

Građevne čestice na kojima su izgrađene trafostanice određene su i označene planskom oznakom (IS). Postojeće trafostanice po potrebi se mogu rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili u neposrednoj blizini) novom trafostanicom 10(20)/0.4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

Članak 105.

Mikrolokacije planiranih trafostanica određene su načelno; građevna čestica odredit će se naknadno, projektom dokumentacijom za ishodenje akata za građenje. Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da omogućavaju njeno korištenje i izgradnju u skladu s planiranom namjenom.

Trafostanice se mogu graditi na površinama za gradnju:

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

Ukoliko se na području unutar obuhvata Plana pojavi novi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom, lokacija transformatorske stanice osigurat će se unutar njegove granice zahvata.

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

Građevine trafostanica planirati kao tipske.

Članak 105.a

Za nove kupce električne energije koji zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih ili planiranih trafostanica 10 (20)/0,4 kV iz Plana imat će vlastitu trafostanicu. U tom smislu treba osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV (kao samostojeću ili ugrađenu građevinu) unutar zahvata u prostoru.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine (Z1)

Članak 106.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina određeni su i prikazani na Kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite površina, u mjerilu 1:2000.

Javne zelene površine su:

- potezi drvoreda i/ili niskog zelenila uz Jadransku magistralu i prometnice koje se odvajaju od mjesne ulice - prometnice Sv. Lucija-Dujmići-Paveki u formi Y okomito na Jadransku magistralu te potezi drvoreda uz stare puteve
- prema željezničkoj pruzi Ivanji-Škrljevo i prema hrtpu Kostrenskog poluotoka;
- otoci u sklopu prometnih površina ili na njihovim križanjima;
- površine u koridorima prometnica;
- površine namijenjene uređenju parkova/trgova.

Javne zelene površine su planirane za gradnju i uređenje s komunalnom infrastrukturom u funkciji javnog korištenja.

Javne zelene površine uz Jadransku magistralu i uz pješačke površine urediti sa potezima drvoreda.

Kao parkovnu površinu na području unutar obuhvata Plana urediti:

- javnu zelenu površinu na križanju prometnice Sv. Lucija-Dujmići-Paveki u formi Y I Jadranske magistrale prema naselju Paveki površine cca 715 m²;
- javnu zelenu površinu između crkve Sv. Lucije i javnog parkirališta uz telefonsku centralu površine cca 610 m²;
- javnu zelenu površinu uz zgradu Općine Kostrena površine cca 695 m².

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 min. širine 5 m a ostale promjenjive šir. 3-5 m.

Na javnim zelenim površinama namijenjenim parkovnom uređenju dozvoljeno je graditi nadstrešnice i paviljone sukladno čl. 70, pergole, montažno/demontažne platforme (pozornice) i sl. u funkciji javnog korištenja do 5 % površine građevne čestice i pješačke površine. Ukupna izgrađenost ne može biti veća od 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 min. udaljenosti 4 m do granice susjedne građevne čestice i na min. 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, šljunki i sl.

Javne zelene površine, prema potrebi, 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 izgrađenosti 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.

Javnu zelenu površinu ("trg") pučkih šterni u Djumićima planirati isključivo za uređenje, bez gradnje, te max. očuvati u izvornom obliku.

Gradnjom prometnice Sv. Lucija-Dujmići-Paveki u formi Y potrebno je posrednim provođenjem njen desni krak sa izlazom na cestu Vrh Martinšćice-Sv. Barbara u naselju Dujmići max. prilagoditi površini pučkih šterni

bez ugrožavanja iste.

Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 107.

Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina određeni su i prikazani na Kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenje, uređenja i zaštite površina, u mjerilu 1:2000.

Zaštitne zelene površine planirane su iznad višestambenog naselja Viktor Lenac radi zaštite prirodnih sredina od lokalnog značaja - područja vrijedne autohtone vegetacije i borovih kultura vršnog grebena Kostrenskog poluotoka.

Planirane su za pošumljavanje, redovito održavanje i uređenje parkova i/ili botaničkih vrtova.

Parkovne površine uređivati prema uvjetima iz prethodnog članka osim max. izgrađenosti do 5 %.

Ako se dio zaštitne zelene površine uređuje kao botanički vrt dozvoljava se gradnja jedne ili više građevina u funkciji botaničkog vrta. Max. tlocrtne površine jedne građevine iznosi 50 m². Ukupna tlocrtna površina svih građevina ne može biti veća od 150 m².

Visina je max. 4 m tj. jedna nadzemna etaža (P), uz mogućnost gradnje podruma (Po) i krovišta bez nadozida. Ukupna visina je max. 5.5 m.

Krovišta se oblikuju kao ravni krovovi, krovovi malog nagiba (do 10°) ili kosi krovovi (17-25°).

Prema potrebi, opremiti urbanom opremom (klupe, stolice, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke, fontane).

Na zaštitnim zelenim površinama dozvoljeno je vođenje vodova komunalne infrastrukture samo ako iste nije moguće položiti trasama planiranim ovim Planom, uz uvjet da se ne ugroze vrijednija 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 108.

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 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 109.

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

Strogo zaštićene vrste unutar obuhvata plana obuhvaćaju životinjske vrste iz obitelji sisavaca, ptica, gmazova i vodozemaca.

Mjere zaštite u cilju očuvanja strogo zaštićenih vrsta:

- u što većoj mjeri očuvati prirodnost i povoljne stanišne uvjete na području i u neposrednoj blizini recentnih nalazišta strogo zaštićenih vrsta,
- u područjima posebno značajnim za obitavanje strogo zaštićenih vrsta faune (ponajprije ptica i sisavaca) ne planirati objekte čije korištenje proizvodi izraženu buku,
- objekte planirati na način koji ne uzrokuje svjetlosno onečišćenje i ne djeluje štetno na faunu područja.

Ugroženi i rijetki stanišni tipovi na području obuhvata Plana su primorske, termofilne šume i šikare medunca (*Sveza Ostryo-Carpinion orientalis* Horvat (1954) 1959).

Mjere zaštite u cilju očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova su:

- ugrožene i rijetke stanišne tipove očuvati na što većoj površini i u što prirodnijem stanju, ne planirati zahvate kojima se unose strane (alohtone) vrste,
- osigurati propisno zbrinjavanje otpada te sakupljanje i pročišćavanje otpadnih voda,
- onemogućiti onečišćenje podzemlja primjerenom izvedbom sanitarnih čvorova, kanalizacije i odvodnje te sustava odvoza i odlaganja otpada.

Zaštita kulturno-povijesnih cjelina**Članak 110.**

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

- a) povijesne graditeljske cjeline – (ruralne cjeline):
- sačuvani izgrađeni dijelovi starih kostrenskih naselja - Maračići, Dujmići i Rožmanići.

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

- b) arheološke zone i lokaliteti:

- Sv. Lucija, srednjevjekovna, višekratno pregrađivana crkva Sv. Lucije podignuta u gornjem dijelu šire arheološke zone (danas dijelom devastirane), odnosno neistraženog antičkog i kasnoantičkog naselja.

- c) etnografski spomenici:

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

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

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

- kostrenjske gromače,
- pučke šterne u Dujmićima.

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

Članak 111.

U naseljima Rožmanići, Dujmići i Maračići sve zahvate treba podrediti maksimalnom očuvanju krajobraznog karaktera kulturno-povijesnih cjelina nedjeljivih od humaniziranog krajolika karakterističnog za Kostrenu.

Dopuštene su intervencije u prostoru uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline, dominaciji tradicijskih oblika, očuvanju vizura i panorame te harmoničnog sklada cjeline.

Pri radovima uređenja prostora prihvatljive su metode rekonstrukcije odnosno obnove postojećih struktura i izgradnja novih, uz uvjet očuvanja bitnih ambijentalnih karakteristika kulturno- povijesne cjeline.

Pri ishođenju akata za građenje, ako se dokaže potreba za zahvatima na građevini koji su neophodni za poboljšanje uvjeta života i rada, dopušta se gradnja i uređenje i na postojećim katastarskim česticama veličine manje od dopuštene, najvećeg koeficijenta izgrađenosti 0.5 i najveće katnosti 2 nadzemne etaže, pri čemu su zahvati neophodni za poboljšanje uvjeta života i rada:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina,
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
- dogradnja sanitarnih prostora (WC, kupaonica) i stubišta,
- uređenje potkrovlja ili drugog prostora u građevini.

Šternu (bunar) u Dujmićima je potrebno štiti na način da se ne uništi vizura na Kvarnerski zaljev i sam povijesno i tradicijski vrijedan prostor, gradnjom građevina čija ukupna visina prelazi kotu platoa šterne.

Obaveza je nadležnog tijela graditeljstva u postupku ishođenja akata za građenje utvrditi usklađenost projektne dokumentacije s Konzervatorskom podlogom Općine Kostrena (2009), odnosno, obaveza je investitora ishoditi prethodno odobrenje nadležnog tijela Ministarstva kulture.

8. POSTUPANJE S OTPADOM**Način zbrinjavanja komunalnog otpada****Članak 112.**

Evidentirana neuređena odlagališta i otpadom onečišćena tla na području unutar obuhvata Plana treba sanirati, a postavom fizičke zaštite i provođenjem komunalnog reda u blizini neuređenih odlagališta 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 unutar obuhvata Plana nije planirano reciklažno dvorište ni transfer stanica, pa će se koristiti reciklažna dvorišta i transfer stanice koje su sustavom za gospodarenje otpadom predviđena na lokacijama Urinj i Ivanji.

Članak 113.

Zbrinjavanje otpada vrši se sukladno uvjetima 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.

Oporabni 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 oporabnog 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 nagrađuje okoliš.

Način zbrinjavanja građevinskog otpada

Članak 114.

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 115.

Građevina mora tijekom svog trajanja ispunjavati bitne zahtjeve za građevinu:

- mehanička otpornost i stabilnost
- zaštita od požara
- higijena, zdravlje i zaštita okoliša
- sigurnost u korištenju
- 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 provjetravanje 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 unutar obuhvata 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 116.

Obvezuje se brodogradilište 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 Planom, kako bi se prometne tokove učinilo što jednoličnijima, sa što manje zastoja, a obvezatno

dati prioritet javnom prijevozu.

U izgrađenim 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 zone stambene i mješovite namjene uz magistralu unutar obuhvata 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 provoditi druge mjere zaštite sukladno važećoj zakonskoj regulativi.

Ujedno je potrebno provoditi mjere predviđene akcijskim planovima (izgradnja barijere tip 2 uz magistralu u dužini 900 m).

Članak 117.

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 118.

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, isti 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 podslovova 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 119.

Područje Općine Kostrena ugroženo je od potresa. Seizmičnost na području Općine Kostrena iznosi VIII stupnjeva po MSK.

Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina treba provoditi sukladno zakonskim propisima o građenju i prema postojećim tehničkim propisima za navedenu seizmičku zonu.

Projektiranje, građenje i rekonstrukciju građevina provesti tako da građevine budu otporne na potres. Prilikom izdavanja akata za građenje za rekonstrukciju starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje uvjetovati analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa u statičkom proračunu, kojim će se ustanoviti da li je potrebno ojačavanje konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Mjere zaštite od požara

Članak 120.

Kod projektiranja građevina, uprikazumjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TVRB ili GRETNER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se skuplja i boravi veći broj ljudi.

Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa 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, ali ne manje od 6 m. Međusobni razmak poslovnih građevina ne može biti manji od $H_1/2 + H_2/2 + 5\text{m}$ 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.

Temeljem čl. 28. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/10) za složenije građevine (građevine skupine 2) izraditi elaborat zaštite od požara.

Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivosti i radijuse zaokretanja, u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03).

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/li plinova moraju se poštivati odredbe čl. 11 Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10) i propisa donesenih na temelju njega.

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 Plana.

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

Mjere zaštite i spašavanja**Članak 121.**

Za područje unutar obuhvata Plana određene su mjere zaštite i spašavanja i to: Sklanjanje stanovništva, Mjere zaštite od rušenja, Mogući izvori tehničko-tehnoloških katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu, Mjere zaštite od poplava, Mjere koje omogućavaju zaštitu od ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla, klizišta, Mjere koje omogućuju opskrbu

vodom i energijom u izvanrednim uvjetima katastrofa ili nesreća (kritična infrastruktura), Mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite i Mjere zaštite od epidemija i epizotija.

Sklanjanje stanovništva**Članak 122.**

Sklanjanje ljudi u skloništa vršit će se u slučaju ratne opasnosti.

Na području unutar obuhvata Plana jedno je sklonište osnovne zaštite: Sv. Lucija-Iva Šodića 18c. Kapacitet skloništa je 200 mjesta.

Dodatni sklonišni prostor osigurat će se u podrumski prostorijama zgrade Općine Kostrena: Sv. Lucija-Sv. Lucija 38. Kapacitet dodatnog sklonišnog prostora je 50 mjesta.

Smještajni kapacitet za zbrinjavanje stanovništva osigurat će se u dvorani Narodne čitaonice Kostrena: Sv. Lucija-Sv. Lucija 14. Površina dvorane iznosi 263,54m².

Ostali stanovnici sklanjat će se u podrumске prostorije u vlastitim kućama, kao i u odgovarajućim prostorima u kojima je moguće provesti osnovne radnje na hermetizaciji prostora i osigurati uvjete za kraći boravak. Zbog nedostatnih kapaciteta skloništa, a u slučaju neposredne ratne opasnosti, sklanjanje stanovništva provodit će se i izmještanjem ljudi iz ugroženog područja i eventualnom izgradnjom zaklona.

Kod planiranja i gradnje podzemnih i javnih, komunalnih i sl. građevina voditi računa da se mogu brzo prilagoditi sklanjanju ljudi.

Mjere zaštite od rušenja**Članak 123.**

Prometne površine unutar naselja treba 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 unutar obuhvata 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 124.

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 (koncesionaru) 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 125.**

Opasnosti od poplave po Općinu Kostrena su minimalne.

Mjere koje omogućavaju zaštitu od ekstremnih vremenskih uvjeta i erozije tla, klizišta**Članak 126.**

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 127.**

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 128.**

Na području unutar obuhvata Plana sirena za uzbunjivanje stanovništva ugradit će se na zgradi Općine Kostrena-Sv. Lucija, Sv. Lucija 38, kako je prikazano na Kartografskom prikazu 3: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000.

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- Sv. Lucija, Sv. Lucija 38, određuje se obveza ugradnje sustava za uzbunjivanje stanovništva.

Na Kartografskom prikazu 3: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:2000 ucrtane su prometnice za evakuaciju stanovništva u izvanrednim

uvjetima.

Mobilizacijsko mjesto postrojbe civilne zaštite je ispred zgrade Općine Kostrena.

Mjere zaštite od epidemija i epizotija**Članak 129.**

Na području unutar obuhvata Plana nema odlagališta otpada niti divljih odlagališta otpada.

10. MJERE PROVEDBE PLANA**9.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA I URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH NATJEČAJA****Članak 130.**

Na području unutar obuhvata Plana nije propisana izrada detaljnih planova uređenja. Planom se utvrđuje obveza provođenja natječaj, 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 500 m².

9.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**Članak 131.**

Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Planom vrši se unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE IZ ODLUKE O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-4

donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Kostrena održanoj 25. studenog 2015. godine – Službene novine Općine Kostrena br. 08/15 objavljene 26. studenog 2015.

Članak 132.

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

Tekstualni dio, prilozi i grafički dio sastavni su dijelovi ove Odluke, ali se ne objavljuju.

Članak 133.

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

Članak 134.

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

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE IZ ODLUKE O DONOŠENJU I. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N-4 U KOSTRENI donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine Kostrena održanoj 06. veljače 2020. godine - Službene novine Općine Kostrena br. 01/20 objavljene 07. veljače 2020.

Članak 62.

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

Tekstualni dio, prilozi i grafički dio sastavni su dijelovi ove Odluke, ali se ne objavljuju.

Članak 63.

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

Članak 64.

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

5.

Na temelju članka 26. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Kostrena („Službene novine Općine Kostrena“ broj 04/18 i 01/21) 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 poslovne zone K-3 Šoići.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne zone K-3 Šoići obuhvaća odredbe za provođenje iz:

- **Odluke o Urbanističkom planu uređenja poslovne zone Šoići (K3)** („Službene novine Primorsko goranske županije“ broj 02/03),

- **Odluke o izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja poslovne zone K-3 Šoići** („Službene novine Primorsko goranske županije“ broj 14/08),

u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

KLASA: 024-01/22-02/1

URBROJ: 2170-22-01-25-13

Kostrena, 11. travnja 2025. godine

*Predsjednica Odbora
za statutarno-pravna pitanja
Maša Smokrović*

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA POSLOVNE ZONE
K-3 ŠOIĆI
(Pročišćeni tekst odredbi za provođenje)**

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA
POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA****Članak 3.**

Građevine se mogu graditi unutar građevinskog područja samo unutar područja planom određenog za izgradnju objekata i sadržaja i to samo na uređenom građevinskom zemljištu.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu i opremanje.

Minimalno uređeno građevinsko zemljište opremljeno je s pristupnim putem, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom te propisanim brojem parkirališnih mjesta.

Članak 4.

Razgraničenje javnih prometnih površina, površina određenih za gradnju građevina gospodarsko-poslovne namjene, javnih zelenih površina - parka, zaštitnog zelenila ucertano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I