



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

7.

Na temelju članka 26. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Kostrena («Službene novine Općine Kostrena» 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, 67/23), Odbor za statutarno-pravna pitanja Općine Kostrena, na 4. sjednici održanoj 11. travnja 2025., utvrdio je pročišćeni tekst odredbi za provođenje Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“ obuhvaća odredbe za provođenje iz:

- Odluke o Detaljnom planu uređenja „Uvala Žurkovo“ („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 15/13),
- Odluke o Izmjenama i dopunama Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“ („Službene novine Općine Kostrena“ broj 06/24),

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Plana, promijenili su se svi kartografski prikazi grafičkog dijela Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“, te se u skladu s navedenim pročišćeni grafički prikazi ne izrađuju u kojima je naznačeno vrijeme njihovog stupanja na snagu i početak primjene.

KLASA: 024-01/22-02/1

URBROJ: 2170-22-01-25-15

Kostrena, 11. travnja 2025. godine

*Predsjednica Odbora
za statutarno-pravna pitanja
Maša Smokrović*

DETALJNI PLAN UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“ (Pročišćeni tekst odredbi za provođenje)

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Detaljna namjena površina prikazana je na kartografskom prikazu 1. Detaljna namjena površina (MJ 1:1000). Unutar granica obuhvata Plana određuje se slijedeća namjena površina:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena, pretežito poslovna (M2)
- gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T1) – hotel
- sportsko – rekreacijska namjena (R1)
- morska luka za javni promet **županijskog** značaja
- trafostanica (TS)
- površine prometnica
- javne zelene površine, javni park (Z1)
- javne zelene površine, odmorište i vrt (Z3)
- zaštitne zelene površine (Z)
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko područje (PŠ)

Članak 5.

Stambena namjena (S) – se određuje za površine građevnih čestica postojećih i planiranih stambenih građevina, u okviru kojih je dozvoljena gradnja odnosno rekonstrukcija obiteljskih kuća koje pored sadržaja namijenjenih stanovanju mogu sadržavati i poslovne sadržaje i to u sklopu prve dvije nadzemne i u podzemnim etažama, na način da najmanje 50% površine građevine ostaje i dalje stambena namjena. Promjena namjene se dozvoljava ako nova namjena ne ugrožava uvjete stanovanja, ako je programom sukladna mogućnostima prostora, te ako nije u suprotnosti s ostalim odredbama za provođenje.

Članak 6.

Mješovita namjena - pretežno poslovna (M2) - se određuje za površine građevnih čestica u okviru kojih su moguće, uz stambene: poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne, javne i društvene namjene uz uvjet da se u skladu s mogućnostima prostora, te da nisu u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje i važećom zakonskom regulativom.

Za stambeno poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M2):

- stambena namjena može iznositi najviše 40% ,
- poslovna namjena može iznositi najviše 60% GBP,
- javna i društvena namjena može iznositi najviše 60% GBP

U sklopu građevina moguća je gradnja: garaža, spremišta, prostorija za instalacije i sl. U sklopu garaže na čestici 46 moguć je smještaj vozila za zadovoljenje potrebe za parkirališnim mjestima na drugim česticama unutar obuhvata plana kao i dio koji se koristi kao javna garaža.

Članak 7.

Ugostiteljsko turistička namjena - hotel (T1) se određuje za površinu građevnih čestica u okviru kojih je dozvoljena gradnja hotela, ugostiteljske djelatnosti smještaja iz skupine hoteli, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli, sa pratećim sadržajima ugostiteljske, uslužne, sportske (otvoreni i natkriveni sportski objekti, jedriličarski klub i sl.) i zdravstvene namjene (poliklinika sa pratećim sadržajima za »zdravstveni turizam«), garaže sa pratećim sadržajima za kombinirani smještaj plovila (suhi vez) i vozila jedriličarskog kluba, uz uvjet da je u skladu s mogućnostima prostora te da nije u suprotnosti sa ostalim odredbama za provođenje.

Dozvoljeni su i prateći sadržaji koji uključuju infrastrukturne i pogonske građevine i uređaje, pomoćne prostore, komunikacije javnog korištenja i slično.

Članak 7a.

Sportsko – rekreacijska namjena (R1) – određena je za postojeću građevinu jedriličarskog kluba »Galeb«. Uz osnovne sadržaje sporta i rekreacije moguće je planirati sve pomoćne i prateće servisne sadržaje (dvorane, fitness, skladišta, upravu, ugostiteljstvo i turizam, i sl.).

Članak 8.

Unutar prostora morske luke za javni promet županijskog značaja – luka Kostrena bazen Žurkovo, dozvoljena je gradnja objekata koji omogućuju pristajanje plovila na lokalnim linijama te ukrcaj i iskrcaj putnika. Lučki bazen Žurkovo sastavni je dio morske luke otvorene za javni promet županijskog značaja Kostrena. Smještena je na sjevernom dijelu općine Kostrena, u uvali Žurkovo. Lučko područje se sastoji iz obalnog kopnenog dijela i pripadajućeg akvatorija.

Prostor je funkcionalno podijeljen na lučki prostor – lukobrani (primarni, sekundarni i tercijarni) te plutajući gatovi, servisno/boravišnu zonu, obalnu šetnicu u istočnom i sjeveroistočnom dijelu obuhvata te obalnu šetnicu u sjeverozapadnom dijelu obuhvata.

Servisno/boravišna zona nalazi se na južnom dijelu obuhvata. Obuhvaća veću površinu namijenjenu za postavljanje i nesmetano funkcioniranje dizalice za plovila, te za pristup vozila kojima se plovila dovode do dizalice. U sklopu te zone, planira se i istezalište, primarno za potrebe jedriličarskog kluba u neposrednoj blizini, a potom i za izvlačenje i spuštanje manjih plovila u more.

Članak 9.

Luka Kostrena morska luka otvorena za javni promet županijskog značaja koja sadrži dva lučka bazena, od kojih je prvi unutar obuhvata Plana: - lučki bazen Žurkovo u dijelu uvale Žurkovo, po namjeni komunalna luka za privez i odvez brodica sa predviđenim kapacitetom do 300 vezova.

Članak 10.

Javne zelene površine (Z1) - javni park - namjenjuje se hortikulturnom uređenju pri kojem se koriste pretežno stablašice. U okviru ovih površina se mogu se uređivati pješačke staze stubišta, manja rekreacijska i dječja igrališta, odmorišta i slično, postavljati se urbana i likovna oprema, parkovni paviljoni, pergole, nadstrešnice i drugi sadržaji namijenjeni pješacima.

Unutar zelene površine parka mogu se postavljati i instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).

Članak 11.

Javne zelene površine (Z3) - vrt i odmorište - se namjenjuje hortikulturnom uređenju zelenih površina uz čestice stambene namjene pri kojem se koriste pretežno stablašice. U okviru ovih površina mogu se uređivati pješačke staze i stubišta za pristup a moguća je i gradnja manje građevine društvene namjene (vjerske - kapelica) na cestici JZ7.

Unutar zelene površine mogu se graditi građevine paviljona, sjenica, nadstrešnice i sl. te postavljati skulpture, klupe i drugi urbani mobilijar te instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).

Članak 12.

Zaštitne zelene površine (Z) - se namjenjuju hortikulturnom uređenju pri kojem se, uz postojeće zelenilo, koristi pretežno niže raslinje.

Unutar zelene površine mogu se postavljati i instalacije komunalne i ostale infrastrukture (podzemne instalacije, stupovi javne rasvjete i sl.).

Članak 13.

Trafostanica (TS) - gradnja novih ili zamjenskih trafostanica dozvoljena je isključivo unutar građevina, u sklopu prizemnih i podzemnih kolno dostupnih lokacija, ili putem zamjene na postojećoj lokaciji.

Članak 13a.

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište predstavlja u načelu autohtono zelenilo koje okružuje planiranu obalnu šetnicu.

Članak 14.

Građevne čestice cesta, ulica i kolno-pješačke površine namijenjene su izgradnji cjelokupnog prometnog profila, postavljanju cestovne i ulične opreme, ugradnji svih vrsta komunalne infrastrukture i telekomunikacija u trupu cesta, te izgradnji cestovnih građevina.

Komunalna i telekomunikacijska infrastruktura se polaže podzemno u sklopu građevnih čestica javnih i drugih namjena.

U sklopu javnih površina dozvoljeni se opći komunalni i javni sadržaji, te poslovni i prateći sadržaji koji se grade kao suterenske i potpuno ukopane građevine pod pješačkom razinom ili kao transparentne strukture nad pješačkom razinom.

Članak 15.**2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina****3. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)**

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i građevina dan je u Tabelama 1 i 1a.

Oblik građevnih čestica određen je u kartografskom prikazu 4.1. u grafičkom dijelu DPU.

Moguće je usklađenje oblika i veličine građevne čestice prema zemljišno-knjižnom stanju nekretnine kada to ne remeti provedbu plana.

Dozvoljava se usklađenje i korekcija kvantificiranih pokazatelja navedenih u prethodnoj Tablici koji se odnose na površinu građevnih čestica i građevina prema dokumentima veće točnosti uz uvjet da se primjenjuju Planom određeni koeficijenti izgrađenosti gradivog dijela građevne čestice i ukupan broj etaža građevine. Vjerodostojni dokumenti veće točnosti su zemljišno- knjižni podaci, geodetski snimci detaljniji od mjerila 1:500 i arhitektonski snimci postojeće građevine. Kod postojećih građevina kojima se Planom mijenja oblik i veličina građevne čestice, Planom određena građevna čestica nije uvjet za rekonstrukciju u postojećim gabaritima.

Članak 16.

4. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Veličina i površina građevina, ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža, prikazani su u kartografskom prikazu 4.2. Uvjeti gradnje u grafičkom dijelu DPU i u Tabelama 1 i 1a.

Tabela 1: Veličina i namjena građevinskih čestica / veličina i površina građevina

TABELA 1: Veličina i namjena građevinskih čestica / veličina i površina građevina						
čestica	namjena	površina čestice m ²	k _{ig} (maks.dop.) %	k _{is} (maks.dop.)	etažnost (maks.dop.)	visina (maks.dop.) m
1	T1	14.347	30	0,8	Po+P+3	16,0
4	S	1.432	0,25	0,75	S+P+1	7,5
5	S(S+R)	707	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
6	S(S+R)	1.053	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
7	S(S+R)	719	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
8	S(S+R)	1.001	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
9	S(S+R)	708	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
10	S(S+R)	412	32	0,8	Po+P+ 1	7,5
11	S (S)	197	88	0,9	P+1	7,5
12	S(S)	154	66	1,3	P+1	7,5
13	S(S+R)	501	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
14	S(S+R)	406	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
15	S(S+R)	429	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
16	S(S+R)	714	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
17	S(S+R)	775	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
18	S(S+R)	729	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
19	S(S+R)	892	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
20	S(S+R)	421	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
21	S(S+R)	807	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
22	S(S+R)	1.200	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
23	S(S+R)	662	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
24	S(S+R)	1.535	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
25	S(S+R)	778	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
26	S(S+R)	484	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
27	S(S+R)	534	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
28	S(S+R)	271	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
29	S(S)	196	35	0,7	P	7,5
30	S(S+R)	486	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
31	S(S+R)	1.268	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
32	S(S+R)	972	25	0,75	Po+P+ 1	7,5
33	S(S)	18	100	1,0	P	4,0
34	S(S)	16	100	1,0	P	4,0
35	S(S+R)	335	50	1,35	Po+P+ 1	7,5
36	S(S+R)	362	36	1,2	Po+P+ 1	7,5
37	S(S)	174	34	0,68	P+1	7,5
38	S(R u gab-aritima)	122	99	4,00	P+1	7,5
39	S(S+R)	934	30	0,8	Po+P+ 1	7,5
40	S(S+R)	901	30	0,8	Po+P+ 1	7,5
41	M2	760	25	0,75	Po+P+1	7,8

42	M2	1.161	25	0,75	Po+P+1	7,8
43	M2	279	25	4,0	Po+P+1	7,8
44	M2	132	25	4,0	Po+P+1	7,8
45	M2	298	25	4,0	Po+P+1	7,8
46	M2	13.175	60	2,0	4Po+P+1	7,8
47	M2	1.698	20	0,6	Po+P+1	7,8
48	M2	798	25	0,75	S+P+1	7,8
49	R1 (S)	1.814 posto- jeća	20 postojeća	posto- jeći	P+1 postojeća	postojeća
50	S (NG)	1.278	25	0,75	Po+P/Su+1	7,8
TS1	trafostanica	22	40	0,4	P	5,0
TS2	trafostanica	24	100	1,0	S	5,0

S – sanacija u postojećim gabaritima

S+R – sanacija i rekonstrukcija (dogradnja, nadogradnja ili uklanjanje dijela)

NG – nova gradnja

Tabela 1a: Veličina i namjena javnih površina

čestica	namjena	površina čestice m2	opis
GP1	infrastrutura	7.148	prometnica - pristup garaži
KP5	infrastruktura	1.524	
KP7	infrastruktura	1.897	kolno-pješačka površina
KP8	infrastruktura	600.58	kolno-pješačka površina
JP1	infrastruktura	312	pješačka površina
JP3	infrastruktura	710	pješačka površina
JP4	infrastruktura	56.8	pješačka površina
JZ1	Z3	720.39	pristup građevinama, odmorište,vrt
JZ2	Z	6.122	zaštitne zelene površine
JZ3	Z	2.609	zaštitne zelene površine
JZ4	Z	3.948	zaštitne zelene površine
JZ5	Z1	1.733	javni park
JZ7	Z3	7.686	pristup građevinama, odmorište,vrt
L1		48.563	luka otvorena za javni promet

Najveća dozvoljena visina građevine se određuje od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca.

Nivelacijska kota novih građevina, određena u kartografskim prikazima 4.1. i 4.2. u grafičkom dijelu DPU, orijentacijska je i dopušteno je usklađenje s nivelacijskim kotama postojećih susjednih građevina i okolnim javnim površinama.

Članak 17.

Najveća dozvoljena visina, osim ako to ovim planom nije drukčije određeno, za nove građevine iznosi:

- za etažu Po+ P – prizemlje 4.0 m
- za etažu Po+P+1 7.5 m
- za etažu Po+2 - 7,8 m

Članak 18.

Najveći ukupni dozvoljeni broj etaža mora biti u skladu s odredbama ovog plana i ne može se povećavati, a za svaku pojedinu građevinu prikazan je na kartografskom prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE u grafičkom dijelu DPU i u Tabeli 1 u članku 15. ovih Odredbi.

Etažu tavana dozvoljeno je graditi, odnosno, kod postojećih građevina rekonstruirati ukoliko visina građevine u ravlini uličnog pročelja od završetka stropne konstrukcije posljednje etaže, do donjeg ruba krovne konstrukcije ne prelazi 0.5 m, ukoliko su vertikalni krovni otvori isključivo na zabatu ili na krovnoj terasi i ukoliko nagib krova ne prelazi 23°.

U koliko se etaža tavana gradi unutar nove građevine, vrijedi odredba o najvećoj dozvoljenoj visini građevine iz članka 17. ovih odredbi.

Kod postojećih tavanskih prostora veće visine i nagiba krova, dozvoljava se rekonstrukcija u postojećim gabaritima.

Članak 19.**5. Namjena građevina**

Namjena građevina prikazana je na kartografskom prikazu 4.2. u grafičkom dijelu DPU kao i u Tabeli 1 s obrazloženjem u člancima 5. do 14.

Poslovna i javna namjena dozvoljena je u prizemlju stambenih građevina.

Iznimno, dozvoljena je stambena namjena u prizemlju građevine u dijelovima građevine koji su orijentirani na mirnije zelene, pješačke i dvorišne prostore.

Članak 20.**6. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

Površine unutar kojih je moguć smještaj građevina na česticama prikazane su na kartografskom prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE u grafičkom dijelu DPU-a u MJ 1:1000.

Unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za osnovnu građevinu, dozvoljena je gradnja nove ili rekonstrukcija postojeće osnovne građevine.

Unutar gradivog dijela građevne čestice određenog za pomoćne građevine dozvoljena je gradnja prateće prizemne, suterenske ili podzemne građevine, transparentne građevne strukture ili slično, ako nije drugačije određeno drugim odlukama za provođenje.

Postojeće građevine se rekonstruiraju unutar postojećih gabarita ukoliko im nije određena dodatna površina gradivog dijela građevne čestice.

Površina gradivog dijela građevne čestice se može se izgraditi uz uvjet da ne prelazi najveću dopuštenu izgrađenost.

Smještaj građevine prema cesti ili drugoj javnoj površini se određuje obaveznim građevnim pravcem.

Na utvrđenom obaveznom građevnom pravcu se gradi najmanje 2/3 duljine pročelja građevine.

Dozvoljava se odstupanje od obaveznog građevnog pravca za najviše 1.5 m i to u slučaju nepovoljnih rezultata geoloških ispitivanja ili drugih opravdanih razloga.

Prema dozvoljenim usklađenjima granice građevne čestice i pozicije obaveznog građevnog pravca, usklađuje se i granica gradivog dijela građevne čestice.

Kada se gradi dio građevne čestice osnovne građevine nastavlja na postojeću građevinu ili gradi dio susjedne građevne čestice, građevina se gradi do granice građevne čestice, pri čemu treba izvesti slijepi vanjski zid uz izvedenu propisanu konstruktivnu i vatrootpornu dilataciju.

Ukoliko se ne gradi na gore navedeni način, ili odredbama DPU to nije drugačije određeno, najmanja dozvoljena udaljenost od susjedne zgrade iznosi polovicu visine nadzemnog dijela građevine.

Izvan gradivog dijela građevne čestice i ispred obaveznog građevnog pravca nad površinom građevne čestice ili nad javnom površinom, dozvoljeno je graditi ulazne nadstrešnice, balkone, postavljati konstrukcije za tende, pergole, reklamne panoe i slično, ukoliko ne ugrožavaju pješački i kolni promet.

Dijelovi građevine na koje se pristupa (balkoni, lođe i slično) grade se udaljeni najmanje 2.5 m od otvora na pročelju susjedne građevine, a svijetleći elementi, elementi koji zasjenjuju ili na drugi način ometaju korištenje susjedne građevine ili njenog dijela, postavljaju se na udaljenosti koja jamči neometanje susjeda. Navedeni dijelovi građevine i montažni elementi se mogu graditi, odnosno postavljati i na manjoj udaljenosti uz obaveznu suglasnost vlasnika građevine ili njenog dijela koji je potencijalno ometan.

Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se izvedba potpornih zidova, pristupnih stubišta i vanjskih terasa do visine 1.5 m nad terenom, izvedba i postava elemenata za pergole, sjenice i slične objekte koji u najvišem dijelu ne prelaze 3.0 m visine, izvedba i postava instalacija, uređaja i objekata komunalne infrastrukture i instalacija ukopanih ili u razini terena u skladu sa pozitivnim propisima.

Objekti iz prethodnog stavka ovog članka ne ulaze u obračun izgrađenosti građevne čestice.

Dozvoljeno je postavljanje privremenih građevina za vrijeme trajanja određenih prigoda na svim javnim pješačkim površinama i na površinama koje se koriste kao javne pješačke površine.

Dozvoljeno je zadržavanje privremenih građevina na postojećim lokacijama do privođenja površine konačnoj namjeni.

Maksimalna visina građevina mjeri se od nivelacione kote uređenog terena uz obod građevine do gornjeg ruba vijenca ili ruba nadozida. Pri tome treba paziti da visine vijenaca budu usklađene sa visinskim kotama susjednog objekata u koliko se radi o poluugrađenom načinu gradnje.

Članak 21.**7. Oblikovanje građevina**

Uvjeti oblikovanja odnose se na građenje novih i

rekonstrukciju postojećih građevina.

Za oblikovanje pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za osnovne građevine.

Od uvjeta iz ovog stavka može se odstupati ukoliko se građevina realizira temeljem javnog arhitektonskog natječaja.

Nove građevine i zahvati u prostoru trebaju se oblikovati u suvremenom arhitektonskom izrazu uvažavajući mjerilo, morfološke osobitosti, arhitektonski izraz i kakvoću izvedbe postojećih građevina, stilom uklopljeno u širi kontekst priobalne i visinske gradnje, a izbor materijala i tehnologija izgradnje se ne ograničava. 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.

Pročelja se izvode kvalitetnom žbukom, kamenom, ili ostalim kvalitetnim suvremenim materijalima. Na pročeljima treba naglasiti glavne ulaze u zgradu.

Krovište se definira prema odabranom materijalu pokrova, klimatskoj zoni i zahtjevima arhitektonskog oblikovanja. Ne dopušta se uporaba pokrova od bitumenskog i salonitnog i drvenog materijala. Najveći nagib kosog krova iznosi 23°. Krovovi mogu biti ravni i kosi (dvovodni, viševodni i razvedeni).

Na dijelu građevine koji ima samo podzemne etaže, krov mora biti ravan i prohodan, te ovisno o načinu korištenja dimenzioniran za pješački, odnosno kolni promet.

Nagib kosog krova iznosi najviše 23°, a sljeme je paralelno sa građevnim pravcem, odnosno duljom osi tlocrta građevine.

Pokrov kosog krova može biti kupa kanalice, »Mediteran« crijep, providan pokrov i drugi suvremeni pokrov u skladu s oblikovanjem građevine.

Na krovu je dozvoljeno ugrađivati sunčane kolektore, ukoliko se kod kosih krovova ukope u nagib krovnih ploha.

Uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i slično, nije dozvoljeno konzolno postavljati na uličnim pročeljima, već iste treba uklapati u postojeće otvore koji se odgovarajuće oblikovanim intervencijama (perforacije, zaslone i slično) prilagođavaju novom korištenju ili postavljati na manje istaknutim mjestima.

Na javnim pješačkim i zelenim površinama i na površinama koje se kao takve koriste, dozvoljena je izvedba transparentnih građevnih struktura radi oblikovanja tih prostora, vizurnih sanacija, zvučnih barijera i slično.

Članak 22.

8. Uređenje građevnih čestica

Neizgrađeni dio građevnih čestice i javnih površina ili dio koji je izgrađen isključivo podzemno, uređuje se kao pješačka ili kolna površina sa adekvatnom obradom završnih ploha (protuklizno popločenje pješačkog dijela, jasno diferencirane kolnička i pješačka ploha, horizontalna i vertikalna signalizacija,

prilagođenost obrade ploha i denivelacija kretanju invalida i sl.)

Postojeće visoko zelenilo na građevnim česticama izvan zona gradnje, treba dopuniti se autohtonim i parkovnim vrstama stablašica.

Na hortikulturno uređenim okućnicama zelene površine trebaju iznositi minimalno 40% površine (isto i na česticama građevina gospodarske namjene) te je potrebno zadržati postojeće i saditi nove stablašice, ukoliko ne zaklanjaju vizure i osunčanost stambenih prostora.

Dvorište bloka i građevine treba urediti kao prostor za odmor, boravak, igru i slično. Izuzetak čine građevine koje u prizemlju imaju poslovne sadržaje koji koriste pripadajući dio dvorišta.

Ukoliko ne postoji mehaničko provjetravanje, otvoreni svjetlik građevine dozvoljeno je natkriti providnom krovnom konstrukcijom koja ne sprječava osvjetljenje i prirodno provjetravanje prostora.

Unutar svjetlika dozvoljeno je postavljati uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i slično, na način da ne remete korištenje susjednih prostora.

Radi racionalizacije prostora, poželjna je izvedba uređaja navedenih u prethodnom stavku, kao objedinjenih sustava građevine.

Na neizgrađenom dijelu čestice 45 pod objektom koji se nastavlja na javnu kolno-pješačku površinu KP7, odnosno kod pješačkih površina projektom predviđenih za pješački promet na građevini na čestici 46, određuje se obaveza održavanja nesmetanog i neograničenog javnog prolaza na površinama koje će projektom za to biti određene.

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 sa vanjskim rubom najdalje na regulacijskom pravcu.

Najviša visina ograde je 1,5 m, a visina punog dijela ograde iznosi u pravilu najviše do 0,9 m 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. Zajedničke ograde dviju građevnih čestica imaju se izvoditi na način da uzdužna os ograde leži na granici parcela.

Potporne zidove i druge slične radove dozvoljeno je izvoditi na način da se ne mijenja prirodno otjecanje vode na štetu drugih građevnih čestica.

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

Iznimno, visina potpornog zida može biti veća ako se:

- zbog konfiguracije terena ne može ostvariti propisana visina,

- potporni zid interpolira unutar postojeće gradnje,
- potporni zid gradi kao sastavni dio prometnice.

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

Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao

što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, mogu se utvrditi drugi načini izvođenja i gradnje.

Članak 23.

9. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom, i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža prikazane su na kartografskim prikazima:

2. 1. Prometna infrastrukturna mreža MJ 1 :1000
2. 2. Instalacije vodovoda MJ 1 :1000
2. 3. Instalacije odvodnje MJ 1 :1000
2. 4. Telekomunikacijska infrastruktura MJ 1 :1000
2. 5. Elektroenergetska infrastruktura MJ 1 :1000
2. 6. Planirane instalacije plinovoda MJ 1 :1000

Prikazani smještaji planiranih građevina i uređaja (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema) javne i komunalne infrastrukturne mreže u grafičkom dijelu DPU usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od prikazanog rješenja.

Linijske građevine javne i komunalne infrastrukture (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema) u pravilu je potrebno voditi u koridoru prometnica i kolno-pješačkih odnosno pješačkih površina u skladu s projektnim rješenjem i odredbama DPU, osim ako to ovim odredbama nije drugačije predviđeno.

Članak 24.

10. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne ulične mreže

Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja

Unutar granice obuhvata nema glavnih gradskih ulica i cesta nadmjesnog značaja.

Područje obuhvata DPU sa sjeverne strane tangira osnovna županijska cesta Rijeka - Split (D 8).

Članak 25.

Gradske i pristupne ulice

Unutar granice obuhvata DPU predviđen je režim ograničenog prometa motornih vozila - promet je dozvoljen samo za vozila stanara (na kolno-pješačkim površinama unutar stambenog područja obuhvata Plana), transport plovila odnosno za vozila dostave i interventna vozila.

Izuzetno, na čestici GP1 (od Ulice kostrenskih pomoraca do garaže na čestici br. 46), dozvoljen je promet za korisnike garaže u sklopu koje je i dio koji je predviđen da funkcionira kao javna garaža.

Prometnica je u donjem dijelu, od skretanja u javnu garažu kolno-pješačka površina sa zabranom prometa za sva vozila osim opskrbe, interventnih vozila i transporta čamaca.

Prilikom rekonstrukcije prometnice na čestici GP1 treba ju izvesti u najmanjoj širini od 6 m.

Dio ceste prije skretanja u garažu koji se tretira kao dio plohe kolno-pješačke površine (vidi grafičke priloge), treba diferencirati u materijalu i postavom sredstava za umirenje prometa, »ležećih policajaca« i odgovarajuće prometne signalizacije ograničiti brzinu kretanja vozila.

Predviđena je rekonstrukcija postojeće telekomunikacijske i komunalne infrastrukture na toj čestici.

PRISTUP GARAŽI

- promet: dvosmjerni
- horizontalni elementi trase: najmanja širina kolnika 2 x 3,0m za vozne trake
- vertikalni elementi trase: spoj sa Ul. kostrenskih boraca 38.2 m n.m.
- ulaz u garažu 6.0 m n.m.

Unutar čestice GP1 dopuštena je gradnja potpornog zida (i stubišta) zbog razlike u nivoima.

Članak 26.

Minimalni prometni uvjeti koje treba zadovoljiti prilikom izvedbe prometnica, pješačkih i kolno-pješačkih površina:

- svakoj građevinskoj parceli mora se osigurati kolni pristup: direktno na prometnicu ili kolno-pješačkim prilazom minimalne širine 3.0 metra ako taj prilaz nije duži od 50 metara (udaljenost od kolne prometnice) s izuzetkom unutar postojeće jezgre naselja Žurkovo gdje pristup do čestice može biti preko postojećih kolno pješačkih površina odnosno, ako to nikako drugačije nije ostvarivo, dopušten je pristup građevinama preko pješačkih površina min. širine 2,00 m,
- minimalna širina pješačkog hodnika (pločnika) ako se nalazi neposredno uz kolničku površinu iznosi 2,00 metara, s izuzetkom unutar postojeće jezgre naselja Žurkovo,
- javne pješačke komunikacije za svladavanje visina (javna stepeništa) moraju imati širinu 3,00 metra, iznimno 2,00 metara,
- minimalna širina jednosmjernog kolnika je 4,50, a širina dvosmjernog kolnika je 6,00 metara. Iznimno, širine prometnica i kolno-pješačkih površina mogu biti i manje unutar postojeće jezgre naselja Žurkovo,
- maksimalni uzdužni nagib prometnica smije iznositi 18% za sve planirane prometnice,
- vatrogasna vozila moraju imati pristup svim stambenim i javnim objektima s time da zadovoljavaju osnovne uvjete iz Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe s izuzetkom za građevine unutar postojeće jezgre naselja Žurkovo, gdje to nije ostvarivo,
- kod gradnje novih prometnih površina treba obvezno izgraditi rampe (skošenja nogostupa na pješačkim prijelazima) za svladavanje visinskih razlika za osobe s teškoćama u kretanju (sprječavanje »urbanističko-arhitektonskih barijera«).

Članak 27.

Ovim Planom određeni su slijedeći minimalni kriteriji za parkirališne površine unutar granice obuhvata Plana:

- unutar građevne čestice obiteljske kuće i vile potrebno

je osigurati 2 parkirna mjesta po stanu

– unutar građevne čestice višestambene kuće potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto po stanu

– unutar građevne čestice poslovne, stambeno-poslovne građevine i ustanove javne namjene potrebno je osigurati minimalan broj parkirnih mjesta ovisno o planiranom broju korisnika prostora i korisnoj površini:

- uredi: 1 PM/40 m² korisne površine (25 PM/1000m² korisne površine)
- banke: 1 PM/40 m² korisne površine (25 PM/1000m² korisne površine)
- crkve: 1 PM /3 sjedala
- trgovački sadržaji: 1 PM /30 m² korisne površine (33 PM/1000 m² korisne površine)
- ugostiteljski sadržaji: 1 PM/3 do 8 sjedala
- škole i vrtići: 1 PM /učionicu ili skupnu sobu
- dom kulture i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja 1 PM/20 m² korisne površine

Pri izradi projekata za građevine u obuhvatu plana promet u mirovanju obvezno treba riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici, a prema uvjetima iz gornje tablice, osim ako to ovim planom nije drukčije određeno.

Na parkiralištima koja služe stambeno-poslovnim, poslovnim, uslužnim građevinama i građevinama društvene namjene, najmanje 5% od ukupnog broja parkirališta mora biti uređeno za parkiranje vozila osoba smanjene pokretljivosti, a na parkiralištima od 10 do 20 PM najmanje 1 PM mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba unutar građevnih čestica stambene namjene.

Članak 28.

Površine za javni prijevoz

Na prometnicama unutar granice obuhvata DPU nije predviđen javni prijevoz, niti stajališta javnog prijevoza. Autobusna linija gradskog prijevoza prolazi magistralnom prometnicom uz sjevernu granicu područja plana (županijska cesta oznake D8).

Članak 29.

Javna parkirališta

Unutar granice obuhvata DPU nije predviđena izgradnja javnih parkirališta.

Članak 30.

Javne garaže

Dio garaže na označenoj površini u sklopu građevine na čestici br. 46, predviđen je da funkcionira kao javna garaža (garažu je moguće graditi na suterenskim i podzemnim etažama ukupnog kapaciteta do 500 parkirnih mjesta od čega je 100 GPM za javnu garažu). Ulaz i izlaz iz garaže treba izvesti u sklopu čestice 46.

Ulaz odnosno izlaz iz garaže dopušten je preko dvije odvojene, nenatkrivene rampe i to tako da se ulazi na gornji nivo garaže (+6.0 m n.m.) a izlaz je sa donjeg nivoa (+2.5 m n.m.).

Prilaz garaži treba se izvesti preko rekonstruirane i proširene postojeće prometnice na čestici GP1.

Tehničkom razradom projekta garaže moguće su promjene gabarita, ukoliko se to pokaže opravdanim.

Dimenzije pojedinih elemenata garaže su sljedeće:

- širina kolnika
min 6.0m
- užina parkirnog mjesta
min 5.0m
- širina parkirnog mjesta
min 2.3m
- širina parkirnog mjesta za vozila osoba sa smanjenom pokretljivošću
min 3.8m

Za automobile osoba smanjene pokretljivosti, na javnim parkirališnim površinama treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja.

Članak 31.

Biciklističke staze

Biciklističke staze nisu ovim projektom posebno definirane. Predviđa se prolaz biciklima na svim kolno-pješačkim površinama.

Članak 32.

Trgovi i druge veće pješačke površine

Na česticama KP7 - KP8 planom je dozvoljena gradnja i oprema partera kolno-pješačkih površina, što uključuje ozelenjivanje te različite vrste popločenja, kao i postavljanje horizontalne prometne signalizacije.

Kolno pješačke površine potrebno je dimenzionirati za prolaz interventnih vozila a najmanja dozvoljena veličina je veličina potrebna za prolaz vatrogasnog vozila.

Pješačku površinu na čestici KP7 potrebno je izvesti tako da nagib ne bude veći od 8,3%.

Parter javnih pješačkih površina označenih s JP1, JP3- i JP4 treba izvesti od kamena, betonskih elemenata i ploča asfalta u boji i slično. Pješačke površine potrebno je opremiti ujednačenom urbanom opremom, a moguća je postava nadstrešnica i pergola koje svojim izgledom i oblikovanjem ne narušavaju ukupni vizualni dojam niti remete odvijanje prometa prilikom dostave ili intervencija. Na svim javnim površinama obvezna je izvedba ograde na mjestima razlike u visini većoj od 60 cm, odnosno uz stube i rampe kojima se svladava visina veća od 45 cm. Visina stuba na javnom prostoru je najviše 14,5 cm. Uz stube je obvezno izvesti kosu traku propisanih nagiba za guranje kolica i bicikla radi svladavanja arhitektonskih barijera.

Članak 33.

11. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

Planom je dozvoljena gradnja i oprema partera pješačkih i pješačko-kolnih površina, što uključuje ozelenjivanje, te različite vrste popločenja, kao i postavljanje horizontalne prometne signalizacije, te stupića koji odvajaju kolnu od pješačke površine.

Građevinu na čestici 46 potrebno je izvesti tako da se na nivou +10.0 m n.m. formira javna kolno-pješačka površina koja se nastavlja na kolno-pješačku površinu na čestici KP10. Na čestici 46 također je potrebno formirati javne pješačke površine - otvorena stubišta, elevatore,

liftove, rampe i horizontalne pješačke površine kojima će se omogućiti nesmetana pješačka komunikacija sa nivoa parka na čestici JZ10 (+3.0 m n.m.) do nivoa Ulice kostrenskih pomoraca (cca+38.0 m n.m.).

Parter javnih pješačkih površina treba izvesti od kamena, betonskih elemenata i ploča asfalta u boji i slično. Pješačke površine potrebno je opremiti ujednačenom urbanom opremom, a moguća je postava nadstrešnica i pergola koje svojim izgledom i oblikovanjem ne narušavaju ukupni vizualni dojam niti remete odvijanje prometa prilikom dostave ili intervencija.

Kolno pješačke površine potrebno je dimenzionirati za prolaz interventnih vozila a najmanja dozvoljena veličina je veličina potrebna za prolaz vatrogasnog vozila.

Na svim javnim površinama obvezna je izvedba ograda na mjestima razlike u visini većoj od 60 cm, odnosno uz stube i rampe kojima se svladava visina veća od 45 cm. Visina stuba na javnom prostoru je najviše 14,5 cm. Uz stube je obvezno izvesti kosu traku propisanih nagiba za guranje kolica i bicikla radi svladavanja arhitektonskih barijera.

Unutar granice obuhvata DPU-a, osim cestovne mreže dopušta se i izgradnja lukobrana i drugih lučkih građevina i instalacija.

Predviđa se zaštita lučkog bazena s tri lukobrana, postavljanje plutajućih gatova, osiguranje do 300 vezova, uređenje obalne šetnice, platoa za dizalicu te istezališta za manja plovila. U korijenu luke predviđa se zadržati prirodno žalo zbog njezina povoljnog utjecaja na djelovanje valova. Po uređenju platoa predviđa se postavljanje dizalice isključivo radi podizanja i spuštanja plovila u more. Za potrebu uređenja luke predviđa se ukloniti niz improviziranih postojećih drvenih i betonskih mulića u korijenu uvale te s istočne strane lučkog bazena. Unutar lučkog bazena predviđa se produbljivanje akvatorija radi osiguranja dostatne dubine za privez, uplovljavanje i isplavljanje plovila.

Zapadna obala uz planirani zahvat je prirodna – stjenovita i strma.

Lukobran se može graditi (unutar čestice L1) u sklopu luke otvorene za javni promet. Dopusštena su odstupanja u gabaritima lukobrana i veličini čestice u odnosu na idejno rješenje iz plana.

Unutar luke otvorene za javni promet, dopuštena je izgradnja vezova i potrebnih instalacija i uređaja za potrebe vezova lokalnog stanovništva

Dozvoljena je gradnja utvrđene obale – rive, koja se nastavlja na kolno-pješačku površinu sa režimom kretanja vozila ograničenim na vozila dostave, interventna vozila i transport plovila za potrebe jedriličarskog kluba i plovila stanovnika.

Članak 34.

12.Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Postojeće i planirane instalacije telekomunikacija date su u slijedećim kartografskim prilogima grafičkog dijela DPU-a:

2.4. Instalacije telekomunikacija MJ 1 :1000

Telekomunikacijsku mrežu potrebno je izgraditi podzemno i sve nove građevine priključivat će se na javnu telekomunikacijsku mrežu podzemno, a postojeći zračni priključci postepeno prevesti u podzemne.

Kabelska kanalizacija gradi se PVC i PEHD cijevima promjera 110 mm, odnosno 50 mm. Potreban broj i promjer cijevi utvrdit će se izvedbenim projektima. Širina rova ni na jednoj dionici ne bi smjela biti iznad 45 cm. U točkama grananja trase, skretanja ili prijelaza prometnica ugrađuju se tipski montažni zdenci.

Pri paralelnom vođenju i križanju telekomunikacijskih instalacija s drugim instalacijama treba udovoljiti propisima međusobnih minimalnih udaljenosti.

Prilikom gradnje poslovne ili stambene građevine, investitor mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za tu građevinu, prema pripadajućoj tehničkoj i izvedbenoj dokumentaciji, te potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni građevine, uključujući vodove za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, u skladu sa glavnim projektom.

Kućne telekomunikacijske instalacije (unutar građevine) treba projektirati i izvoditi prema Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu poslovnih i stambenih zgrada.

Kućna telekomunikacijska instalacija treba biti koncentrirana u instalacijskom kabelskom ormaru smještenom na uvijek dostupnom mjestu građevine. Od instalacijskog kabelskog ormara do zdenca kabelske kanalizacije, investitor treba položiti najmanje dvije cijevi minimalnog promjera 40 mm za realizaciju podzemnog priključka građevine na javnu telekomunikacijsku mrežu. Instalacijski kabelski ormar treba biti spojen s temeljnim uzemljivačem građevine.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete.

Pri projektiranju odnosno izgradnji telekomunikacijskih mreža dozvoljena je ugradnja materijala koji je atestiran za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu.

Radove treba izvoditi sukladno uputama za pojedine vrste radova.

Glavnu i sporednu trasu locirati u pravilu u zelenom zaštitnom pojasu ulice. Izvoditi roveve širine 50,0 cm i dubine do 100,0 cm.

Položaj kabelske kanalizacije u odnosu na ostale komunalne instalacije:

a) paralelno vođenje:

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže cijevi kabelske kanalizacije:

- energetska kabel do 10 kV 0,5 m
- energetska kabel do 35 kV 1,0 m
- energetska kabel preko 35 kV 2,0 m
- plinovod do 3 bara 1,0 m
- vodovodna cijev do o 200 mm 1.0 m
- vodovodna cijev preko o 200 mm 2,0 m
- cijev kanalizacije 1,0 m

– prolaz kroz zdenac kao i prijelazi
ispod i iznad zdenca NE DOZVOLJAVA SE
b) križanje:

Minimalna udaljenost drugih objekata od najbliže
cijevi kabelaške kanalizacije:

- energetski kabel 0,5 m
- plinovod 0,5 m
- vodovodna cijev 0,2 m
- kanalizacijska cijev 0,5 m
- prolaz kroz zdenac kao i prijelazi
ispod i iznad zdenca NE DOZVOLJAVA SE

Članak 35.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja
komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar
prometnih i drugih javnih površina

Postojeće i planirane instalacije date su u
sljedećim kartografskim priložima grafičkog dijela DPU
:

- 2.2. Instalacije vodovoda MJ 1 :1000
- 2.3. Instalacije odvodnje MJ 1 :1000
- 2.5. Elektroenergetska infrastruktura MJ 1 :1000
- 2.6. Planirane instalacije plinovoda MJ 1 :1000

Komunalnu infrastrukturnu mrežu i vodove
dozvoljeno je projektirati i graditi prema idejnim
rješenjima iz DPU-a i to u pravilu podzemno i u sklopu
javnih površina, ukoliko idejnim rješenjem nije drugačije
planirano.

Prikazani smještaji planiranih građevina i
uređaja (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska
infrastruktura i druga povezana oprema) javne i
komunalne infrastrukturne mreže u grafičkom dijelu DPU
usmjeravajućeg su značenja i dozvoljene su odgovarajuće
prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od
prikazanog rješenja.

Linijske građevine javne i komunalne
infrastrukture (cjevovodi, kabeli, elektronička
komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema)
u pravilu je potrebno voditi u koridoru prometnica i
kolno-pješačkih odnosno pješačkih površina u skladu
s projektnim rješenjem i odredbama DPU, osim ako to
odredbama DPU nije drugačije predviđeno.

Mjesto priključenja novih građevina na komunalne
objekte i javni put određena su na kartografskom prikazu
4.2 te se mogu translirati duž regulacijskog pravca
građevne čestice

Prilikom rekonstrukcije ili izgradnje cesta
potrebno je usporedo graditi i rekonstruirati svu
komunalnu infrastrukturu predviđenu u njenom trupu.

Članak 36.

Opskrba pitkom vodom

Vodovodna infrastrukturna mreža prikazana je na
kartografskom prikazu:

- 2.2. Instalacije vodovoda MJ 1 :1000

Vodove vodoopskrbne mreže polagati u pravilu
u zelenom zaštitnom pojasu ulice, nogostupu ili trupu
prometnice s time da su dopuštena manja odstupanja
projektirane trase u odnosu na ovim planom predviđenu
trasu.

Vodoopskrbna infrastrukturna mreža izvodi se

sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke,
te sljedećim uvjetima:

- vodovi vodoopskrbne mreže ukapaju se najmanje 80.0
cm ispod površine tla,
- uz javne prometnice izvodi se hidrantska mreža s
nadzemnim hidrantima,
- spajanje na javnu vodoopskrbnu mrežu vrši se preko
vodomjernog okna u kojem je montiran vodomjer.
Vodomjerno okno smješta se na javnoj površini, dimenzije
istih se određuju individualno u skladu s potrebama
objekata za vodom i prema standardizaciji isporučitelja
vodnih usluga.
- reviziono okno mora biti smješteno na lako dostupnom
mjestu, svij. Otvora najmanje 60x60cm.

Ovisno o tehničkim ograničenjima koje određuju
prilike na terenu moguć je i spoj kućnog priključka direktno
na okno na javnom kolektoru, a iznimno i slijepi spoj na
javni kolektor. Detalji priključenja određuju se tehničko
tehnološkim uvjetima priključenja koja izdaje isporučitelj
vodne usluge po zaprimljenom zahtjevu za priključenje.

Članak 37.

Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Infrastrukturna mreža odvodnje prikazana je na
kartografskom prikazu:

- 2.3. Instalacije odvodnje MJ 1 :1000

Kanalizacija se treba izgraditi kao razdjelna.
Otpadne vode treba odvoditi kanalskom mrežom
usmjerenom na crpnu stanicu i dalje tlačnim vodom koji
se priključuje na postojeću kanalizacijsku mrežu u Ulici
kostrenskih boraca.

Do realizacije cjelokupnog sustava odvodnje na
području općine, iznimno se dozvoljava priključak na
septičku taložnicu za manje građevine kapaciteta do 10
ES, a za veći kapacitet je obavezna izgradnja zasebnog
uređaja uz ugradnju bio diskova.

Oborinske vode sa čestica javnih površina unutar
obuhvata plana treba sakupljati sistemom odvodnje
oborinskih voda i kanalizirati u podmorski ispust. Prije
spusta u more obavezna je ugradnja pročištača oborinskih
voda sa pjeskolovom i separatorom ugljikovodika na KP6
ispod plohe kolno-pješačke površine.

Unutar luke nautičkog turizma nije dopušten
popravak i servisiranje plovila a za tehnološku i otpadnu
sanitarnu vodu s plovila potrebno je izvesti ispust u
sustav javne kanalizacije preko pročištača sa separatorom
ugljikovodika.

Oborinsku odvodnju s krovova i ostalih
nezagađenih površina treba lokalno putem upojnih bunara
ili raspršenim sustavom odvodnje direktno ispustiti u teren
i to unutar područja gdje su sakupljene, a ne upućivati u
mrežu javnih oborinskih kolektora.

Projekt za priključenje građevine na uličnu i
kanalsku mrežu treba izraditi tehnička služba komunalnog
društva, te ista treba izvesti priključak.

Spajanje objekata vršiti preko revizijskog okna
lociranog na javnoj površini ispred čestice objekta ili
prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Mreža cjevovoda odvodnje sanitarnih otpadnih
voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i
pravilima struke te sljedećim uvjetima:

- priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani najmanje 80,0 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih tijela,
- spajanje kućnih priključaka na javnu kanalizacijsku mrežu vršiti preko revizijskog okna kućnog priključka, čija kota dna mora biti viša od kote dna revizijskog okna javne kanalizacijske mreže na koju se vrši spajanje,
- revizijsko okno kućnog priključka mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, izvedeno od odgovarajućeg materijala te najmanjeg svijetlog otvora 80 x 80 cm,
- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda,
- prikupljanje oborinskih otpadnih voda sa prometnica, manipulativnih površina i parkirališta vršiti putem slivnika i linijskih prihvatnih kanala, opremljenih taložnikom; taložnik mora biti dostupan za čišćenje nadležnim službama.

Članak 38.

Opskrba plinom

Plinska infrastrukturna mreža prikazana je na kartografskom prikazu:

2.6. Instalacije plinovoda MJ 1 :1000

Plinsku mrežu izvoditi kao srednjetačnu mrežu od PEHD cijevi O 32 do 250 mm i polagati u pravilu u zelenom zaštitnom pojasu ulice, na dubini 1.0-1.5m s time da su dopuštena manja odstupanja projektirane trase u odnosu na ovim planom predviđenu trasu. Kod gradnje odnosno rekonstrukcije stambenih zgrada, udaljenost zgrade od plinovoda ne smije biti manja od 10 m kod plinovoda promjera do 125 mm odnosno 15 m, kod plinovoda promjera do 300mm.

Pri paralelnom vođenju plinovoda sigurnosna udaljenost vanjske stjenke srednjetačnog plinovoda od građevine mora iznositi najmanje 2,0 m, a od drugih komunalnih instalacija načelno 1,0 m, odnosno prema posebnim uvjetima komunalnih poduzeća.

Pri paralelnom vođenju niskotlačnog plinovoda, odnosno kućnog priključka sigurnosna udaljenost vanjske stjenke plinovoda od građevine mora biti najmanje 1,0 m. Sva križanja plinovoda s postojećim instalacijama potrebno je izvesti tako da bude osiguran svijetli razmak od najmanje 0,5 m (mjereno po vertikali).

U pojasu širokom 2,0 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg drvenog raslinja.

Kod izdavanja odobrenja za gradnju novih ili rekonstrukciju postojećih građevina radi priključenja na plinsku mrežu treba zatražiti posebne uvjete distributera za priključenje na plinsku infrastrukturnu mrežu.

Priključak na ulični opskrbi plinovod i instalacije plina unutar građevine treba izvoditi ovlaštena instalaterska tvrtka s licencom za tu vrstu radova.

Članak 39.

Elektroopskrba i javna rasvjeta

Elektroenergetska mreža prikazana je na kartografskom prikazu:

2.5. Elektroenergetska infrastruktura MJ 1 :1000

Razvoj konzuma

Unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi tri nove trafostanice 10(20)/0,4 kV. Dvije će treba izgraditi unutar građevina na česticama 1 i 46, u sklopu objekata na lokaciji »Kava« kapaciteta 2x400(630) kVA, odnosno u sklopu proširenja hotela »Lucija« kapaciteta 1x400(630) kVA, dok je trafostanicu na čestici TS2 potrebno integrirati u sklopu uređenja kolno-pješačke površine u razlici u nivoima na česticama GP1 i KP7.

Srednjenaponska mreža

Trafostanice je potrebno graditi za 10(20)/0,4 kV naponski nivo. Trafostanica na lokaciji »stari škver« se planira kao ugrađeni objekt u sklopu rješenja razlike u nivoima na česticama GP1 i KP7 dok se preostale dvije integriraju u građevine. Trafostanica kapaciteta 2x400(630) kVA, treba se izgraditi unutar buduće građevine na čestici 46 koja će se izgraditi na lokaciji »kava«.

Trafostanicu na lokaciji hotela »Lucija« potrebno je izgraditi u sklopu rekonstrukcije hotela, kapaciteta 1x400(630) kVA. Točne lokacije trafostanica i potreban prostor za njihovu izgradnju (prostorija površine cca 20 m², visine iznad -3,5 m) treba osigurati će se u toku projektiranja građevina.

Na čestici TS1 potrebno je postojeću trafostanicu zamijeniti novom TS 10 (20)/0.4 kV (tip KTS 4x2m) na način da se trafostanica gradi najmanje 0,5 m od granice građevinske čestice odnosno 1,0 m od kolno-pješačke površine.

Ako se trafostanica gradi u nekoj građevini kao ugrađena trafostanica, a ista će biti u vlasništvu distributera, potrebno je za nju etažiranjem osigurati prostor u vlasništvu distributera, a točnu mikro-lokaciju trebalo bi osigurati kroz projektnu dokumentaciju uz suradnju s nadležnim distributerom.

Za trafostanice koje se grade kao samostojeće u vlasništvu lokalne distribucije, potrebno je osigurati zasebnu parcelu na način da trafostanica bude minimalno udaljena 1m od granice parcele i 2m od prometnice. Trafostanica može imati direktan ili posredan pristup do javne površine.

U grafičkom dijelu plana trase srednjenaponske mreže ucrtane su samo načelno.

Niskonaponska mreža

Priključak novih građevina treba se izvesti se podzemnim kabelima, iz razvodnih ormara ili direktno sa niskonaponskih razdjelnika u novim predviđenim trafostanicama. Postojeća mreža niskog napona može se zadržati a eventualno je jednoga dana moguća njena zamjena (zbog povećane potrošnje-premalog kapaciteta ili starosti) po istoj trasi.

Javna rasvjeta

Javna rasvjeta (će) treba se izvoditi zasebno, na metalnim stupovima povezanim podzemnim kabelima. Potrebno je da se osvijetle sve prometnice, parkirališta i pješačke staze. Tip, visina stupova, raspored u prostoru i odabir rasvjetne armature potrebno je definirati kroz posebne projekte. Napajanje i upravljanje javne rasvjete treba izvesti iz zasebnog ormarića, napajanje kojih treba

osigurati iz novo predviđenih trafostanica 10(20)/0,4 kV. Trase novo predviđene javne rasvjete (prikazane su na situaciji u prilogu) treba izvesti prema situaciji u kartografskom prikazu 2.5.2.

Način izvođenja radova

Trase elektroenergetskih kabela potrebno je međusobno uskladiti, tako da se što je više moguće polažu u zajedničke kabelske kanale. U zajedničkom kabelskom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.

Članak 40.

13. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Zaštitno zelenilo (površine označene planskom oznakom Z) su predviđene ozelenjene površine između postojećih ili planiranih dijelova naselja odnosno javnih sadržaja i prometnih površina.

Kod uređenje svakog pojedinog dijela zaštitne zelene površine unutar obuhvata Plana potrebno je uvažiti sljedeće uvjete:

- površine treba urediti kao travnjake unutar kojih je moguća sadnja visokog zelenila autohtonih vrsta.
- unutar zelenih površina mogu se postavljati stupovi javne rasvjete, skulpture i sl.
- unutar zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci.
- infrastrukturni sustavi se mogu graditi unutar zelenih površina.
- pri uređivanju zaštitnih zelenih površina treba osigurati preglednost i sigurnost prometa.

Članak 41.

Javni park (površine označene planskom oznakom Z1), je javni parkovni uređeni prostor, planski oblikovan, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana.

Za uređenje parkovne površine unutar obuhvata DPU potrebno je izraditi idejno rješenje u kojem treba uvažiti sljedeće uvjete:

- Pješačke staze na javnim zelenim površinama izvoditi u kamenoj sipini, granitnim ili betonskim kockama. Za ove površine ne dozvoljava se upotreba asfalta.
- Unutar javnih zelenih površina mogu se postavljati klupe, košare za smeće, stupovi javne rasvjete, skulpture, fontane, pergole, nadstrešnice, paviljoni i druga urbana oprema, zatim se mogu urediti dječja igrališta, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim staza, posebno oblikovani dio parka kao npr. park skulptura i slični sadržaji namijenjeni stanovnicima za boravak na otvorenom.
- Unutar javnih zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci.
- Moguća je gradnja pomoćnih građevina i infrastrukture u namjeni rekreacije i zaštite javnih zelenih površina (sanitarni čvorovi, mjesta pitke vode, građevine za održavanje i zaštitu javnih zelenih površina). Ove građevine moraju biti prizemne, površine najviše do 10 m² BRP te oblikovanjem moraju biti u skladu s uređenjem prostora u kojem se grade.
- Infrastrukturni sustavi se mogu graditi unutar površine

parka površina ukoliko je to ekonomski opravdano.

Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene. Smjernice za oblikovanje strukture parka su: 70 % pod visokom vegetacijom, 25% su livade i travnjaci, a 5% staze i tereni za igru i razonodu.

U sklopu dijela planiranog javnog parka (Z1) moguća je gradnja i uređenje dječjeg igrališta. Struktura tako uređenog parka može odstupati od smjernica za strukturu određenih u prethodnom stavku.

Park treba planirati, projektirati i izvesti na način da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima.

Park se uređuje, kao jedinstvena oblikovna cjelina, sadnjom ili održavanjem postojećeg, pretežno visokog zelenila i uređenjem parternih zelenih i pješačkih površina i staza, prema projektu krajobraznog uređenja. Pri tome je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo ako ga ima, te ga dopunjavati pretežno autohtonim raslinjem kao i postojeću konfiguraciju terena.

Članak 42.

Javne zelene površine odmorišta odnosno vrta uz stambeno naselje odnosno planiranu kapelicu Sv. Nikole (površine označene planskom oznakom Z3), su javni parkovni uređeni prostor, planski oblikovan, namijenjeni pristupu do građevina, odmoru i rekreaciji građana.

Za uređenje svakog takvog dijela parkovne površine unutar obuhvata Plana potrebno je uvažiti sljedeće uvjete:

- Pješačke staze na javnim zelenim površinama izvoditi u kamenoj sipini, granitnim ili betonskim kockama. Iznimno, kod kolnih pristupa garažama i sl. dozvoljava se upotreba asfalta.
- Unutar zelenih površina mogu se postavljati klupe, košare za smeće, stupovi javne rasvjete, skulpture, fontane, paviljoni i druga urbana oprema, zatim se mogu urediti dječja igrališta, pojedinačno rekreacijsko igralište, trim staza, posebno oblikovani dio parka kao npr. park skulptura i slični sadržaji namijenjeni stanovnicima za boravak na otvorenom.
- Unutar zelenih površina ne mogu se postavljati prodajni kiosci.
- Infrastrukturni sustavi se mogu graditi unutar zelenih površina.

Članak 43.

Česticu JZ1 urediti s mogućim interpoliranjem visokog zelenila i elemenata urbane opreme, uz rekonstrukciju postojećih pješačkih staza na čestici.

Članak 44.

Na javnoj zelenoj površini na čestici JZ7 može graditi manja građevina javne i društvene namjene (vjerske) - građevina sakralnog objekta: kapelice Sv. Nikole uz uvjete:

VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

- maksimalna površina pod građevinom: 120 m²
- maksimalan broj etaža: Po+P

- maksimalna visina građevine: 16,0 m
- maksimalni GBP: 180 m²

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA ČESTICI

Na čestici je moguć smještaj samo jedne građevine. Građevinu treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Oblikovanje novih građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine. Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestica graniči, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema članku 28. ovih Odredbi osigurati će se u sklopu garaže na čestici 46 odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

Članak 46.

14. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i / ili osjetljivih cjelina i građevina

Unutar obuhvata plana nema posebno vrijednih i osjetljivih cjelina ili građevina.

Članak 47.

15. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje - oblik i veličina građevinskih čestica prikazani su na kartografskim prikazima:

- 4.1. UVJETI GRADNJE MJ 1 :1000
- 4.2. UVJETI GRADNJE MJ 1 :1000

Članak 48.

16. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Površine određene za gradnju stambenih građevina razgraničene su ovim Planom prema uvjetima gradnje na kartografskom prikazu:

- 4.2. UVJETI GRADNJE MJ 1 :1000

Stambene građevine je moguće graditi na česticama na površinama označenim sa S a građevine

mješovite namjene - pretežito poslovne na površinama označenim s M2.

Uvjeti za smještaj i gradnju građevina unutar zona određeni su prema tipu građevina koje je moguće graditi, stanju izgrađenosti na čestici (izgrađena ili neizgrađena) i veličini čestice, i to kako slijedi:

- **A/** čestice označene brojem **11, 12, 29, 33, 34, 37 i 38** : izgrađene čestice unutar naselja Žurkovo površine manje od 250 m² gdje je moguća rekonstrukcija unutar postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita,
- **B/** čestice označene brojem **4 - 5 - 10, 13 - 28, 30 - 32, 35, 36, 39 i 40** : izgrađene čestice unutar naselja Žurkovo površine veće od 250 m² gdje je moguća rekonstrukcija (dogradnja, nadogradnja ili uklanjanje dijela) postojeće građevine,
- **C/** čestica označena brojem **50**: neizgrađene čestice unutar naselja Žurkovo gdje je moguća gradnja obiteljskih kuća,
- **D/** čestice označene brojem **41 - 46**: čestice unutar naselja Žurkovo gdje je moguća gradnja građevina mješovite namjene, pretežito poslovne.

Članak 49.

A/ čestice označene brojem 11, 12, 29, 33, 34, 37 i 38

Za izgrađene čestice unutar naselja Žurkovo površine manje od 250 m² je moguća rekonstrukcija unutar postojećih tlocrtnih i vertikalnih gabarita pri čemu se parametri gradnje (katnost, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti i udaljenost građevine od granice čestice kao i broj stambenih jedinica) ne smiju mijenjati.

NAMJENA

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 50% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima ne 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 rekonstruirati i pomoćne građevine namijenjene za poslovni prostor, garaže, spremišta i sl.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

Parametri gradnje (katnost, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti i visina građevine) ne smiju se mijenjati.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Udaljenosti građevina od regulacijske linije prometne površine i susjednih čestica ne smiju se mijenjati.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici mogu se rekonstruirati i postojeće pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćne građevine moraju zadržati svoje tlocrtne i vertikalne gabarite.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Pri rekonstrukciji građevine oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

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

Također, 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.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine.

Na uličnim pročeljima građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, u slučaju da je postojeća ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi

visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar naselja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno od odredbi članka 28. ovih Odredbi, obzirom na nedovoljnu veličinu čestica ili nemogućnost kolnog pristupa do čestice, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

Članak 50.

B/ čestice označene brojem 4 - 5 - 10, 13 - 28, 30 - 32, 35, 36, 39 i 40

(1) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, SLOBODNOSTOJEĆA NAMJENA

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, biroi, 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 ne 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.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– maksimalna izgrađenost (kig): Prema Tabeli 1 (članak 16.)

– maksimalan broj etaža: Po+P+1

– maksimalna visina građevine: 7,5 m

– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): Prema Tabeli 1 (članak 16.)

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Ako se pomoćna građevina planira kao nadzemna garaža, smije sadržavati samo 2 parkirna mjesta.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili na međi građevne čestice.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

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

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

Pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine, a najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

Iznimno, udaljenost pomoćne građevine od prometnice ili javne površine može biti i manja uz

suglasnost nadležne službe, ako denivelacija terena omogućava gradnju na način da ukupna visina građevine ne prelazi razinu prometnice ili javne površine uz osiguranje njene najmanje širine.

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Iznimno, u slučaju da je postojeća ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena

ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema članku 28. ovih Odredbi. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

(2) OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM, POLUUGRAĐENA NAMJENA

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, biroi, 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 ne 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.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– maksimalna izgrađenost (kig): Prema Tabeli 1 (članak 16.)

– maksimalan broj etaža: Po+P+1

– maksimalna visina građevine : 7,5 m

– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): Prema Tabeli 1 (članak 16.)

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju se smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Ako se pomoćna građevina planira kao nadzemna garaža, smije sadržavati samo 2 parkirna mjesta.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2 m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

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

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

Pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili

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

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovšte i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izgraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1.5/3.0 m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, u slučaju da je postojeća ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema članku 28. ovih Odredbi. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

(3) OBITELJSKA KUĆA S DVA STANA, SLOBODNOSTOJEĆA NAMJENA

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, biroi, 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 ukupna površina tih sadržaja ne prelazi 25% površine osnovne građevine.

Tihim i čistim poslovnim djelatnostima ne 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.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– minimalna površina građevne čestice: 300 m²
– maksimalna izgrađenost (kig): Prema Tabeli 1 (članak 16.)

– maksimalan broj etaža: Po+P+1
– maksimalna visina građevine: 7,5 m
– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): Prema Tabeli 1 (članak 16.)

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju se smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Ako se pomoćna građevina planira kao nadzemna garaža, smije sadržavati samo 2 parkirna mjesta.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2 m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

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

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

Pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine, a najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uredaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine

i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, u slučaju da je postojeća ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema članku 28. ovih Odredbi. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

(4) OBITELJSKA KUĆA S DVA STANA, POLUUGRAĐENA NAMJENA

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, biroi, 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 ne 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.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– minimalna površina građevne čestice: 300 m²

– maksimalna izgrađenost (kig): Prema Tabeli 1 (članak 16.) maksimalan broj etaža: Po+P+1

– maksimalna visina građevine: 7,5 m

– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): Prema Tabeli 1 (članak 16.)

Za svaki novi stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m. U postojećim građevinama zadržavaju se postojeće visine etaža.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Poluugrađena građevina gradi se na jednoj granici čestice obzirom na način gradnje na susjednim česticama.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine u pravilu ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m. Udaljenosti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisanih, kada se trebaju poštovati regulacijski pravci građevina u uličnom potezu odnosno, kada se radi o postojećim udaljenostima, ako su manje od dopuštenih, one se ne smiju smanjivati osim u slučaju kada je to predviđeno Planom (karta 4.2. UVJETI GRADNJE).

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Ako se pomoćna građevina planira kao nadzemna garaža, smije sadržavati samo 2 parkirna mjesta.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim

uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

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

Krovná 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.

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

Pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine, a najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Zid na granici čestice kod poluugrađene stambene građevine ne smije imati nikakvih otvora, te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovšte i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na granici čestice mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

Između dviju susjednih građevina građenih na granici čestice može se izgraditi otvor za zračenje i osvjjetljenje pomoćnih prostorija. U slučaju izgradnje svjetlika na jednoj građevini svjetlik iste veličine i položaja mora se izraditi i na susjednoj građevini. Minimalna dimenzija svjetlika na jednoj čestici je 1,5/3,0m.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Krov građevine može biti oblikovan kao kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalic, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom, kada je to opravdano tehničkim razlozima.

Iznimno se dozvoljava izvedba ravnog krova ako je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Izuzetno, u slučaju da je postojeća ozelenjena površina manja od planom propisane kod rekonstrukcije se mora zadržati u postojećoj veličini.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost

priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za sve građevine unutar zone do kojih je moguć kolni pristup potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema članku 28. ovih Odredbi. Izuzetno, za čestice koje imaju pristup samo sa javne pješačke površine, nije potrebno osigurati površine za smještaj vozila na čestici.

Članak 51.

C/ čestice označene brojem 50

OBITELJSKA KUĆA S JEDNIM STANOM,
SLOBODNOSTOJEĆA
NAMJENA

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, biroi, 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 ne 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.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– maksimalna izgrađenost (kig): 25 %

– maksimalan broj etaža: Po+P/Su+1

– maksimalna visina građevine : 7,5 m

– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,6

Za svaki stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine računavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje

osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Ako se pomoćna građevina planira kao nadzemna garaža, smije sadržavati samo 2 parkirna mjesta.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2 m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

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

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

Pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine, a najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine. Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov - u pravilu dvostrešni ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima građevina ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično.

Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno

članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za građevine je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema članku 28. ovih Odredbi.

(2) OBITELJSKA KUĆA S DVA STANA, SLOBODNOSTOJEĆA NAMJENA

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, biroi, 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 ne 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.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (kig): 25 %
- maksimalan broj etaža: Po+P/Su+1
- maksimalna visina građevine: 7,8 9,0 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,75

Za svaki stambeni prostor etaža mora imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Udaljenost građevina od regulacijske linije prometne površine ne smije biti manja od 6 m a od granice susjednih čestica ne smije biti manja od 4 m.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz osnovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguć je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Ako se pomoćna građevina planira kao nadzemna garaža, smije sadržavati samo 2 parkirna mjesta

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena

na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

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

Krovná 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.

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

Pomoćna građevina mora biti udaljena najmanje 4,0 m od granica građevne čestice mjereno od najistaknutijih dijelova građevine, a najmanje 6,0 m od susjednih osnovnih građevina, osim od prometnice ili javne površine, a najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice koja se nalazi uz prometnicu ili javnu površinu iznosi 6,0 m,

Iznimno i prema lokalnim uvjetima, pomoćne građevine mogu se smjestiti i na manjoj udaljenosti, odnosno na granici čestice, uz uvjet da na tom pročelju nema otvora,

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

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

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalom kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov - u pravilu dvostrešni

ali i višestrešni, nagiba 17-25°. Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, »mediteran« crijep), ali i drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem građevine i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na uličnim pročeljima ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta na građevnoj čestici tj. najmanje jedno parkirališno mjesto).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim uvjetima unutar pojedinog dijela naselja. Zabranjuju se znatnija preoblikovanja terena kao što su zatrpavanje vrtača, izvođenje usjeka i nasipa, te gradnja podzida viših od 1,50 metra. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta mogu se utvrditi drugi načini uređenja.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Za građevine je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta na čestici, prema članku 28. ovih Odredbi.

Članak 52.**6.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA MJEŠOVITE NAMJENE M2****- (1) čestice 41 i 42****NAMJENA GRAĐEVINA**

Na česticama se mogu graditi slijedeće vrste građevina: poslovne, javne i društvene namjene, stambeno - poslovne građevine, pomoćne i jednostavne građevine te infrastrukturne površine i građevine.

Građevine u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) mogu se graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najviše 40 % GBP,
- poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 60% a najviše do 100% GBP-a.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (kig): 25 30 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+1
- maksimalna visina građevine: 7,8 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,75

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svjetlu visinu 3,00 m a za svaki stambeni prostor svjetlu visinu 2,50 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Građevine treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

Na granici čestice gdje je poluugrađena, građevina se gradi obzirom na način gradnje na susjednoj čestici a nije dozvoljena izvedba otvora na pročelju zgrade na granici čestice a izgradnja svjetlika dopušta se do 1/3 dužine.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine računavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine (garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije koje služe redovnoj uporabi građevine) Unutar pomoćne građevine moguće je smještaj poslovnih prostora, ali nije moguće smjestiti prostore za stanovanje.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina, prigradnja ili kao poluugrađena na međi građevne čestice, ovisno o postojećim rubnim uvjetima unutar izgrađene jezgre naselja.

U slučaju da se pomoćna građevina gradi kao odvojena i samostojeća, tada to mora biti na udaljenosti ne manjoj od 2m od osnovne građevine.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog ili poslovnog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P), Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m². Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima prema javnim kolno-pješačkim površinama ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. U slučaju da građevina ima deset ili više stanova, obavezno je osigurati jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe smanjene pokretljivosti odnosno osobe s invaliditetom na deset stanova. Ukupni broj jednostavno prilagodljivih stanova određuje se zaokruživanjem ukupnog broja stanova na prvu višu deseticu.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav. Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestice graniče, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema članku 28. ovih Odredbi osigurati će se u sklopu garaže na čestici 46 odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

- (2) čestice 43 - 45**NAMJENA GRAĐEVINA**

Na česticama se mogu graditi slijedeće vrste građevina: poslovne, uslužne, javne i društvene namjene, stambeno - poslovne građevine sa sadržajima poslovne, uslužne, javne i društvene namjene te infrastrukturne površine i građevine.

Građevine u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) mogu se graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najviše 40% GBP,
- poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 60% a najviše 100% GBP-a.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (kig): 25 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+1
- maksimalna visina građevine: 7,8 m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 4,00

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svijetlu visinu 3,00 m a za svaki stambeni prostor svijetlu visinu 2,50 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene.

Građevine treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOCNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, nije dopuštena gradnja

pomoćnih građevina.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

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

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

Oblikovanje građevina mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uredaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. U slučaju da građevina ima deset ili više stanova, obavezno je osigurati jedan jednostavno prilagodljiv stan za osobe smanjene pokretljivosti odnosno osobe s invaliditetom na deset stanova. Ukupni broj jednostavno prilagodljivih stanova određuje se zaokruživanjem ukupnog broja stanova na prvu višu deseticu.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestice graniče, prema odredbama ovog plana, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema članku 28. ovih Odredbi

osigurati će se u sklopu garaže na čestici 46 odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

- (3) čestica 46

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici se može graditi slijedeće vrste građevina: garažne infrastrukturne površine i građevine.

Građevina se može graditi na način da:

– prateća poslovna, namjena može iznositi najviše 30 % GBP,

U sklopu građevine u centru moguća je gradnja nadzemnih i podzemnih etaža za smještaj pomoćnih prostorija: garaže za smještaj vozila za sadržaje u građevini na čestici i za potrebe čestica 41 - 45 i 48 te javni dio garaže, spremišta, prostorija za instalacije, dvonamjenskog skloništa i sl. na površini koja ne može biti manja od 35 % a najviše 60 % GBP.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– maksimalna izgrađenost (kig): 25 %

– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 2,00

Iznimno, zbog velike razlike u visini na pojedinim dijelovima čestice (do cca 35 m) dopuštena je veća podzemna katnost i visina zgrade i to:

– maksimalan broj etaža: 4Po+P+1

– maksimalna visina građevine: 7,8 m

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svijetlu visinu 3,00 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene.

Obzirom na veličinu čestice i konfiguraciju terena (kava preostala od nekadašnjeg kamenoloma) građevinu je potrebno planirati tako da se povežu nivoi susjednih čestica javne namjene (Ulica kostrenskih pomoraca i javni park u dnu »kave«) te omogući pješačka komunikacija (otvorenim stubištima, elevatorima, liftovima).

Potrebno je formirati fleksibilnu strukturu koja će unutar planiranih gabarita moći objediniti raznolikost predviđenih sadržaja.

Građevinu treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici, nije dopuštena gradnja izdvojenih pomoćnih građevina.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Oblikovanje građevine mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Obzirom na predviđeni oblik gradnje krovovi građevine mogu biti oblikovani dijelom kao prohodni kao

ravni krov - površina za kretanje pješaka. Preostali dijelovi krova mogu biti izvedeni kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov a pokrov se može izvoditi crijepom (kupa kanalica, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima. Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice.

Na pročeljima se ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40 % površine građevne čestice treba biti prirodan teren.

Građevinu na čestici 46 potrebno je izvesti tako da se na nivou +10.0 m n.m. formira javna kolno-pješačka površina koja se nastavlja na kolno-pješačku površinu na čestici GP1.

Na čestici je potrebno formirati javne pješačke površine - otvorena stubišta, elevatore, liftove, rampe i horizontalne pješačke površine kojima će se omogućiti nesmetana pješačka komunikacija sa nivoa parka na čestici JZ10 (+3.0 m n.m.) do nivoa Ulice kostrenskih pomoraca (cca +38.0 m n.m.).

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama okolnih čestica, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema prema članku 28. ovih Odredbi osigurati će se za predmetnu kao i okolne čestice (41 - 45 i 48) u sklopu garaže na čestici. Unutar čestice na kotama +2.5 i +6.0 m n.v. i u podzemnim etažama obavezna je izvedba garaže kapaciteta do 500 GPM.

- (4) čestica 47

NAMJENA GRAĐEVINE

Na česti se može graditi slijedeće vrste građevina:

poslovne, uslužne, javne i društvene namjene, stambeno - poslovne građevine sa sadržajima poslovne, uslužne, javne i društvene namjene te infrastrukturne površine i građevine.

Građevina u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) može se graditi na način da:

- stambena namjena može iznositi najviše 40 % GBP,
- poslovna, ugostiteljsko-turistička, uslužna, javna i društvena namjena može iznositi najmanje 60% a najviše 100% GBP-a.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (kig): 20 %
- maksimalan broj etaža: Po+P+1
- maksimalna visina građevine: 7,8m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,6

Za svaki poslovni prostor etaža mora imati svijetlu visinu 3,00 m a za svaki stambeni prostor svjetlu visinu 2,50 m te a za pomoćni prostor minimalno 2,20 m.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jedne građevine osnovne namjene.

Građevinu treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 4,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Oblikovanje građevine mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevine treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalica, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano

oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava se konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Za slučaj kada se unutar građevina nalaze poslovni prostori ili sadržaji javne i društvene namjene potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema članku 28. ovih Odredbi treba osigurati na čestici.

- (5) čestica 48 - restoran i pansion »Marina«

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici se može graditi građevina ugostiteljsko-turističke namjene.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

- maksimalna izgrađenost (kig): 25%
- maksimalan broj etaža: S+P+1
- maksimalna visina građevine: 7,8m
- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,75

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Građevine treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambeno-poslovnu

građevinu se na istoj čestici može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 4,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevine mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca dozvoljeno je postavljati na građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina,

zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestice graniče, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema članku 28. ovih Odredbi osigurati će se u sklopu garaže na čestici 46 odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

- (6) čestica 49 – Jedriličarski klub »Galeb«

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici se nalazi građevina postojećeg jedriličarskog kluba »Galeb«. Uz osnovnu namjenu moguće je planirati i prateće sadržaje (uprava, svlačionice, skladišta i sl.), kao i ugostiteljsko-turističke namjene (cafe bar, restoran, info-punkt i sl.)

U sklopu okućnice planirati potrebne dizalice, skalade i sl., sve u funkciji osiguravanja redovnih aktivnosti kluba.

Građevinu je moguće rekonstruirati isključivo unutar postojećih gabarita.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– maksimalna izgrađenost (kig): postojeća (uz mogućnost dogradnje pomoćne građevine)

– maksimalan broj etaža: postojeći

– maksimalna visina građevine: postojeća

– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): postojeći

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

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.

Građevine treba graditi na granici čestice prema kolno-pješačkim površinama, unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnim česticama, uz stambenu ili stambeno-poslovnu građevinu se na istoj čestici može

izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine.

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestice.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 4,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

Arhitektonska rješenja trebaju se uklopiti u 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.

Oblikovanje građevine mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca dozvoljeno je postavljati na građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava konzolno postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Termotehničke sustave treba postavljati u potkrovlje građevine, te ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili

najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Izuzetno, obzirom na ograničeni režim prometa na kolno-pješačkim površinama s kojim čestice graniče, broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema članku 28. ovih Odredbi osigurati će se u sklopu garaže na čestici 46 odnosno, do izgradnje garaže, na parkirališnim površinama uređenim na toj čestici.

Članak 53.

6.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKJE NAMJENE - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE

čestica 1 - Hotel »Lucija«

NAMJENA GRAĐEVINE

Na čestici je moguća gradnja hotela sa smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima ugostiteljske, uslužne, sportske i zdravstvene namjene. Namjena građevine je za ugostiteljsku djelatnost smještaja iz skupine hoteli, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE, VELIČINA GRAĐEVINE I BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

Oblik i veličina građevinskih čestica prikazane su u grafičkom dijelu plana (karta 4.1.).

– maksimalna izgrađenost (kig): 30 %

– maksimalan broj etaža: Po+P+3, u podzemnoj etaži moguće je planirati samo parkiranje

– maksimalna visina građevine: 16,0 m, iznimno, visina građevine može biti i viša kod tehnološki uvjetovanih dijelova građevine (dimnjaci, ventilacije, klime i sl.)

– maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis): 0,8

SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Na građevnoj čestici je moguć smještaj više građevina osnovne namjene a dopušta se i gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji građevine osnovne namjene te prateći sportsko-rekreativni sadržaji (igrališta, otvoreni bazen, terasa i sl.), koji se ne obračunavaju u ukupnu izgrađenost građevne čestice ukoliko su do 1,0 m iznad uređenog terena.

Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Sve građevine treba graditi unutar površine definirane na kartografskom prikazu 4.2 UVJETI GRADNJE.

POMOĆNE GRAĐEVINE

Na građevnoj čestici se može izgraditi jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne građevine. Tlocrtna i (bruto) građevinska površina pomoćne građevine uračunavaju se u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti.

Pomoćna građevina namjenom upotpunjuje osnovnu namjenu građevine. Unutar pomoćne građevine nije moguće izvesti hotelske smještajne jedinice (sobe ili apartmane).

Pomoćna građevina se može izgraditi kao samostojeća građevina ili prigradnja.

Iznad pomoćne građevine može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica.

Pomoćna zgrada može imati najveću katnost prizemlje (P) i visinu najviše 5,0 m. Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 10% ukupne tlocrtna površine. Pomoćna građevina može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Građevinu treba uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem osnovne građevine i okolnog prostora.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Oblikovanje građevine mora biti usklađeno sa morfološkim osobinama područja i vrstom građevine.

Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, u skladu s lokalnim uvjetima i uobičajenim načinom gradnje.

Obzirom na iznimnu izloženost lokacije vanjskim i unutarnjim vizurama potrebno je dodatnu pozornost obratiti decentnoj artikulaciji arhitektonskog ansambla koji ne smije biti invazivan po pitanju opće ekspresije, ali i boja i materijala. Također je potrebno u najvećem opsegu slijediti linije slojnica terena, i kaskadnom gradnjom nove sadržaje uklopiti u prirodni krajobraz.

Poželjno je predvidjeti i decentralizaciju sadržaja, funkcija i programa; sve kako bi se izbjeglo stvaranje volumena neprimjerenih gabarita.

Tipološki i morfološki, nova rješenja trebaju biti naslonjena na najbolje primjere užeg i šireg konteksta koja su protokom vremena prepoznata kao standard i trajna vrijednost gdje se urbanističkim i arhitektonskim rješenjima stvara dodatna vrijednost, i generira dobra sinergija kvalitetne interakcije privatnog i javnog interesa. Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci, te opeci ili kamenu odnosno u drugom materijalu kada je to opravdano ukupnim oblikovanjem građevine.

Krov građevine može biti oblikovan kao ravni krov, krov malog nagiba ili kosi krov. Pokrivanje krova može se izvoditi crijepom (kupa kanalice, »mediteran« crijep) ili drugim materijalom kada je to opravdano oblikovnim ili tehničkim razlozima.

Zaštitu od sunca na otvorima na pročelju zgrade treba izvesti u skladu s ukupnim oblikovanjem građevine. Uređaje za iskorištavanje energije sunca i vjetra dozvoljeno je postavljati na ili uz građevine na građevnoj čestici ali tako da su usklađeni s ukupnim oblikovanjem objekta i u skladu su sa ostalim odredbama ovog plana u pogledu propisanih udaljenosti od granica čestice i sl.

Na pročeljima se ne dozvoljava konzolno

postavljanje uređaja za klimatizaciju, ventilaciju, satelitskih antena ili slično. Treba ugrađivati zajedničke antenske sustave.

UVJETI ZA NESMETANI PRISTUP, KRETANJE, BORAVAK I RAD OSOBA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Potrebno je osigurati nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti. Treba osigurati pristupačna parkirališna mjesta (minimalno 5% od ukupnog broja parkirališta).

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti prirodan teren, uređen kao vrt ili parkovna površina, zasađen autohtonim biljnim vrstama visokog ili niskog zelenila.

Unutar cijele površine građevne čestice mogu se izvoditi: prilazne stepenice, terase u razini terena ili najviše 50 cm iznad razine terena, potporni zidovi odnosno podzidi visine najviše 1,5 m.

Ogradni zidovi i ograde izgrađuju se od kamena, zelenila i metala.

Postojeće zelenilo potrebno je sačuvati a postojeće staze, stepeništa i pristupne puteve do građevina na česticama kao i pristupe do obale, moguće je rekonstruirati, preurediti ili dograditi uz maksimalno uvažavanje zatečenog raslinja. Isto tako, moguće je hortikulturno uređenje pojedinih dijelova čestice i obogaćivanje zatečenog zelenila autohtonim vrstama.

Postojeći spomenik braniteljima Domovinskog rata treba zadržati na postojećoj lokaciji ili ga je moguće izmjestiti unutar površine čestice na odgovarajuću lokaciju i urediti okoliš kako bi se omogućio pristup do spomenika i komemoracije.

NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Minimalni uvjeti koji moraju biti zadovoljeni radi izgradnje građevine na građevnoj čestici: neposredan pristup na javnu prometnu površinu, mogućnost priključenja na javnu vodoopskrbnu mrežu, odvodnja otpadnih odnosno odvodnja oborinskih voda sukladno članku 38. ovih Odredbi te mogućnost priključenja na elektroenergetski opskrbni sustav.

Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta potreban prema članku 28. ovih Odredbi treba osigurati na parkirališnim ili garažnim površinama uređenim na čestici.

Članak 54.

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

Zanimljivi geomorfološke detalje obale - pećine na čestici KP1 odredbama Prostornog plana uređenja Općine Kostrena zaštićuju se kao prirodna sredina od lokalnog značaja. Prilikom uređenja i gradnje prometnice na spomenutoj čestici pećine se, primjenom odgovarajućeg projektnog rješenja, trebaju sačuvati a pri izvedbi je potrebno primijeniti mjere zaštite od urušavanja.

Unutar obuhvata Plana nema registriranih

nitima zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti.

Članak 55.

18. Mjere provedbe plana

Uređenje zemljišta unutar obuhvata plana, od pripreme zemljišta za gradnju i opremanja potrebnom infrastrukturom, pa do samog građenja, potrebno je provoditi u skladu sa Odredbama za provođenje, i ostalim odredbama DPU.

Preduvjet gradnji građevina na pojedinoj građevnoj čestici je izgradnja pripadajuće komunalne infrastrukture i javnih površina kako bi se ostvarili uvjeti za gradnju propisani zakonom i odredbama ovog plana.

Građevine unutar obuhvata plana koje su predviđene za uklanjanje prikazane su na kartografskom prikazu broj 4.1. grafičkog dijela DPU.

Građenje na česticama 2 i 3 pretpostavlja prethodno uređenje obale i infrastrukture na česticama KP1, KP2, KP4, KP6, L1 i L3.

Članak 56.

19. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata DPU nema gospodarskih objekata koji bi bili mogući izvori tehničko-tehnoloških ugroza niti ima objekata krupne infrastrukture uslijed čijeg prestanka funkcioniranja bi došlo do značajnih posljedica. Obuhvat DPU nije na području ugroženom od poplava a unutar obuhvata plana nema odlagališta otpada koja bi mogla biti izvor epidemija i epiglotija.

Unutar obuhvata DPU nisu dozvoljene namjene i sadržaji čijim bi se građenjem, uporabom ili tehnologijom rada mogle narušiti postojeće vrijednosti čovjekove okoline, ili koji bi nepovoljno djelovali na zdravlje ljudi, odnosno na razvoj drugih djelatnosti.

Članak 57.

20. Mjere zaštite tla za građenje

Unutar obuhvata plana nema klizišta i velikih erozija tla ali je u cilju zaštite tla potrebno je poduzeti sljedeće aktivnosti:

- osigurati i održavati funkcije tla, primjereno staništu, smanjenjem uporabe površina, izbjegavanjem erozije i nepovoljne promjene strukture tla, kao i smanjenjem unošenja štetnih tvari,
- provoditi mjere zaštite tla u skladu s njegovim ekološkim korištenjem,
- rekultivirati površine (eventualna klizišta kod gradnje i sl.),
- obnoviti eventualne površine oštećene erozijom i klizanjem nastale kod gradnje objekata.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (vrtače i rasjedi), što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici. U sklopu građevnih čestica treba čuvati manje površine obradivog tla (niska gustoća izgrađenosti, mikrolokacija građevine).

Geološko ispitivanje tla potrebno je provesti u slučaju gradnje većih građevina u skladu s odredbama

važećih zakona i propisa.

U sva tla je zabranjeno ulijevanje nepročišćenih otpadnih voda.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Članak 58.

21. Mjere zaštite od buke

Unutar obuhvata DPU treba provoditi mjere zaštite od buke prema odredbama Zakona o zaštiti od buke i podzakonskih propisa koji se donose temeljem tog zakona (Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave i dr.).

U sklopu zona stambene i mješovite namjene ne dopušta se lociranje poslovnih sadržaja koji predstavljaju izvor buke.

Nisu dozvoljene djelatnosti koje proizvode buku preko najviših dozvoljenih razina. Za poslovno-stambene zone s građevinama javne namjene i uz glavne gradske ceste, najviša dozvoljena razina vanjske buke iznosi 65 dB danju i 50 dB noću.

Najviša dozvoljena razina unutarnje buke za stambene zone od izvora buke u zgradi i stacionarnih izvora izvan građevine, iznosi 35 dB danju i 30 dB noću, a od nestacionarnih izvora buke izvan građevine iznosi 40 dB danju i 35 dB noću.

Najviša razina unutarnje buke tijekom noći, ne smije biti viša od 10 dB od ekvivalentne razine buke. Između zona različitih uvjeta korištenja i dopuštenih vrijednosti razine buke treba uređivati i održavati Planom određene zaštitne zelene pojaseve.

Radi smanjenja intenziteta prometa u uvali treba primijeniti režim ograničenog prometa potrebnu parkirališnu površinu treba riješiti gradnjom garaže na čestici 46 koja će se jednim dijelom koristiti kao javna garaža.

Članak 59.

22. Mjere posebne zaštite

Mjere posebne zaštite predviđene za područje Općine Kostrena temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Primorsko-goranske županije i Općine Kostrena izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa. To su sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda,
- Zakon o zaštiti od požara,
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora,
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu,
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa
- Prostorni plan Primorsko-goranske županije-posebno poglavlje 10.6. Mjere posebne zaštite, te u najvećoj mjeri »Procjena ugroženosti pučanstva i materijalnih dobara od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća, te ratnih razaranja Općine Kostrena« izrađena 2000. godine i »Procjena ugroženosti od požara

i tehnoloških eksplozija Općine Kostrena» iz rujna 2022. godine.

Članak 60.

Sklanjanje ljudi

Sklanjanje ljudi treba osigurati prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama što se utvrđuje za pojedina područja Općine Kostrena, te posebnim planovima koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti. Pri projektiranju podzemne građevina garaže na čestici 46 dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi.

Obzirom da, uslijed promjene zakonske regulative, ne postoji obaveza izgradnje skloništa na području Republike Hrvatske, mjere sklanjanja treba provoditi na način da se iz ugroženih područja ljudi izmještaju ili da se sklanjaju u za to podesnim prostorima.

Članak 61.

Zaštita od potresa

Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno važećoj zakonskoj regulativi i postojećim tehničkim propisima.

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 Općine Kostrena određen je osnovni stupanj seizmičnosti koji iznosi 7° MCS s odstupanjem prema 7- i 7+).

Odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije određuje se nužnim novo seizmotektonsko zoniranje cijelog područja Županije u mjerilu 1:100000 koje mora biti usklađeno sa seizmičkim zoniranjem Republike Hrvatske. Do izrade nove seizmičke karte Županije i karata užih područja, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

Prilikom rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje potrebno je napraviti analizu otpornosti na rušilačko djelovanje potresa u statičkom proračunu, kojim će se ustanoviti da li je potrebno ojačavanje konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

Članak 62.

Zaštita od požara

Projektiranje aspekata zaštite od požara stambenih, javnih, poslovnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke.

Rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine ili naselja kao cjeline. Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja

ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno-poslovni blok potrebno je pristupiti promjeni namjene poslovnih prostora sa požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.

Kod projektiranja planiranih građevina na području Općine Kostrena radi veće unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati slijedeće proračunske metode:

- TRVB za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama,
- TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi
- DIN 18230 ili TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina treba voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore zgrade, vatrootpornosti zgrade i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodno stojeći niski stambeni objekti, međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka ili veća od visine više građevine, odnosno najmanje 6 metara. Kod stambeno poslovnih građevina međusobni razmak ne može biti manji od visine sljemena krovista višeg objekta. Udaljenost građevine od ruba javne prometne površine ne može biti manja od polovice visine do vijenca krova građevine. Ukoliko nije moguće postići propisane udaljenosti, potrebno je predvidjeti dodatne pojačane mjere zaštite od požara.

Kod projektiranja nove vodovodne mreže ili rekonstrukcije postojeće mreže u naselju, obvezno je planiranje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom projektirati sa okretištem za interventna vozila na njihovom kraju.

Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta sa dva vozna traka (dvosmjerne) projektirati minimalne širine kolnika od 6 metara.

Radi sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.

Prilikom izrade prostornih planova užih područja za dijelova naselja s gustoćom izgrađenosti građevinskog područja većom od 30% i s većim nepokretnim

požarnim opterećenjem, interpolirane nove građevine ili rekonstrukciju postojećih projektirati s većim stupnjem vatrootpornosti (min F120), uz ograničenje broja etaža, te uz obvezu izgradnje požarnih zidova, ograničenje na poslovne namjene s minimalnim požarnim opasnostima i projektiranje dodatnih mjera zaštite od požara (vatrodojava i sl).

Članak 63.

Civilna zaštita

Za mjesto okupljanja većeg broja ljudi unutar obuhvata DPU - to su objekti hotela »Lucija« uvodi se obaveza uvođenja sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva.

Na kartografskom prikazu br. 3. UVJETI KORIŠTENJA ZAŠTITE I UREĐENJA PROSTORA prikazana je lokacija pogodna za instaliranje sirena za uzbunjivanje stanovništva, glavne putove evakuacije u izvanrednim uvjetima i zonu za privremeno deponiranje materijala od urušavanja.

Članak 64.

23. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Rekonstrukcija postojećih građevina čija namjena nije u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Planom moguća je samo u obujmu nužnom za njihovu uporabu, odnosno u svrhu poboljšanja neophodnih uvjeta života i rada.

Rekonstrukcijom u svrhu poboljšanje neophodnih uvjeta života i rada smatraju se :

- funkcionalne preinake građevine i dijela građevine
- proširenje, usavršavanje i zaokruživanje tehnološkog procesa rada
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture
- sanacije postojećih ogradnih i potpornih zidova

Iznimno od navedenog, do rušenja građevine na čestici 46 dopuštena je dogradnja kata na zgradi ovim planom predviđenoj za rušenje za potrebe kluba podvodnih aktivnosti uz uvjet da se trajanje tako rekonstruirane građevine ograničava do početka gradnje zgrade predviđene ovim DPU.

Rekonstrukcije postojećih građevina unutar prometnih i infrastrukturnih koridora i zaštitnih pojaseva nisu moguće bez posebnih tehničkih uvjeta i suglasnosti nadležnih institucija.

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE IZ ODLUKE
O DETALJNOM PLANU UREĐENJA „UVALA
ŽURKOVO“ donesene na sjednici Općinskog vijeća
Općine Kostrena održanoj 27. ožujka 2013. - Službene
novine Primorsko-goranske županije br. 15/13
objavljene 5. travnja 2013.**

Članak 65.

Plan iz članka 1. ovjeren je pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Kostrena. Tekstualni dio, prilozi i grafički dio sastavni su dijelovi ovog Plana, ali se ne objavljuju.

Članak 66.

Detaljni plan uređenja »Uvala Žurkovo« čuva se u pismohrani Upravnog odjela Općine Kostrena, Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko goranske županije i u Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije u Rijeci koji je nadležan za njegovo provođenje.

Članak 67.

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

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE IZ ODLUKE
O IZMJENAMA I DOPUNAMA DETALJNOG
PLANA UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“
donesene na sjednici Općinskog vijeća Općine
Kostrena održanoj 21. svibnja 2024.. - Službene
novine Općine Kostrena br. 06/24 objavljene 22.
svibnja 2024.**

Članak 25.

Izmjena Plana iz članka 1. ove Odluke ovjerena je pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Kostrena.

Članak 26.

Stupanjem na snagu ovih Izmjena Plana mijenjaju se svi kartografski prikazi grafičkog dijela Detaljnog plana uređenja »Uvala Žurkovo« (br. 1., 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 3., 4.1 i 4.2).

Članak 27.

Izvornici Izmjene Plana s ovom Odlukom 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 prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Članak 28.

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