



općina viškovo

republika hrvatska
primorsko-goranska županija

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA VIŠKOVO: KAPITI - FURIĆEVO – UPU 7

knjiga 2

prijedlog plana

C. PRILOZI

SAŽETAK ZA JAVNOST

studeni, 2020. godine



urbanistički studio rijeka d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša

rijeka, strossmayerova 3/2 tel 051 374 007 tel/fax 051 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr

PROSTORNI PLAN: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA NASELJA VIŠKOVO: KAPITI - FURIĆEVO – UPU 7**

DIO PROSTORNOG PLANA: **C. PRILOZI – SAŽETAK ZA JAVNOST**

FAZA PLANA: **PRIJEDLOG PLANA**

BROJ ELABORATA: 09/20

NOSITELJ IZRADE: REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VIŠKOVO
JEDINSTVENI UPRAVNI ODJELI

OPĆINSKA NAČELNICA: SANJA UDOVIĆ, dipl.oec.

ODGOVORNA OSOBA
ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: ROBERT SIMČIĆ, dipl. oec.

NARUČITELJ: **ARTURUS PROJEKT d.o.o.** za građenje i promet nekretninama

ODGOVORNA OSOBA NARUČITELJA : DAMIR PAVLIĆ , dipl. oec.


IZRAĐIVAČ PLANA: **URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.**

ODGOVORNI VODITELJ: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.
MARA KUČAN SMEŠNY, dipl.ing.arh.
ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh.
DALIBOR ČIKOVIĆ, dipl.ing.građ.
JANA VEHOVEC, dipl.ing.građ.
ANDRIJA GRUBIŠIĆ, mag.ing.el.

DATUM IZRADE: studeni, 2020. godine

ODGOVORNA OSOBA IZRAĐIVAČA: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

Županija:		PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad:		OPĆINA VIŠKOVO
Naziv prostornog plana:		URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA VIŠKOVO: KAPITI - FURIČEVO – UPU 7 PRIJEDLOG PLANA
Dio prostornog plana:		C. PRILOZI – SAŽETAK ZA JAVNOST
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 08/20	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj	
Javna rasprava (datum objave): Novi list www.mgipu.hr www.opcina-viskovo.hr	Javni uvid održan: od godine do godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: ROBERT SIMČIĆ, dipl. oec. (ime, prezime i potpis)	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  urbanistički studio rijeka d.o.o. prostorno i urbanističko, planiranje, projektiranje i zaštita okoliša rijeka strossmayerova 3 tel 051 374 007 tel / fax 051 327 232 e-mail urb-studio-ri@ri.t-com.hr		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.		
Stručni tim u izradi plana: 1. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 2. MARA KUČAN SMEŠNY, dipl.ing.arh. 3. ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh.	4. DALIBOR ČIKOVIĆ, dipl.ing.građ. 5. JANA VEHOVEC, mag.ing.aedif. 6. ANDRIJA GRUBIŠIĆ, mag.ing.el.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: KSENIJA ŽAUHAR, mag.paed. (ime, prezime i potpis)	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:	

UVOD

U skladu s Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja dijela naselja Viškovo: Kapiti - Furićevo – UPU 7 (Službene novine Općine Viškovo br. 08/20), pristupilo se izradi Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Viškovo: Kapiti - Furićevo – UPU 7 (u nastavku teksta: plan).

Obveza izrade Plana utvrđena je člankom 187. Prostornog plana uređenja Općine Viškovo (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 49/07, 04/12 i Službene novine Općine Viškovo 07/20), u nastavku teksta PPUO Viškovo).

Nositelj izrade plana, u ime Općine Viškovo, je Jedinstveni upravni odjeli Općine Viškovo.

Plan se izrađuje sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19; u daljnjem tekstu: Zakon) i Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (N.N.106/98, 39/04, 45/04-ispr., 163/04) i sukladno odredbama za provođenje PPUO Viškovo.

Grafički dio plana se izrađuje na podlozi koju čini topografsko-katastarski plan mjerila 1:2000, kojeg je osigurao Naručitelj, a pri izradi se koristi i digitalni ortofoto. Podloga za izradu plana je u digitalnom formatu u ACAD- u i sadrži prikaz postojećeg stanja područja u obuhvatu plana.

Odlukom o izradi plana su utvrđeni razlozi izrade plana kako slijedi:

„Razlozi za izradu Plana su:

- usklađenje sa PPUO-om Viškovo kojim je utvrđena obveza izrade Plana*
- detaljno planiranje prostora propisivanjem uvjeta provedbe svih zahvata u prostoru unutar obuhvata Plana,*
- utvrđivanje namjene na neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja i utvrđivanje uvjeta gradnje za sve građevine sukladno njihovoj namjeni – redefiniranje i usklađivanje prometne i mreže komunalne infrastrukture s planskim rješenjem unutar obuhvata ovog Plana.*

Odlukom o izradi određen je obuhvat plana koji uključuje dijelove građevinskog područja naselja Viškovo i to dio dijela naselja Kapiti (N1-4) i dio dijela naselja Furićevo (N1-3) te dio područja ostalog poljoprivrednog tla, šume i šumskog zemljišta koje se nalazi izvan granica građevinskog područja.

Za izradu plana su osigurane stručne podloge navedene u točki 2. Priloga plana.

granicu obuhvata Plana, područje povezano s ostatkom Općine Viškovo. Dužina trase u obuhvatu plana iznosi 270 m, a širina kolnika se kreće od 6 - 6,5 metara.

Na križanju županijskih cesta, ŽC 5025 planske oznake ŽC1 s planiranom županijskom cestom ŽC2 koja je postojeća nerazvrstana cesta NC 86 i vodi od poslovne zone Marinići do državne ceste D427, izvedeno je kružno raskrižje.

Sve ostale ceste na području obuhvata plana su nerazvrstane ceste, ulice u naseljima. Ukupna duljina nerazvrstanih cesta kroz Općinu Viškovo iznosi 89,067 km. One čine 73 % od ukupne duljine cesta unutar granica Općine. Treba napomenuti nedovoljnu širinu kolnika i izostanak uređenih nogostupa na većini nerazvrstanih cesta u Općini.

U obuhvatu plana se nalaze dijelovi nerazvrstane ceste Put Furićevo oznake NC 169, NC 275, NC 325 i ukupne dužine oko 390 m i nerazvrstana cesta NC 593 dužine oko 60 m.

Pješački promet uređen je duž županijske ceste ŽC1 obostranim pješačkim nogostupom, jednostranim nogostupom duž nerazvrstane ceste NC 593, a druge ceste nemaju uređeni pješački nogostup.

Na području obuhvata plana nema uređenih površina namijenjenih odvijanju biciklističkog prometa.

Na području obuhvata plana nema uređenih javnih površina za parkiranje.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena prostora u na području obuhvata plana proizlazi iz namjene, uvjeta i smjernica određenih PPUO Viškovo..

Namjena površina na području obuhvata plana određena je u kartografskom prikazu broj 1 i određuje se kako slijedi:

- Stambena namjena (S),
- Mješovita namjena - pretežito stambena (M1),
- Gospodarska namjena - poslovna - pretežito trgovačka (K2),
- Komunalna namjena - dječje igralište (DI) i ostale građevine,
- Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (IS),
- Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ) i
- Površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (planirane na ostalom poljoprivrednom tlu, šumi i šumskom zemljištu (IS-PŠ).

Namjena površina razgraničena je na površine za javne namjene te na površine za druge namjene.

Površine za javne namjene, čije je korištenje namijenjeno svima pod jednakim uvjetima su: komunalna namjena - dječje igralište (DI) i ostale građevine, površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (IS) i površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (planirane na ostalom poljoprivrednom tlu, šumi i šumskom zemljištu (IS-PŠ).

Na području **stambene namjena (S)** planirana gradnja i rekonstrukcija obiteljske kuće kao stambene ili stambeno poslovne građevine.

Na području **mješovite namjene-pretežito stambene (M1)** planirana je se gradnja i rekonstrukcija građevine stambene namjene: obiteljske kuće ili višeobiteljske građevine kao stambene ili stambeno poslovne građevine te građevine gospodarske - poslovne namjene: manje poslovne građevine koja može biti poslovne ili poslovno stambene namjene.

Na području **gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2)** planirana je gradnja i rekonstrukcija građevina gospodarske - poslovne namjene: manje poslovne građevine ili veće poslovne građevine, koje mogu biti poslovne ili poslovno stambene namjene.

Poslovne djelatnosti koje su dozvoljene na području obuhvata plana: u okviru stambene namjene (S), mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2), pored trgovačke uključuju i poslovne namjene za uslužne i druge poslovne, društvene i javne sadržaje i djelatnosti kompatibilne stanovanju i prateće poslovne djelatnosti: uredske, ugostiteljsko-turističke i druge koje ne narušavaju standard stanovanja, odnosno ne zahtijevaju veće površine, ne privlače jači promet, ne proizvode veću buku i štetne emisije u okoliš te ne povećavaju opasnost od požara i eksplozije i sl.

Na području **komunalna namjena – dječje igralište (DI) i ostale građevine** planirano je uređenje dječjeg igrališta uključujući uređenje zelenih površina i pješačkih komunikacija te ostalih građevina, drugih građevina i površina komunalne namjene na javnim površinama, površinama u vlasništvu Općine Viškovo i drugim površinama.

Na području namjene **površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (IS)** i **površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (IS-PŠ)** planirane izvan građevinskog područja na ostalom poljoprivredno tlu, šumi i šumskom zemljištu, dozvoljava se gradnja i rekonstrukcija prometnih površina i građevina i infrastrukturnih sustava vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, plinoopskrbe i elektroničkih komunikacija.

Gradnja i rekonstrukcija prometnih površina i građevina infrastrukturnih sustava, osim na području površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (IS) i površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava (IS-PŠ), dozvoljena i na površinama ostalih namjena sukladno uvjetima utvrđenim ovom Odlukom kad to ne remeti provedbu plana i kad je u skladu s posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Planiraju se slijedeće prometne površine:

- glavna mjesna ulica GMU, ujedno javna županijska cesta ŽC1
- sabirna ulica SU-1 (dio nerazvrstane ceste NC 169 - Put Furićevo)
- sabirna ulica SU-2 (dio nerazvrstane ceste NC 275 - Put Furićevo)
- opskrba ulica OU-1 (nerazvrstana cesta NC 593 - prilaz do Ark Mihelića i Lidla)
- opskrba ulica OU-2 (dio nerazvrstane ceste NC 169 - Put Furićevo)
- opskrba ulica OU-3 (dio nerazvrstane ceste NC 325 - Put Furićevo).

Na površinama svih namjena unutar građevinskog područja naselja dozvoljeno je graditi i rekonstruirati prometnu, elektroničku i komunalnu mrežu s pripadajućim građevinama i površinama te uređivati pješačke i zelene površine.

Područje namjene **ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)** nalazi se izvan građevinskog područja te se koristi na način predviđen za poljoprivredne ili šumske površine, sukladno odredbama PPUO Viškovo.

Na površinama svih namjena dozvoljeno je graditi i rekonstruirati prometnu, elektroničku i komunalnu mrežu s pripadajućim građevinama i površinama.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Urbanističkim planom uređenja obuhvaćeno je ukupno 5,03 ha zemljišta. Osnovna struktura namjene površina je prikazana u slijedećoj tablici.

Tablica 1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

br.	oznaka namjene	namjena i način korištenja površina	m ²	ha	%
1.	S	stambena namjena	638	0,06	1,27
2.	M1	mješovita namjena – pretežito stambena	6.972	0,70	13,86
3.	K2	gospodarska namjena - poslovna – pretežito trgovačka	33.213	3,32	66,02
1.-3.		ukupno površine stambene, mješovite i poslovne namjene	40.823	4,08	81,14
4.	DI	komunalna namjena – dječje igralište	516	0,05	1,03
5.	IS	površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava	6.654	0,67	13,23
6.	IS-PŠ	površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava izvan građevinskog područja na ostalom poljoprivrednom tlu, šumi i šumskom zemljištu	1.112	0,11	2,21
4.-6.		ukupno javne površine	8.282	0,83	16,46
7.	PŠ	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	1.205	0,12	2,40
1.-7.		ukupno u obuhvatu plana	50.309	5,03	100,00

Tablica 2. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

br.	oznaka namjene	namjena i način korištenja površina	m ²	način korištenja i uređenja površina
1.	S	stambena namjena – obiteljska kuća	638	rekonstrukcija
2.	M1	mješovita namjena – pretežito stambena građevine stambene namjene: - obiteljska kuća - višeobiteljska građevina građevina gospodarske - poslovne namjene: - manja poslovna građevina	6.972	rekonstrukcija / izgradnja
3.	K2	gospodarska namjena - poslovna – pretežito trgovačka - manja poslovna građevina - veća poslovna građevina	33.213	rekonstrukcija / izgradnja
1.-3.		ukupno površine za rekonstrukciju / izgradnju građevina stambene/stambeno-poslovne/poslovne namjene	40.823	
4.	DI	komunalna namjena – dječje igralište	516	uređenje - izgradnja
5.	IS	površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava	6.654	rekonstrukcija - izgradnja

br.	oznaka namjene	namjena i način korištenja površina	m ²	način korištenja i uređenja površina
6.	IS-PŠ	površine prometnih i drugih infrastrukturnih sustava izvan građevinskog područja na ostalom poljoprivrednom tlu, šumi i šumskom zemljištu	1.112	rekonstrukcija - izgradnja
4.-6.		ukupno javne površine	8.282	
7.	PŠ	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište	1.205	korištenje i uređenje sukladno PPUO Viškovo
1.-7.		ukupno u obuhvatu plana	50.309	

Tablica 3. PROSTORNI POKAZATELJI MAKSIMALNIH MOGUĆNOSTI IZGRADNJE PROSTORA

namjena	oznaka	tipologija građevina	GČ min.	E	kig	kis	IZG max.	BRP max.	Zeleno min.
			m2				m2	m2	%
S	OK	OBITELJSKA KUĆA	600/500	Po+2	0,30/0,36	0,7/0,8	180	400	40/30
	VOG	VIŠEOBITELJSKA GRAĐEVINA	800/700	Po+3	0,30/0,36	0,75/0,85	250	600	40/30
M1	OK	OBITELJSKA KUĆA	600/500	Po+2	0,30/0,36	0,7/0,8	180	400	40/30
	VOG	VIŠEOBITELJSKA GRAĐEVINA	800/700	Po+3	0,30/0,36	0,75/0,85	250	600	40/30
	MPG	MANJA POSLOVNA GRAĐEVINA	1000/900	2Po +S+2	0,30/0,33	0,8/0,9	400	800	30/20
K2	MPG	MANJA POSLOVNA GRAĐEVINA	1000/900	2Po +S+2	0,30/0,33	0,8/0,9	400	800	30/20
	VPG	VEĆA POSLOVNA GRAĐEVINA	4.000	2Po +S+2	0,25	1,00	2.500	6.000	30/20
		površine za rekonstrukciju i izgradnju građevina					IZG	BRP	Zeleno min.
			m2				m2	m2	m2
Σ			40.823				~10-12.000	~ 25 - 35.000	~ 9.000

PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Zemljište u obuhvatu, planirano za građenje treba biti opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturom. Pri izradi projekta prometnica preporuča se objedinjena izrada projekata komunalne infrastrukture i elektroničke komunikacijske mreže.

Planirana prometna mreža i prometno rješenje prikazano je na kartografskom prikazu plana broj 2.1. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - prometna mreža, u mjerilu 1:2 000.

Prometni sustav obuhvaćenog područja čine kolne prometne površine, postojeće ceste / ulice i planirane za rekonstrukciju, razvrstane prema važnosti, odnosno prema funkciji koju imaju unutar planiranog prometnog sustava.

Organizacija cestovnog prometa unutar obuhvaćenog područja planira se tako da se svim područjima planiranim za građenje osigura izravan kolni i pješački pristup s postojeće ceste te da se područja povezuju međusobno na odgovarajući način.

Unutar građevne čestice infrastrukturne namjene planira se smještaj svih dijelova prometne građevine uključujući potporne zidove s temeljima te građevinama za odvodnju oborinskih voda kao i ostala komunalna infrastrukturna mreža. Usklađenje granice građevne čestice prema optimalnom tehničkom rješenju dozvoljava se uz suglasnost Općine Viškovo.

Planom su unutar obuhvaćenog područja osigurane površine i predviđeni osnovni pravci prometnog sustava koji čine:

- glavna mjesna ulica GMU – županijska cesta ŽC1 (Ž5025) (kolnik - dvosmjerni prometni trak, nogostup, autobusno stajalište javnog prijevoza, ostali elementi),
- sabirne ulice SU-1 (NC 169) i SU-2 (NC 275) (kolnik - dvosmjerni prometni trak, nogostup, ostali elementi)
- ostale ulice OU-1 (NC 593) , OU-2 (NC 169) i OU-3 (NC 325) (kolnik - dvosmjerni prometni trak, nogostup, ostali elementi).

Javni putnički promet odvija se autobusnim linijama, autobusno stajalište planira se na površini glavne mjesne ceste GMU - ŽC1.

Unutar zaštitnog pojasa županijske ceste, koji iznosi 15 m sa svake strane ceste, mjereno od zemljišnog pojasa (zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste, a najmanje jedan metar računajući od crte koja spaja krajnje točke poprečnog presjeka ceste) zahvati uređenja prostora planiraju se sukladno Zakonu o cestama i sukladno uvjetima Županijske uprave za ceste Primorsko-goranske županije.

Pješački promet se duž svih ulica planira dvostranim nogostupima najmanje širine 1,5 m, a gdje je moguće veće širine poželjno najmanje 1,6 m. Iznimno se za ostale ulice planira mogućnost izvedbe jednostranog nogostupa, navedene minimalne širine.

Za supstituciju pješačkog toka uz sjeverni rub ostale ulice OU-2 planira se pješačka komunikacija na površini gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke K2.

Planira se načelna trasa poprečnog pješačkog povezivanja između nogostupa sabirne ulice SU2 i nogostupa ostale ulice OU-1, koja nije obvezna za realizaciju a može se i predvidjeti drugom trasom.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Zemljište u obuhvatu, planirano za građenje treba biti opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturom. Preporuča se objedinjena izrada projekata komunalne infrastrukture i distribucijske telekomunikacijske kanalizacije i to pri izradi projekta prometnica.

Gradnju instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture treba izvesti u skladu s tehničkim uvjetima i kartografskim prikazima plana, br. 2.2. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba i odvodnja, br. 2.3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – elektroopskrba i plinoopskrba i br. 2.4. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža - elektroničke komunikacije te u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela.

Horizontalni i vertikalni razmaci i križanja pojedinih instalacija trebaju se izvesti u skladu s važećim tehničkim propisima. U okolnostima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.

Trase mreža treba, gdje god je moguće voditi javnim površinama. U projektiranju i realizaciji instalacija, objekata i uređaja komunalne infrastrukture, dopuštena su manja odstupanja ukoliko ne narušavaju uvjete korištenja javnih prometnih površina i građevnih čestica građevina namjene.

Trase vodova, građevine i priključci elektroničke komunikacijske mreže, mreže javne vodoopskrbe i javne odvodnje, elektroenergetske mreže i mreže plinoopskrbe su načelne, a točan položaj će se utvrditi projektnom dokumentacijom, u osnovi u skladu s ovim planom.

Elektroničke komunikacijske građevine i uređaji te građevine i uređaji za mrežu javne vodoopskrbe i javne odvodnje, elektroenergetsku mrežu, javnu rasvjetu i mrežu plinoopskrbe moraju imati osiguranu površinu za redovito korištenje građevine i uređaja te neposredan pristup na javno-prometnu površinu.

Nadzemne građevine komunalne infrastrukture (ups-telekomunikacijskog sustava, građevine vodoopskrbnog sustava i kanalizacije, trafotance i dr.) grade na udaljenosti najmanje 2,0 m od ruba ceste.

Nadzemne građevine komunalne infrastrukture (ups-telekomunikacijskog sustava, građevine vodoopskrbnog sustava i kanalizacije i dr.) grade na udaljenosti najmanje 2,0 m od ruba ceste.

UVJETI I NAČIN GRADNJE

OPĆI UVJETI GRADNJE

Građevine se grade na način da površinom građevne čestice, veličinom građevine, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih i drugih planiranih djelatnosti kao i stanovanja, bez štetnih utjecaja na okoliš i na način da ne narušavaju uvjete života i stanovanja na obuhvaćenom i kontaktnom području.

Građevine trebaju biti statički proračunate i dimenzionirane prema pravilima struke i kad je to propisano na bazi geotehničkih istražnih radova, te moraju zadovoljavati tehničke propise za građenje u seizmičkim područjima.

Uvjeti smještaja i način gradnje građevina prikazani su u kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje, gdje su prikazani regulacijski pravci i priključci na javnu prometnicu i komunalnu infrastrukturu te 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - oblici i uvjeti korištenja i 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - mjere posebne zaštite.

Na prostoru u obuhvatu plana se mogu graditi stambene i građevine poslovnih i drugih planiranih djelatnosti te prometne i građevine komunalne infrastrukture.

Grade se prema ovom planu i posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u planu utvrdit će nadležna tijela državne uprave, odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na konkretni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

Na području u obuhvatu plana se građevine društvenih djelatnosti ne planiraju a sadržaji za obavljanje javne i društvene djelatnosti planiraju se unutar područja mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) i unutar područja stambene namjene (S), u sklopu višestambene ili stambeno-poslovne građevine.

namjena građevina

Namjena građevina se određuje sukladno namjeni površina na području obuhvata plana.

Građevinom poslovne namjene se smatra građevina koja je u cjelini ili pretežnim dijelom namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti.

Uz osnovnu poslovnu djelatnost, u sklopu građevine se može razvijati druga djelatnost – pomoćna ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

veličina građevina

Građevinom se smatra i složena građevina, odnosno više građevina - volumena, na istoj građevnoj čestici međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih.

Građevine se veličinom i površinom usklađuju s površinom i oblikom građevnom čestice.

Nadzemni dijelovi građevina se usklađuju s prostornim kontekstom u kojem nastaju i značajem poteza uz glavnu mjesnu ulicu.

Visina građevina se određuje od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba krovne konstrukcije, odnosno do gornjeg ruba krovnog vijenca, atike ili druge završne konstrukcije krova.

Ukupna visina građevine mjeri se od konačno poravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke konstrukcije krova (sljemena).

oblikovanje građevina

Oblikovanje građevine treba biti kvalitetno i suvremeno u skladu s funkcijom građevine koja uporabom kvalitetnih i trajnih materijala, gabaritima, strukturom i bojom treba biti primjerena okruženju u cilju ostvarenja skladne graditeljske cjeline ovog dijela naselja.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne, ostale građevine) primijeniti ista ili usklađena načela oblikovanja i materijale završne obrade.

Oblikovanje krova se određuje ovisno o tipologiji građevine.

Krov može biti ravan i kosi.

Najveći nagib kosog krova iznosi 25°.

Na krovu je moguće ugraditi elemente za prirodno osvjetljavanje, kolektore sunčane energije i fotonaponske panele.

oblik i veličina građevnih čestica

U okviru površine pojedine namjene može se formirati jedna ili više građevnih čestica.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti dovoljni da osiguraju organiziranje svih potrebnih sadržaja: građevine, prometne i manipulativne površine i parkirališta, pomoćni i glavni kolni i pješački ulaz, građevine individualne komunalne infrastrukture, zelene površine, ograđivanje i drugo potrebno.

Površine koje ostaju izvan površina građevnih čestica, a površinom ili oblikom nisu pogodne za formiranje građevne čestice, mogu se koristiti za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, parkirališta ili za uređenje zelenila.

Građevne čestice postojećih obiteljskih stambenih građevina se formiraju slijedeći postojeće katastarske čestice na način da se postojeći ogradni zidovi sačuvaju.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice se određuje za područje pojedine namjene, odnosno za vrstu i/ili tip građevine.

Najveća dopuštena površina građevne čestice se ne određuje.

smještaj građevina na građevnoj čestici

Građevine se grade u okviru površine planirane za građenje.

Smještaj građevine na građevnoj čestici treba, ovisno o namjeni građevine omogućiti racionalnu organizaciju poslovnog procesa odnosno stanovanja, neometan kolni i pješački pristup i organizaciju protupožarnih pristupa.

Građevina se smješta na građevnom pravcu koji se određuje najmanjom dozvoljenom udaljenošću od regulacijskog pravca.

Gradnja i rekonstrukcija građevina je dozvoljena u okviru gradivog dijela građevne čestice koji se određuje građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od ostalih granica građevne čestice.

Najmanja udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice iznosi pola visine građevine ($h/2$), ali ne manje od 4,0 m.

Najmanja udaljenost građevnog od regulacijskog pravca prema javnoj prometnoj površini iznosi 7,0 m.

U okviru gradivog dijela građevne čestice grade se sve građevine.

Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi ogradni i potporni zidovi, prometne kolne i pješačke površine, prostori za manipulaciju, parkirališta, vodovi infrastrukture i sl.

uređenje građevnih čestica

Prostor na građevnoj čestici uređivat će se poštujući funkcionalne zahtjeve namjene građevine kao i načela oblikovanja prostora naselja.

Minimalna površina tla pod zelenilom propisuje se za svaki tip, vrstu građevine, koja se mora ozeleniti visokovrijednim zelenilom, korištenjem postojećeg zelenila na lokaciji te novom sadnjom koristeći pretežno autohtone i parkovne vrste.

U minimalnu površinu tla pod zelenilom ne mogu se uračunavati površine namijenjene parkiranju vozila ni površina zelenog krova.

Na svim građevnim česticama za novu gradnju, uz granicu prema izgrađenim dijelovima naselja i prema površini dječjeg igrališta, potrebno je urediti pojas zelenila širine min. 1,5 m sadnjom visokog i niskog raslinja prema kartografskom prikazu broj 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - oblici i uvjeti korištenja.

Preporuča se sadnja stablašica uz regulacijski pravac.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promjeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Visina podzida ne smije prelaziti 1,5 m, a kad je isti granični prema gradskoj ulici visina ne smije prelaziti 1,10 m.

Uređenje terena koje zahtjeva više podzide potrebno je rješavati terasasto, najmanja širina terase iznosi 3,0 m, odnosno ozelenjenim pokosima visine do 3,0 m i nagiba ne strmijeg od 1:1,5 (visina:dužina). Dozvoljava se izvedba kombinacije potpornih zidova i pokosa, u svemu se pridržavajući navedenih uvjeta.

Zelena kao i zidana, betonska i druga puna ograda može biti visine do 1,10 m. Transparentna ograda iz metala ili drugog odgovarajućeg materijala može biti visine do 2,2 m i može imati donji puni dio visine do 1,10 m. Na regulacijskom pravcu je dozvoljeno graditi ogradu visine do 1,10 m.

Parkiralište / garaža se mora osigurati na građevnoj čestici temeljem standarda propisanih ovim Planom.

nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem građevina mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti sukladno odredbama posebnog propisa kojim se osigurava pristupačnost.

priključenje građevne čestice na javno - prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica treba biti priključena na prometnicu javne namjene, elektroničku komunikacijsku i komunalnu infrastrukturu; elektroopskrbnu i vodoopskrbnu mrežu, na mrežu odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda.

Građevna čestica može imati više kolnih i pješačkih priključaka na javnu prometnu površinu i komunalnu i drugu infrastrukturu.

Priključci na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, označeni u kartografskom prikazu br. 4. Način i uvjeti gradnje, određeni su načelno, usklađuju se s visinskim elementima prometnica i mogu se odrediti na drugoj odgovarajućoj poziciji duž regulacijskog pravca i drugih granica građevne čestice.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određen je u poglavlju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, ovog Plana.

Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici prema poglavlju 3.4. Prometna i ulična mreža.

sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu

Određuje se sukladno poglavlju 3.7. Sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš, odgovarajućim odredbama za provođenje i posebnim uvjetima.

Postupanje s otpadom određuje se sukladno poglavlju 3.7.7. Gospodarenje otpadom, odgovarajućim odredbama za provođenje i posebnim uvjetima.

rekonstrukcija građevina

Rekonstrukcija postojećih građevina planira se pod istim uvjetima kao za nove građevine, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, vrše se u postojećim gabaritima građevine.

etapno / fazno građenje građevine

Građenje građevine je moguće realizirati u etapama / fazama.

GRADNJA I REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Na području obuhvata planira se smještaj sljedećih samostalnih građevina gospodarske namjene – poslovne – pretežito trgovačke:

- manja poslovna građevina, na području mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i na području gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2),
- veća poslovna građevina, na području gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2).

Smještaj građevina gospodarske namjene – poslovne – pretežito trgovačke određen je kartografskim prikazom broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

Građevinom se prema ovim odredbama smatra jedna ili više građevina, kao složena građevina na istoj građevnoj čestici, prema odredbama posebnog propisa.

MANJA POSLOVNA GRAĐEVINA

Građevina se grade prema općim uvjetima gradnje i slijedećim uvjetima:

namjena građevine

Namjena manje poslovne građevine može biti poslovna ili poslovno stambena.

Poslovna namjena uključuje sve vrste uslužnih, zanatskih djelatnosti, pružanje intelektualnih usluga (uredi, ateljei, agencije i sl.), trgovačko opskrbnih djelatnosti (prodavaonice), za obavljanje svih vrsta manjih proizvodno poslovnih djelatnosti, manjih proizvodnih obrta, servisa, komunalnih i sličnih djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš i ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku unutar dozvoljenih granica. U sklopu poslovnih građevina mogu se smještati i sadržaji javne i društvene namjene.

Osnovna građevina može imati pomoćnu građevinu. Pomoćna građevina mora s osnovnom građevinom činiti funkcionalnu cjelinu.

U sklopu poslovne osnovne građevine može se smjestiti jedan stan kao pomoćni prostor.

veličina građevine

Veličina građevine određuje se prema slijedećim uvjetima:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 60 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 400 m²
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevine iznosi 800 m²
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) je 0,8
- najveći dopušteni broj etaža iznosi dvije nadzemne etaže i dvije podrumске etaže
- iznimno na građevnim česticama na kojima visinska razlika između kote prometnice na regulacijskom pravcu i kote terena u okviru gradivog dijela građevne čestice iznosi više od 3 m dozvoljeno je graditi dodatnu nadzemnu etažu koja može biti isključivo suteran,
- prostor ispod kosog krova svijetle visine veće od 2,6 m smatra se nadzemnom etažom (potkrovljem)

- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 9,0 m, iznimno 12,0 m ako se gradi suteran, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine
- pomoćna građevina se može graditi kao jednoetažna najveće dopuštene visine 4,0 m mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine i ne može biti viša od osnovne građevine

oblikovanje građevine

Ravan krov se preporuča izvesti kao zeleni.

Glavne ulaze u građevinu je potrebno oblikovno naglasiti.

oblik i veličina građevne čestice

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 1000 m².

Iznimno, za izgradnju i rekonstrukciju građevina na zemljištu u okviru kojeg je dio površine namijenjen za rekonstrukciju i proširenje lokalne i ostale (nerazvrstane) ceste, ukoliko se ne mogu ostvariti uvjeti propisani ovim planom, određuju sljedeći granični uvjeti:

- najmanja površina građevne čestice može biti 900 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=0,33$,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti k_{is} je 0,9.

smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevine koje su dijelovi složene građevine grade se na međusobnoj udaljenosti koja u nadzemnom dijelu iznosi najmanje 6,0 m.

uređenje građevne čestice

Minimalna površina tla pod zelenilom iznosi 30 % površine građevne čestice. Iznimno, za izgradnju i rekonstrukciju građevina na zemljištu u okviru kojeg je dio površine namijenjen za rekonstrukciju i proširenje lokalnih i ostalih (nerazvrstanih) cesta, ukoliko se ne mogu ostvariti uvjeti propisani ovim planom, minimalna površina zelenila iznosi 20 % površine građevne čestice.

Na površini poslovne namjene K2 uz sjeverni rub ostale ulice OU-2 obvezno je izvesti kontinuirani pješački nogostup širine min. 1,5 m, bez stuba i sl. barijera, a na mjestu kolnog ulaza označen na kolniku. Ukoliko je zbog osiguranja propisane min. površine zelenila na čestici to potrebno, moguće je nogostup u najviše polovici širine izvesti travnim pločama koje se obračunavaju u zelenu površinu.

Na vanjskom parkiralištu preporuča se osigurati zaštitu od sunca sadnjom stabala (na 4 parkirna mjesta 1 stablo).

VEĆA POSLOVNA GRAĐEVINA

Građevina se grade prema općim uvjetima gradnje i slijedećim uvjetima:

namjena građevine

Namjena veće poslovne građevine može biti poslovna ili poslovno stambena.

Poslovna namjena uključuje sve vrste uslužnih, zanatskih djelatnosti, pružanje intelektualnih usluga (uredi, ateljei, agencije i sl.), trgovačko opskrbenih djelatnosti (prodavaonice), skladišta, za obavljanje svih vrsta manjih proizvodno poslovnih djelatnosti, manjih proizvodnih obrta, servisa, komunalnih i sličnih djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš i ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku unutar dozvoljenih granica. U sklopu poslovnih građevina mogu se smještati i sadržaji javne i društvene namjene (kulturne djelatnosti, zdravstvene djelatnosti, uprava i pravosuđe i sl.)

Osnovna građevina može imati pomoćnu građevinu. Pomoćna građevina mora s osnovnom građevinom činiti funkcionalnu cjelinu.

U sklopu poslovne osnovne građevine može se smjestiti jedan stan kao pomoćni prostor.

veličina građevine

Veličina građevine određuje se prema slijedećim uvjetima:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,25
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 400 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 2.500 m²
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevine iznosi 6.000 m²
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) je 1,0
- najveći dopušteni broj etaža iznosi dvije nadzemne i dvije podzemne etaže,
- iznimno na građevnim česticama na kojima visinska razlika između kote prometnice na regulacijskom pravcu i kote terena u okviru gradivog dijela građevne čestice iznosi više od 3 m dozvoljeno je graditi dodatnu nadzemnu etažu koja može biti isključivo suteran,
- prostor ispod kosog krova svijetle visine veće od 2,6 m smatra se nadzemnom etažom (potkrovljem)
- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m, iznimno 15,0 m ako se gradi suteran, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine
- pomoćna građevina se može graditi kao jednoetažna najveće dopuštene visine 4,0 m mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine i ne može biti viša od osnovne građevine.

oblikovanje građevine

Ravan krov se preporuča izvesti kao zeleni.

Glavne ulaze u građevinu je potrebno oblikovno naglasiti.

oblik i veličina građevne čestice

Najmanja dozvoljena površina građevne čestice iznosi 4.000 m².

smještaj građevine na građevnoj čestici

Građevine koje su dijelovi složene građevine grade se na međusobnoj udaljenosti koja u nadzemnom dijelu iznosi najmanje 6,0 m.

uređenje građevne čestice

Minimalna površina tla pod zelenilom iznosi 30 % površine građevne čestice. Iznimno, za izgradnju i rekonstrukciju građevina na zemljištu u okviru kojeg je dio površine namijenjen za rekonstrukciju i proširenje lokalnih i ostalih (nerazvrstanih) cesta, ukoliko se ne mogu ostvariti uvjeti propisani ovim planom, minimalna površina zelenila iznosi 20 % površine građevne čestice.

Na površini poslovne namjene K2 uz sjeverni rub ostale ulice OU-2 obvezno je izvesti kontinuirani pješački nogostup širine min. 1,5 m, bez stuba i sl. barijera, s drvoredom. Ukoliko je zbog osiguranja propisane min. površine zelenila na čestici to potrebno, moguće je nogostup u najviše polovici širine izvesti travnim pločama koje se obračunavaju u zelenu površinu.

Na vanjskom parkiralištu preporuča se osigurati zaštitu od sunca sadnjom stabala (na 4 parkirna mjesta 1 stablo).

Izvedba pješačke komunikacije prema načelnoj trasi pješačkog povezivanja, prikazanoj na kartografskom prikazu broj 3.1. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - oblici i uvjeti korištenja, nije obvezna.

GRADNJA I REKONSTRUKCIJA STAMBENIH GRAĐEVINA

Na području obuhvata planira se smještaj sljedećih građevina stambene namjene:

- obiteljska kuća slobodnostojeće tipologije s najviše 1 stambenom jedinicom na području stambene namjene (S) i na području mješovite namjene – pretežito stambene (M1) i
- višeobiteljska građevina slobodnostojeće tipologije s 2 ili najviše 3 stambene jedinice na području mješovite namjene – pretežito stambene (M1).

Smještaj obiteljske kuće i višeobiteljske građevine određen je kartografskim prikazom broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

Namjena obiteljske kuće i višeobiteljske građevine može biti stambena ili stambeno poslovna.

Uz stanovanje kao osnovnu namjenu dozvoljene su pomoćne namjene u funkciji stanovanja: manja građevina gospodarske namjene, spremište, garaža, ljetna kuhinja, sjenica, bazen i slično.

Osnovne i pomoćne namjene smještaju se u jednu ili više građevina unutar jedne građevne čestice. Površina pomoćne namjene iznosi najviše 40 % građevinske (bruto) površine osnovne namjene a ako se gradi i poslovni prostor, iznosi najviše 50 % ukupne bruto površine građevine. U navedeni omjer ne uračunavaju se površine cisterni, septičkih jama, spremnika plina, bazena i sličnih građevina ukoliko su ukopane u zemlju, terase na terenu i otvorene parkirališne površine.

Poslovni dio stambene građevine može se formirati kao zasebna funkcionalna cjelina u sklopu osnovne građevine.

Poslovna namjena može biti za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije s bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju.

OBITELJSKA KUĆA

veličina građevine

Veličina građevine određuje se prema slijedećim uvjetima:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 60 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 180 m²
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevine iznosi 400 m²
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) je 0,7
- najveći dopušteni broj etaža iznosi dvije nadzemne etaže i jednu podrumsku etažu
- prostor ispod kosog krova svijetle visine veće od 2,6 m smatra se nadzemnom etažom (potkrovljem)
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,5 m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine
- pomoćna građevina se može graditi kao jednoetažna najveće dopuštene visine 3,0 m, ako se gradi poslovni prostor najveće dopuštene visine 5,0 m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine i ne može biti viša od osnovne građevine.

oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m².

Iznimno, za izgradnju i rekonstrukciju građevina na zemljištu u okviru kojeg je dio površine namijenjen za rekonstrukciju i proširenje lokalnih i ostalih (nerazvrstanih) cesta, ukoliko se ne mogu ostvariti uvjeti propisani ovim planom, određuju sljedeći granični uvjeti:

- najmanja površina građevne čestice može biti 500 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti kig=0,36
- najveći koeficijent iskorištenosti kis=0,8.

uređenje građevne čestice:

Minimalna površina tla pod zelenilom iznosi 40 % površine građevne čestice.

Iznimno, za izgradnju i rekonstrukciju građevina na zemljištu u okviru kojeg je dio površine namijenjen za rekonstrukciju i proširenje lokalnih i ostalih (nerazvrstanih) cesta, ukoliko se ne mogu ostvariti uvjeti propisani ovim planom, minimalna površina zelenila iznosi 30 % površine građevne čestice.

rekonstrukcija građevina

Rekonstrukcija postojećih građevina kao i promjena namjene u stambenu ili stambeno-poslovnu namjenu određuje se prema uvjetima za nove građevine, a iznimno kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, primjenjuju se slijedeći uvjeti, po potrebi uz prethodnu suglasnost javnopravnih tijela:

- postojeće građevine izgrađene na građevnim česticama manjim od propisanih za novu gradnju mogu se rekonstruirati i prenamijeniti uvažavajući ostale uvjete ovog Plana
- postojeće građevine koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih određenih u ovome članku, mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s uvjetima ovog Plana, ali uz uvjet da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od ruba građevne čestice prema javnoj prometnoj površini te da se postojeća visina ne može povećavati ako je udaljenost do granice građevne čestice manja od pola visine građevine ($h/2$).

VIŠEOBITELJSKA GRAĐEVINA

veličina građevine:

Veličina građevine određuje se prema slijedećim uvjetima:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,3
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 60 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 250 m²
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevine iznosi 600 m²
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) je 0,75
- najveći dopušteni broj etaža iznosi tri nadzemne etaže i jednu podrumsku etažu
- prostor ispod kosog krova svijetle visine veće od 2,6 m smatra se nadzemnom etažom (potkrovljem)
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 7,0 m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine
- pomoćna građevina se može graditi kao jednoetažna najveće dopuštene visine 3,0 m, ako se gradi poslovni prostor najveće dopuštene visine 5,0 m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do gornjeg ruba krovnog vijenca, odnosno najviše točke obodnog pročelja građevine i ne može biti viša od osnovne građevine.

oblikovanje građevine

Sklop građevina na čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, kod svih građevina primijeniti ista ili usklađena načela oblikovanja te boje i materijale završne obrade, a u međuprostoru između građevina obvezno se sade stablašice.

oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m².

Iznimno, za izgradnju i rekonstrukciju građevina na zemljištu u okviru kojeg je dio površine namijenjen za rekonstrukciju i proširenje lokalnih i ostalih (nerazvrstanih) cesta, ukoliko se ne mogu ostvariti uvjeti propisani ovim planom, određuju sljedeći granični uvjeti:

- najmanja površina građevne čestice može biti 700 m²
- najveći koeficijent izgrađenosti kig=0,36
- najveći koeficijent iskorištenosti kis=0,85.

uređenje građevne čestice:

Minimalna površina tla pod zelenilom iznosi 40 % površine građevne čestice.

Iznimno, za izgradnju i rekonstrukciju građevina na zemljištu u okviru kojeg je dio površine namijenjen za rekonstrukciju i proširenje lokalnih i ostalih (nerazvrstanih) cesta, ukoliko se ne mogu ostvariti uvjeti propisani ovim planom, minimalna površina zelenila iznosi 30 % površine građevne čestice.

rekonstrukcije građevina

Rekonstrukcija postojećih građevina kao i promjena namjene u stambenu ili stambeno-poslovnu namjenu određuje se prema uvjetima za nove građevine, a iznimno kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, primjenjuju se slijedeći uvjeti, po potrebi uz prethodnu suglasnost javnopravnih tijela:

- postojeće građevine izgrađene na građevnim česticama manjim od propisanih za novu gradnju mogu se rekonstruirati i prenamijeniti uvažavajući ostale uvjete ovog Plana
- postojeće građevine koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih određenih u ovome članku, mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s uvjetima ovog Plana, ali uz uvjet da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od ruba građevne čestice prema javnoj prometnoj površini te da se postojeća visina ne može povećavati ako je udaljenost do granice građevne čestice manja od pola visine građevine ($h/2$).

GRAĐEVINE KOMUNALNE NAMJENE – DJEČJEG IGRALIŠTA I OSTALE GRAĐEVINE

Dječje igralište (DI) se uređuje sukladno projektu krajobraznog uređenja, izvedbom propusnih površina i uz uvjet da minimalna površina tla pod zelenilom iznosi 20 % površine građevne čestice koja se mora ozeleniti visokovrijednim zelenilom, koristeći pretežno autohtone vrste. Prema površini ostale ulice OU-3 potrebno je izvesti sigurnosnu ogradu.

Smjernice za uređenje dječjeg igrališta:

- površina dječjeg igrališta za djecu do 3 godine starosti iznosi min. 100 m²,
- površina dječjeg igrališta za djecu od 3 godine starosti min. 250 m²,
- po djetetu je potrebno osigurati min. 15 m² površine dječjeg igrališta,
- podna površina ispod dječjih sprava mora biti od elastičnih materijala
- prostor mora biti ograđen i siguran za djecu,
- treba sadržavati zelene površine, osunčane i hladovite prostore za igru.

Ostale građevine i površine su: kiosci, tipski manji montažni ili pokretni objekti za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i dr., kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga. Kiosci se mogu postavljati na javnim površinama, površinama u vlasništvu Općine Viškovo i drugim površinama, kao samostalne građevine ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu.

Privremene građevine su temeljem Odredbi ovog Plana montažne građevine čija postava je vremenski ograničena na najviše 30 dana, za potrebe sajмова, manifestacija i reklamiranja. Privremene građevine se mogu postavljati na javnim površinama, površinama u vlasništvu Općine Viškovo i drugim površinama.

Reklamni panoi mogu se postavljati na zelene površine, pročelja građevina, potporne i obložne zidove i dr. Mogu se postavljati unutar i izvan građevinskog područja, uz javne ili nerazvrstane ceste. Uvjeti postavljanja građevina iz stavaka 1. i 2. ovoga članka te reklamnih panoa propisuju se posebnom odlukom Općine Viškovo.

Uređenje drvoreda se planira prema slijedećem:

- drvored je, u pravilu, potrebno saditi unutar kontinuiranog i otvorenog zemljanog pojasa s međuprostorom ispunjenim zelenilom ili vodopropusnim zastorom/pločnikom ili unutar zelene površine, a ukoliko isto nije moguće, stabla je potrebno saditi unutar površine čija širina iznosi najmanje 1,5 m, iznimno min. 1,0 m,
- izbor biljnih vrsta potrebno je prilagoditi lokaciji, odnosno potrebno je odabrati vrste koje se radijusom korijenja mogu prilagoditi raspoloživom prostoru,
- smještaj i način uređenja drvoreda potrebno je utvrditi projektom dokumentacijom za gradnju i rekonstrukciju pojedinih građevina,

- prilikom utvrđivanja smještaja drvoreda potrebno je osigurati sigurnosni razmak između korijenja drveća i podzemnih vodova javne, komunalne i druge infrastrukture.