



# SLUŽBENE NOVINE OPĆINE KOSTRENA

Godina XI - broj 6.

22. svibnja 2024. godine

ISSN 1849-4900

## SADRŽAJ

### OPĆINSKO VIJEĆE

15. Godišnji izvještaj o izvršenju Proračuna Općine Kostrena za 2023. godinu.....	69
16. Odluka o raspodjeli rezultata poslovanja za 2023. godinu .....	147
17. Zaključak o prihvaćanju Izvješća o izvršenju Programa održavanja komunalne infrastrukture za 2023. godinu.....	149
18. Zaključak o prihvaćanju Izvješća o izvršenju Programa građenja komunalne infrastrukture za 2023. godinu.....	149
19. Zaključak o prihvaćanju Izvješća o izvršenju Programa korištenja sredstava naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru na području Općine Kostrena u 2023. godini .....	149
20. Odluka o I. izmjenama i dopunama Proračuna Općine Kostrena za 2024.godinu.....	150
21. Izmjene i dopune Programa održavanja komunalne infrastrukture za 2024. godinu .....	205
22. Izmjene i dopune Programa građenja komunalne infrastrukture u 2024. godini.....	210
23. Odluka o izmjenama Programa javnih potreba u predškolskom odgoju, obrazovanju i znanosti za 2024. godinu.....	214
24. Odluka o izmjenama Programa javnih potreba u kulturi za 2024. godinu .....	216
25. Odluka o izmjenama Programa javnih potreba u socijalnoj i dodatnoj zdravstvenoj skrbi za 2024. godinu .....	217
26. Odluka o izmjenama Programa javnih potreba u zaštiti okoliša za 2024. godinu .....	219
27. Odluka o izmjeni Odluke o izvršavanju Proračuna Općine Kostrena za 2024. godinu .....	220
28. Odluka o donošenju IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Kostrena .....	221
29. Odluka o donošenju izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“ .....	226
30. Odluka o visini cijene zakupnine na turističkom zemljištu na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja na području Općine Kostrena .....	258
31. Odluka o davanju na privremeno korištenje prostora u objektima u vlasništvu Općine Kostrena .....	260
32. Odluka o izmjeni odluke o koeficijentima za obračun plaća službenika i namještenika Općine Kostrena .....	262
33. Odluka o odabiru najpovoljnije ponude za dodjelu dozvole na pomorskom dobru na području Općine Kostrena .....	263

### OPĆINSKI NAČELNIK

12. Odluka o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem redu upravnih tijela Općine Kostrena .....	264
13. Kolektivni ugovor za zaposlene u Dječjem vrtiću „Zlatna Ribica“ .....	294

### KOMUNALNO DRUŠTVO „KOSTRENA“ d.o.o.

1. Odluka o cijenama komunalne usluge parkiranja .....	314
--	-----

29.

Na temelju članka 108. (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), članka 34. Statuta Općine Kostrena („Službene novine Općine Kostrena“ broj 2/18, 11/18, 1/20, 1/21 i 3/22-pročišćeni tekst), a u svezi sa Suglasnosti Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 350-02/23-17/11, URBROJ: 531-08-1-2-24-6 od 6. svibnja 2024. godine, Općinsko vijeće Općine Kostrena na sjednici održanoj dana 21. svibnja 2024. godine, donijelo je

## **ODLUKU O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA „UVALA ŽURKOVO“**

### **Članak 1.**

Donose se Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja „Uvala Žurkovo“ („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 15/13) – u daljnjem tekstu: Izmjena Plana.

### **Članak 2.**

Nositelj izrade Izmjene Plana je Općina Kostrena, Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno planiranje i zaštitu okoliša.

Izmjene Plana je izradila tvrtka Plan 21 d.o.o. iz Rijeke, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1.

### **Članak 3.**

Sadržaj Elaborata Izmjena Plana sastoji se iz 2 KNJIGE.

#### **KNJIGA 1**

#### **A. TEKSTUALNI DIO PLANA – ODREDBE ZA PROVEDBU**

Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
  - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
  - 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Tabela 1

Obavezni prostorni pokazatelji

- 2.3. Namjena građevina
- 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
- 2.5. Oblikovanje građevina
- 2.6. Uređenje građevnih čestica
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
  - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
    - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
    - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
    - 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
    - 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
    - 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
    - 3.1.6. Biciklističke staze
    - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
  - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

- 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
- 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina
  - 3.4.1. Opskrba pitkom vodom
  - 3.4.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda
  - 3.4.3. Opskrba plinom
  - 3.4.4. Elektroopskrba i javna rasvjeta
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i / ili osjetljivih cjelina i građevina
6. Uvjeti i način gradnje
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti
8. Mjere provedbe plana
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 9.1. Mjere zaštite tla za građenje
  - 9.2. Zaštita od buke
  - 9.3. Mjere posebne zaštite
    - 9.3.1. Sklanjanje ljudi
    - 9.3.2. Zaštita od rušenja
    - 9.3.3. Zaštita od potresa
    - 9.3.4. Zaštita od požara
  - 9.4. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Prelazne i završne odredbe

## **B. GRAFIČKI DIO PLANA u MJ 1:1000**

1. Detaljna namjena površina
  - 2.1. Prometna infrastruktura
  - 2.2. Instalacije vodovoda
  - 2.3. Instalacije odvodnje
  - 2.4. Instalacije telekomunikacija
  - 2.5. Elektroenergetska infrastruktura
  - 2.6. Instalacije plinovoda
3. Uvjeti korištenja, zaštite i uređenja prostora
4. Uvjeti gradnje
  - 4.1. Regulacione linije
  - 4.2. Namjena i smještaj građevina na građevnoj čestici

KNJIGA 2

## **C. OBRAZLOŽENJE PLANA**

### **Članak 4.**

*Članak 4., mijenja se i glasi.:*

“ 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 lokalnog 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.

U članku 7., stavak 1. mijenja se i glasi:

*„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.“*

### Članak 6.

Iza članka 7., dodaje se članak 7a. koji glasi:

*„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 7.

Članak 8. mijenja se i glasi:

*„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 8.

Članak 9. mijenja se i glasi:

*„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 9.

Iza članka 13., dodaje se članak 13a. koji glasi:

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

## Članak 10.

Članak 16. mijenja se i glasi:

„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 <sup>2</sup>	kig (maks.dop.) %	kis (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+1	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

<i>TABELA 1: Veličina i namjena građevinskih čestica / veličina i površina građevina</i>						
<i>čestica</i>	<i>namjena</i>	<i>površina čestice m<sup>2</sup></i>	<i>kig (maks.dop.) %</i>	<i>kis (maks.dop.)</i>	<i>etažnost (maks.dop.)</i>	<i>visina (maks.dop.) m</i>
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 gabaritima)	122	99	4,00	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	1,2 0,75	Po+P+ 1	7,8
42	M2	1.161	25	1,2 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	100 25	4,0	Po+P+ 1	7,8
46	M2	13.175	60	2,0	4Po+P+10	7,8
47	M2	1.698	20	0,6	Po+P+ 1	7,8
48	M2	798	25	0 0,75	S+P+1	7,8
49	R1 (S)	1.814 postojeća	20 postojeća	postojeći	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*

<i>čestica</i>	<i>namjena</i>	<i>površina čestice m<sup>2</sup></i>	<i>opis</i>
GP1	infrastruktura	8	prometnica - pristup garaži
KP5	infrastruktura	1.524	kolno-pješačka površina
KP7	infrastruktura	7	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



čestica	<i>namjena</i>	<i>površina čestice m<sup>2</sup></i>	<i>opis</i>
JZ1	Z3	720.39	<i>pristup građevinama, odmorište, vrt</i>
JZ2	Z	6.122	<i>zaštitne zelene površine</i>
JZ3	Z	2.609	<i>zaštitne zelene površine</i>
JZ4	Z	3.948	<i>zaštitne zelene površine</i>
JZ5	Z1	1.733	<i>j a v n i park</i>
JZ7	Z3	7.6826	<i>pristup građevinama, odmorište, vrt</i>
L1		48.563	<i>luka otvorena za javni promet</i>

*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 11.**

*Članak 17. mijenja se i glasi:*

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

### **Članak 12.**

*U članku 21., stavak 4., mijenja se i glasi:*

*„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.“*

*U članku 21., dodaje se novi stavak 5. koji glasi:*

*„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.“*

*Dosadašnji stavci 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., postaju stavci 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. i 13.*

### **Članak 13.**

*Članak 22. mijenja se i glasi:*

*„2.3. 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 provjetranje, otvoreni svjetlik građevine dozvoljeno je natkriti providnom krovnom konstrukcijom koja ne sprječava osvjjetljenje i prirodno provjetranje 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 nastavljaju 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 14.

U članku 32., u stavku 1., riječi: „KPI“, zamjenjuju se riječima: „KP7“.

U članku 32., u stavku 3., iza riječi: „JPI“ dodaju se riječi: „ , JP3“.

#### Članak 15.

Članak 33. mijenja se i glasi:

„3.2 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 produbljenje akvatorija radi osiguranja dostatne dubine za privez, uplovljavanje i isplovljavanje 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. Dopuštena 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 16.

U članku 36. stavak 2. mijenja se i glasi:

„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 80\*80 60x60cm.“

## Članak 17.

Naslov iznad članka 39. i članak 39. mijenjaju se i glase:

„Srednjenaponska mreža

## Članak 39.

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 GPI 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.*“

## Članak 18.

Članak 45. briše se.

## Članak 19.

Članak 49. mijenja se i glasi:

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

Za izgrađene čestice unutar naselja Žurkovo površine manje od 250 m<sup>2</sup> 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, 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 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 štiti kvalitetne vanjske i unutarnje vizure.

Pročelja građevina treba izvoditi u žbuci ili kamenu.

Pokrivanje krova u pravilu izvoditi crijepom (kupa kanalica, »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 20.

Članak 50. mijenja se i glasi:

„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 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 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.*

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

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

*Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P), Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m<sup>2</sup>. 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 štiti 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 kanalica, »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+I
- 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.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P). Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m<sup>2</sup>. 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 štiti 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). Krovište 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 osvjetljenje 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 kanalica, »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 ILI TRI 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.).

- minimalna površina građevne čestice: 300 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost (kig): Prema Tabeli 1 (članak 16.)
- maksimalan broj etaža: Po+P+I
- 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.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P), Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m<sup>2</sup>. 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 kanalica, »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, zasaden 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 ILI TRI 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 m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost (kig): Prema Tabeli 1 (članak 16.) maksimalan broj etaža: Po+P+1 2+Pk
- 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 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 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.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P), Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m<sup>2</sup>. 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). Krovište 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 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 opskrbeni 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 21.

Članak 51. mijenja se i glasi:

„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, birovi, 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 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.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P), Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m<sup>2</sup>. 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 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 ILI TRI 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:  $P_o + P/S_u + 1$
- 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.

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

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

Pomoćna zgrada može imati najveću visinu 3,0 m, odnosno katnost prizemlje (P), Najveća tlocrtna površina takve građevine može biti do 40 m<sup>2</sup>. 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, zasaden 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 22.

Članak 52. mijenja se i glasi:

„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 svijetlu 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 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.

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 m<sup>2</sup>. 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 deseteticu.

#### 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:  $P_0 + P + 1$
- 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 svjetlu 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.

#### POMOĆNE 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 iskoristivost parcela, visine, i slično, dok je u oblikovnom dijelu moguće ponuditi i nešto suvremenija rješenja.

U najvećem opsegu potrebno je štiti 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 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. 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 deseteticu.

## 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, 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 svjetlu visinu 3,00 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 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+I
- 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 svijetlu 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 tlocrtnne 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 tlocrtne 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 štiti 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 (caffe 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 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.

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 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 23.

Članak 53. mijenja se i glasi:

#### „6.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKE 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 tlocrtnne 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 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 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 24.

U članku 59., stavak 1. alineja 6, mijenja se i glasi.

„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.“

#### ZAVRŠNE ODREDBE

#### 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”.

KLASA: 021-05/24-01/2

URBROJ:2170-22-01-24-31

Kostrena, 21. svibnja 2024.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA

Predsjednik  
Dražen Soldan