

# Općina Viškovo

## 15.

Na temelju članka 29. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 30/94 i 68/98), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Viškovo (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 29/96), članka 67. Statuta Općine Viškovo (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 16/93 i 29/94), Općinsko vijeće Općine Viškovo, na sjednici održanoj 29. lipnja 2000. godine donijelo je

### ODLUKU

**o usklađenju teksta Odluke o donošenju urbanističkih planova uređenja s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova**  
(»Narodne novine« broj 106/98)

#### Članak 1.

Mijenja se tekst Odluke o donošenju urbanističkog plana uređenja zone Furićevo.

(»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 11/98 i 10/00).

Sastavni dio ove Odluke je elaborat broj: 067.00.UPU-1.00.

#### Članak 2.

Mijenja se tekst Odluke o donošenju urbanističkog plana uređenja Široli.

(»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 11/98 i 10/00).

Sastavni dio ove Odluke je elaborat broj: 067.00.UPU-2.00.

#### Članak 3.

Mijenja se tekst Odluke o donošenju urbanističkog plana uređenja dijela naselja Viškovo.

(»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 11/98 i 10/00).

Sastavni dio ove Odluke je elaborat broj: 067.00.UPU-3.00.

#### Članak 4.

Mijenja se tekst Odluke o donošenju urbanističkog plana uređenja dijela naselja Marinići.

(»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 14/98 i 10/00).

Sastavni dio ove Odluke je elaborat broj: 067.00.UPU-4.00.

#### Članak 5.

Mijenja se tekst Odluke o donošenju urbanističkog plana uređenja radne zone RZ-8.

(»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 20/97 i 10/00).

Sastavni dio ove Odluke je elaborat broj: 067.00.UPU-5.00.

#### Članak 6.

Ova Odluka sa svim elaboratima koji čine njen sastavni dio stupa na snagu danom objave, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

#### Članak 7.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju važiti: Odluka o donošenju urbanističkog plana uređenja zone Furićevo (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 11/98 i 10/00), Odluka o donošenju urbanističkog plana uređenja Široli (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 11/98 i 10/00), Odluka o donošenju urbanističkog plana uređenja dijela naselja Viškovo (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 11/98 i 10/00), Odluka o donošenju urbanističkog plana uređenja dijela naselja Marinići (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 14/98 i 10/00), Odluka o donošenju urbanističkog plana uređenja radne zone RZ-8 (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 20/97 i 10/00).

Klasa: 021-04/00-01/13

Ur. broj: 2170-09-01-1-00-2

Viškovo, 29. lipnja 2000.

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik

Općinskog vijeća

**Tomislav Blažić, dipl. oec. v. r.**

## 16.

### ODLUKA

**o usklađenju teksta Odluke o urbanističkom planu zone »Furićevo« s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata**

#### ELABORAT BROJ: 067.00.UPU-1.00.

#### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

(0-1) Ovom Odlukom donosi se izmjena i dopuna teksta odluke Regulacijskog plana uređenja zone »Furićevo« sa izmjenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 68/98) i izmjena naziva u Urbanistički plan uređenja zone »Furićevo«, u daljnjem tekstu »Plan«.

#### Članak 2.

(0-4) Sastavni dio ove Odluke su tekstualni i grafički prilozi Regulacijskog plana uređenja zone »Furićevo« donesen na sjednici Općinskog vijeća Općine Viškovo 14. svibnja 1998. (Klasa: 021-04/98-01/12, Ur. broj: 2170-09-01-1-98-2).

#### Članak 3.

Mjenjaju se odredbe za provođenje plana koje glase:

Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

(1-1) Javne namjene su: javne površine i građevinske čestice na kojima se zadovoljavaju javne funkcije područja obuhvata.

(1-2) Javne površine su: kolne prometnice sa pripadajućim nogostupima, trgovima, pješačke ulice i javni parkovi.

(1-3) Javne površine i uvjeti za njihovu realizaciju se određuju temeljem odredbi ovog Plana, te temeljem Detalj-

nih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njega. One se temeljem ovog Plana određuju:

- građevinskim česticama prometnica i drugih javnih površina prema grafičkom prilogu;
- obavezom ostvarenja pješačkih pravaca pri projektiranju i uređenju građevnih čestica koji će biti određeni u projektnim fazama realizacije;
- obaveznim standardom propisanim za projektiranje javnih prometnica koje će se planirati na osnovu detaljnih planova uređenja;

(1-4) Javne i druge namjene razgraničene su planom namjene površina, na grafičkom prilogu broj 2, a na sljedeća područja:

#### 1. Plan namjerne površina

### (1-5) ZONE GRAĐENJA U PROSTORU PLANA

1. Zona mješovite namjene stambeno-poslovne izgradnje (pretežito stambena izgradnja individualnih stambenih građevina); (M1)

2. Zona mješovite namjene poslovnih sadržaja i stanovanja (pretežito poslovna namjena uslužnih djelatnosti, trgovine i ugostiteljstva); (M2)

3. Zona centralnih sadržaja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja);

4. Zona centralnih i poslovnih sadržaja - postojeća izgradnja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja); (K1)

5. Zona posebnih namjena (posebni uvjeti korištenja i uređenja prostora uvjetovanih prirodnim specifičnostima - vrtarke) (M)

6. Zone zaštitnog zelenila (Z)

7. Zone urbanih zelenih površina (posebni uvjeti korištenja i uređenja prostora uvjetovanih prirodnim specifičnostima - vrtarke) (R)

8. Prometne kolne i pješačke površine - Infrastrukturni sustavi (IS)

(1-6) Javne namjene na građevinskim česticama na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja se razgraničuju od drugih namjena temeljem odredbi ovog Plana na način:

- Ako se uvjeti uređenja određuju neposrednom provedbom ovog Plana, obavezama poštivanja stavka (1-3) i njihovim definiranjem upravnim aktom propisanim posebnim zakonom.

- Ako se uvjeti uređenja određuju posredno, temeljem detaljnog plana koji će se izrađivati na osnovu odredbi ovog Plana, na osnovu odredbi detaljnog plana njihovim nedvojbene definiranjem.

(1-7) Javne i druge namjene se razgraničavaju u sljedećim skupinama:

- razgraničenje postojećih javnih površina od drugih namjena,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena i
- razgraničenje drugih namjena između sebe.

(1-8) Javne i druge namjene se razgraničavaju u navedenim skupinama prema sljedećim pravilima:

- razgraničenje postojećih javne površine od drugih namjena se određuje granicama njene građevinske čestice, ako je javna površina realizirana u zacrtanim gabaritima i posjeduje formiranu građevinsku česticu,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena se određuje: koridorom u širini tipološki definirane prometnice, detaljnim planom ili njenom lokacijskom dozvolom.

Tipološki definirane širine prometnica su: 5.5m za pristupni put za jednu parcelu ne duži od 30m kao dio parcele u vlasništvu investitora i pješačke površine; 6m za jednosmjerne prometnice sa jednostrukim nogostupom; 7m za dvosmjerne stambene prometnice sa jednostranim nogostu-

pom, te plus 1.5 m za dodatni nogostup; 7.5m za dvosmjerne sabirne prometnice sa jednostranim nogostupom; te plus 1.5 m\*za dodatni nogostup i 9m za dvosmjerne gradske sabirne prometnice.

- razgraničenje drugih namjena između sebe se određuje identifikacijom granica katastarskih čestica preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom prilogu ili detaljnim planom koji će biti izgrađen na osnovu njega.

#### 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

(2-1) Građevine gospodarskih djelatnosti (obrtničke, uslužne, ugostiteljske, trgovačke i rekreacijske) se mogu graditi neposrednom provedbom na cijelom prostoru obuhvata plana. Građevine gospodarskih djelatnosti drugih namjena se mogu graditi samo posredno temeljem detaljnih planova uređenja.

(2-2) Gospodarske građevine se temeljem odredbi za provedbu plana grade neposrednom i posrednom provedbom - izradom detaljnih planova uređenja).

(2-3) Neposrednom provedbom mogu se:

- rekonstruirati građevine gospodarskih djelatnosti,
- održavati građevine gospodarskih djelatnosti,
- uklanjati građevine gospodarskih djelatnosti,
- graditi nove građevine gospodarskih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz odredbi za provedbu Plana

(2-4) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve građevine gospodarske namjene koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(2-5) Planom se određuju uvjeti za neposrednu provedbu rekonstrukcije i gradnje novih građevina gospodarskih djelatnosti, te smjernice za izradu detaljnih planova uređenja.

(2-6) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarskih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodaenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(2-7) Gospodarske građevine su prema pravilniku sadržaja planova prostornog uređenja:

Gospodarska namjena: - Poslovna namjena. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2,

(2-8) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(2-9) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 8., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno 6 tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

#### B - Namjena građevine

(2-10) Neposrednom provedbom plana mogu se graditi građevine gospodarskih djelatnosti sljedećih namjena: Poslovna namjena - proizvodna. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

#### C - Veličina i površina građevine

(2-11) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenošću, okomiti gabariti sa odnosom brutto izgrađenošći i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine

(2-11) Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>.

(2-12) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4), ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično) : (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja: (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(2-13) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(2-14) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(2-15) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te obavezne udaljenosti građevinske čestice od javne površine propisane planom, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(2-16) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(2-17) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(2-18) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(2-19) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana.

(2-20) Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(2-21) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine.

(2-22) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno tri etaže.

(2-23) Maksimalna visina sljemena je 3,0m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(2-24) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojnarnice liftova,

- stubišne vertikalne,

- klima komore i strojarnice,

- krovni prozori

- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

(2-25) Ako je ulaz u podrumsku etažu u funkciji garaže, te ukopan u teren sa dvije strane ne računa kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

#### D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(2-26) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojnih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(2-27) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(2-28) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(2-29) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4 m.

- od prometnice 6 m

#### E - Oblikovanje građevine

(2-30) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(2-31) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

(2-32) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(2-33) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(2-34) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

#### F - Uređenje građevne čestice

(2-35) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i sličilo, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselelja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(2-36) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(2-37) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(2-38) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,0m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(2-39) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu poslovne građevine kod nove izgradnje
- uz građevinu kao dogradnja
- kao slobodnostojeća građevina ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama ako ne ometaju sigurno obavljanje promjeta

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelaze kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(2-40) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(2-41) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(2-42) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(2-43) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(2-44) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(2-45) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(2-46) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina gospodarskih djelatnosti temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine mora biti sukladna smjernicama za zone:

1. Zona mješovite namjene stambeno-poslovne izgradnje (pretežito stambena izgradnja individualnih stambenih građevina); (M1)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 30 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezanija.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,9" / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

2. Zona mješovite namjene poslovnih sadržaja i stanovanja (pretežito poslovna namjena uslužnih djelatnosti, trgovine i ugostiteljstva); (M2)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 30 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,9 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

3. Zona centralnih sadržaja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja);

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 40 % (kis - odnos veličine građevne

čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 1.2 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

4. Zona centralnih i poslovnih sadržaja - postojeća izgradnja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja); (K1)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 40 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 1.2 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

5. Zona posebnih namjena (posebni uvjeti korištenja i uređenja prostora uvjetovanih prirodnim specifičnostima - vrti) (M) - Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0.4 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se, izgradnja podrumskih etaža, prema Uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu.

Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu.

Dozvoljena je izgradnja ogradnih zidova viših od 1,1 m, ali kao transparentne plohe.

Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova maksimalne visine 3,5 m uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetno oblikova-

nje samog zida. U slučaju većih visina denivelaciju rješavati kaskadno u kombinaciji s pokosima ili terasama koje se moraju ozeleniti.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti  
(3-1) Društvene građevine se mogu graditi na cijelom području obuhvata plana.

(3-2) Planom se određuju uvjeti za:  
- rekonstrukciju građevina društvenih djelatnosti,  
- održavanje građevine društvenih djelatnosti,  
- uklanjanje građevine društvenih djelatnosti,  
- gradnju novih građevina društvenih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz odredbi za provedbu Plana

(3-3) Rekonstrukcija, održavanje i uklanjanje postojećih građevina društvenih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(3-4) Pri gradnji građevina društvenih djelatnosti neposrednom provedbom Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(3-6) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br 8., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina.

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

B - Namjena građevine

(3-7) Namjena građevine/ Društvena - D

C - Veličina i površina građevine

(3-8) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenošću, okomiti gabariti sa odnosom brutto izgrađenošći i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine.

(3-9) Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>  
- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>

(3-10) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60. m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4), ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja. (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(3-11) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(3-12) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnu površina,

(3-13) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te obavezne udaljenosti građevinske čestice od javne površine propisane planom, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(3-14) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Sutereni i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(3-15) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(3-16) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(3-17) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana.

(3-18) Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(3-19) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine.

(3-20) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno tri etaže.

(3-21) Maksimalna visina sljemena je 3,0m od Sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

{2-22) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikalne,

- klima komore i strojarnice,

- krovni prozori

- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

(3-23) Ako je ulaz u podrumsku etažu u funkciji garaže, te ukopan u teren sa dvije strane ne računa kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(3-24) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi, na temelju detaljnih planova uređenja.

(3-25) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(3-26) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(3-27) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.

- od prometnice 6m

E - Oblikovanje građevine

(3-28) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(3-39) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijskom usklađenju objekata s okruženjem.

(3-40) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(3-41) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(3-42) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(3-43) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(3-44) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(3-45) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(3-46) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(3-47) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje

- uz objekt kao dogradnja

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(3-48) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(3-49) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(3-50) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(3-51) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(3-52) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(3-53) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(3-54) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina društvene namjene temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu

C - Veličina i površina građevine mora biti sukladna smjernicama za posrednu provedbu po zonama:

1. Zona mješovite namjene stambeno-poslovne izgradnje (pretežito stambena izgradnja individualnih stambenih građevina); (M1)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 30 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,9 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

2. Zona mješovite namjene poslovnih sadržaja i stanovanja (pretežito poslovna namjena uslužnih djelatnosti, trgovine i ugostiteljstva); (M2)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 30 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,9 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

3. Zona centralnih sadržaja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja);

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 40 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 1,2 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

4. Zona centralnih i poslovnih sadržaja - postojeća izgradnja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja); (K1)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 40 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 1,2 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

5. Zona posebnih namjena (posebni uvjeti korištenja i uređenja prostora uvjetovanih prirodnim specifičnostima - vrtače) (M)- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0.4 /gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova maksimalne visine 3,5 m uz obavezu sanaciju okoliša i kvalitetno oblikovanje samog zida. U slučaju većih visina denivelaciju rješavati kaskadno u kombinaciji s pokosima ili terasama koje se moraju ozeleniti.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim prilozima,

H - Mjere zaštite okoliša određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

#### 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

(4-1) Stambene građevine grade se temeljem odredbi za provedbu plana neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(4-2) Planom je moguće neposrednom provedbom:

- rekonstruirati stambene građevine,
- održavati stambene građevine,
- uklanjati stambene građevine,

- graditi nove stambene građevine koje ispunjavaju sljedeće uvjete: imaju tri stambene jedinice ili kombinaciju stambenog i poslovnog prostora, nemaju više od tri jedinice svih namjena ukupno, imaju maksimalno tri mjerna mjesta vodoopskrbe, imaju maksimalno tri mjerna mjesta elektroopskrbe, imaju poslovne i pomoćne prizemne građevine u sklopu okućnica postojećih građevina (maksimalne brutto površine 50m<sup>2</sup> koje ulaze u postotak izgrađenosti građevinske čestice).

(4-3) Posredno provođenje ovog Plana podrazumjeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana

se grade sve stambene građevine koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(4-4) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

- A - Oblik i veličina građevne čestice
- B - Namjena građevine
- C - Veličina i površina građevine
- D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli
- E - Oblikovanje građevine
- F - Uređenje građevne čestice
- G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,
- H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

- A - Oblik i veličina građevne čestice

(4-5) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 2., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona.

Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina.

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

- B- Namjena građevine

(4-6) Na građevinskoj čestici mogu se graditi građevine stambene namjene.

Unutar građevina stambene namjene mogu se urediti poslovni prostori.

- C - Veličina i površina građevine

(4-7) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

- I. Gabariti: - Horizontalni: minimalni i maksimalni
- Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele i broj etaža

- II. Visina građevine

(4-8) Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200nr

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>\*

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>.



(4-9) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>
- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4), ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(4-10) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(4-11) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(4-12) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 10m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(4-13) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatna mogućnost, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(4-14) Nivelaciona kota je kota poda prizemlja građevine

(4-15) Nivelaciona kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(4-16) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana. Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(4-17) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(4-18) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno dvije etaže.

(4-19) Maksimalna visina sljemena je 3,0 m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(4-20) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojnarnice liftova,
- stubišne vertikalne,
- klima komore i strojarnice,
- krovni prozori
- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(4-21) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(4-22) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(4-23) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br.4 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(4-24) Minimalna udaljenosti površina za građenje od rubova građevne česticesu:

- od ruba građevinske čestice 4 m
- od prometnice 6 m
- od pristupnog puta 4m.

Pristupni put je kolno-pješačka prometnica minimalne širine 5.5 m i maksimalne dužine 30m za jednu parcelu u vlasništvu investitora. Pristupni put nije javna površina i mora biti vezan na javnu površinu.

(4-25) Širina zaštitnih pojava za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno-poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklamne i informativne panoe, te "kontrolne punktove i objekte kontrole ulaza.

E - Oblikovanje građevine

(4-26) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(4-27) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

(4-28) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(4-29) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(4-30) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(4-31) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(4-32) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivenne sa zelenim površinama minimalno 40%.

(4-33) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(4-34) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(4-35) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja  
- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prdmetnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(4-36) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu Infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(4-37) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice.

H - Mjere zaštite okoliša

(4-38) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(4-39) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(440) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji stambenih građevina temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine mora biti sukladna smjernicama za posrednu provedbu po zonama:

1. Zona mješovite namjene stambeno-poslovne izgradnje (pretežito stambena izgradnja individualnih stambenih građevina); (M1)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 30 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,9 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije /

krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

2. Zona mješovite namjene poslovnih sadržaja i stanovanja (pretežito poslovna namjena uslužnih djelatnosti, trgovine i ugostiteljstva); (M2)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 30 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama,

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,9 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

3. Zona centralnih sadržaja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja);

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 40 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 1,2 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

4. Zona centralnih i poslovnih sadržaja - postojeća izgradnja (poslovna i komunalna namjena s niskim postotkom stanovanja); (K1)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 40 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 1,2 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 3 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 8 m, a maksimalna visina sljemena 11 m.

5. Zona posebnih namjena (posebni uvjeti korištenja i uređenja prostora uvjetovanih prirodnim specifičnostima - vrtače) (M) - Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0.4 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

(5-1) Upravnim aktom temeljem posebnog zakona za prometnice unutar granica zahvata urbanističkog plana uređenja utvrđuju se temeljem detaljnih planova uređenja i neposrednom provedbom ovog plana.

Od planom definiranih trasa prometnica se može odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se temeljem detaljnog plana uređenja ustanovi potreba prilagodavanja trase tehničkim i vlasničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

(5-2) Urbanističkim planom uređenja utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarnih gradskih prometnica nižeg reda može formirati neizgrađeni dio građevne čestice objekta, te uređivati kao parkiralište, vrt, i si., odnosno da se postojeće definirane građevne čestice unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju.

(5-3) Urbanističkim planom uređenja su utvrđene trase, primarnih i sekundarnih gradskih prometnica, dok se trase prometnica nižih kategorija utvrđuju detaljnim planovima i rješenjima.

(5-4) Mjesto i način priključenja građevne čestice na komunalne objekte i javni put biti će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

(5-5) Uvjeti uređenja prostora za stambenu izgradnju te za objekte javne namjene kao i za javne pješačke površine, moraju sadržavati uvjete kojima se sprječava stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera pri upotrebi invalidskih kolica.

(5-6) Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se zasebna Lokacijska dozvola, a posebno:

Funkcionalni dijelovi:

- glavni ulaz i izlaz u zonu
- spojevi parcela na infrastrukturni sustav
- prometnice u zoni
- parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni
- infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene građevne čestice

Prometni sustav:

Javni promet:

- stajališta
- nadstrešnice
- informativni punktovi

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

(5-7) Javna parkirališta i garaže se na području obuhvata plana mogu graditi kao samostalne građevine na građevinskim česticama ili kao dio ponude drugih poslovnih građevina. Javna parkirališta i garaže trebaju imati kapacitet cca 15% od ukupnog broja automobila.

(5-8) Ovim se odredbama daju okvirni normativi za dimenzioniranje parkiranih i garažnih potreba, a dokumentom prostornog uređenja odnosno područja, ovisno o karakteru izgradnje i sadržaja, potrebno je dati ispravnu procjenu potrebnog broja parkiranih mjesta:

(5-9) U cilju zadovoljenja komunalnih standarda svi planeri i investitori moraju za potrebe parkiranja i garažiranja udovoljiti sljedećim standardima:

- za jednu stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto,
- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.
- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.
- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- za građevine hotelske namjene minimalno prema pravilniku o kategorizaciji građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.

- za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala, jednu učionicu, desetero djece i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za športske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

(5-10) Broj parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka uvećava se za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

(5-11) Detaljnim planom uređenja parkirališne površine se mogu urediti za prostorima javnog i zaštitnog zelenila.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

(5-12) Nova pješačke površine i trgovi definiraju se detaljnim planovima uređenja na osnovu smjernica Plana.

(5-13) Pješačku površinu potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata:

- opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekom ili kamenom, kao i rubnjakom,
- privremenih građevina,
- pomičnim elementima sa cvjetnim aranžmanima, klupama i drugom urbanom opremom.

(5-14) Način uređenja javne površine i elementi urbane opreme: informativni i reklamni punktovi, urbana oprema pješačkih zona, terase ugostiteljskih objekata, skulpture, paviljoni, fontane određuju se odredbama za neposrednu provedbu za javnu površinu ili odredbama za neposrednu provedbu za pojedinu građevnu česticu.

(5-15) Područje opće namjene unutar plana namijenjeno za rekreaciju i uređenje parkovnih površina moguće je uređivati temeljem smjernica sadržanih u mjerama za provedbu plana.

(5-16) Na području iz prethodnog stavka dozvoljava se uređenje rekreacijskog i dječjeg igrališta, trim staze, šetnice, bočališta, pješačke i biciklističke staze, kao i staze za koturaljke i slično. Na ovim se površinama mogu graditi manje sjenice u obliku paviljonske građevine te postavljati parkirna i urbana oprema.

(5-17) Prilikom uređenja površina potrebno je sačuvati visoko raslinje, a za uređenje površina potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

### 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

(5-18) Razrada TK mreže Urbanističkog plana uređenja je dio prometnog i infrastrukturnog sustava naselja, a u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama (NN RH 53/94.).

(5-19) Izgradnja TK kanalizacije na svim pravcima obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica obuhvaćenih ovim planom i planovima nižeg reda.

(5-20) Planira se montaža GSM postaje (javna telekomunikacija u pokretnoj mreži) na lokacijama koje pokrivaju potrebe naselja.

(5-21) Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obvezatno se pridržavati vežećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

### 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

(5-22) Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade neposrednom provedbom,

i (5,23) Makrolokacija novih i postojećih trafostanica prikazane su na grafičkom prilogu, a odabrane su tako da što je moguće bolje zadovolje osnovne uvjete o lokaciji kao što su:

- Smještaj što je moguće bliže centru konzuma
- Slobodan prilaz trafostanici
- Prirodno hlađenje transformatora
- Čim bolje uklopanje u okolni prostor

(5-24) Urtane makrolokacije načelno je potrebno, što je moguće više poštivati zbog raspleta visokonaponske mreže, ali su u slučaju zahtjeva ovlaštenog distributera moguća odstupanja u radijusu od 200m.

(5-25) Trafostanice će se izgraditi kao slobodnostojeće građevine (građevinska čestica minimalnih dimenzija 6x4 m). Minimalna udaljenost građevine od susjednih međa je 2,0m, a od ruba pločnika minimalno 2,0m.

(5-26) Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za vozila do pet tona.

(5-27) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vođopisrbe i odvodnje.

(5-28) Obveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potiču iz proizvodnih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona koji u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpad i druge tvari specifične težine manje od vode, pogona koji stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima restorana i kuhinja /masnoća i ulje/, te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(5-29) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda, obavezna je primjena postojećih zakona.

### 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

(6-1) Javne zelene površine treba hortikulturno urediti i osigurati njihovo stalno održavanje. Pješačke površine unutar javnih zelenih površina potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekama iU kamenom, kao i rubnjakom.

(6-2) Javne zelene površine treba opremiti elementima opreme, oznakama smjera, te alatima i uređajima zaštite prostora od požara i zagađenja.

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

(7-1) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti:

- određuju mjere zaštite zelenih površina
- određuju mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora

(7-2) Mjere zaštite zelenih površina sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina.

(7-3) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Nove građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(7-4) Mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina:

- odredbe za korištenje prostora vrtača kao građevinskog prostora sa specifičnim režimom gradnje.

- odredbe za uređenje građevnih čestica i gradnje otpornih zidova

(7-5) Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da radi zaštite tla i voda treba:

- organizirati kontrolu voda
- organizirati i urediti efikasnije prikupljanje i prijevoz otpada,

- zabraniti deponiranje otpadnog materijala na području obuhvata plana,

- kontrolirati korištenje kemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

(7-6) Na prostoru obuhvata urbanističkog plana uređenja ne postoje registrirane i zaštićene kulturno-povjesne cijeune,

### 8. Postupanje s otpadom

(8-1) Postupanje sa otpadom mora biti sukladno odredbama Zakona o otpadu (»Narodne novine«, br. 34/95)

(8-2) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

(8-3) Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

(8-4) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20m.

(8-5) Fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u suglasju s pozitivnim propisima.

### 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

(9-1) Zaštita okoliša temelji se na sljedećim opće prihvaćenim načelima:

- načelo preventivnosti;
- načelo očuvanja vrijednosti prirodnih izvora i biološke raznolikosti;
- načelo zamjene ili nadomještanja drugih zahvatom;
- načelo cjelovitosti;
- načelo poštivanja prava;
- načelo plaćanja troškova onečišćenja;
- načelo sudjelovanja javnosti.

(9-2) Izvješće o stanju i programu zaštite okoliša obavezno je svake dvije godine donijeti na prijedlog Općinskog poglavarstva Općine Viškovo, Općinsko vijeće Viškova.

(9-3) U skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša nužno je donijeti sljedeće dokumente o zaštiti okoliša:

- Izvješće o stanju okoliša;
- Strategiju zaštite okoliša;
- Program zaštite okoliša.

Sukladno programu zaštite okoliša Općine Viškovo potrebno je izraditi Program mjera zaštite okoliša suglasno prostornim i konceptualnim razvojnim smjernicama Regulaacijskog plana dijela naselja Marinići.

(9-4) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

- Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine«, br. 82/94)
- Zakona o vodama (»Narodne novine«, br. 107/95)
- Zakon o zaštiti zraka (»Narodne novine«, br. 84/95)
- Zakon o zaštiti od buke (»Narodne novine«, br. 17/90)

- Zakon o otpadu (»Narodne novine«, br. 34/95)

(9-5) Ove granice predstavljaju norme za dozvoljene koncentracije štetnih tvari što se mogu zateći u otadnoj vodi ako se ona može havarijom ili nekontrolirano mimo sustava odvodnje naći u terenu.

Suspendirana tvar	500 mg/l koncentrac
BPK 5 - 2 stupnjeva C	400 mg/l "
Nitrati	70 mg/l "
Nitriti	45 mg/l "
Ulja i masti	60 mg/l "

(9-6) Obaveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potiču iz industrijskih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona što u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpade i druge tvari specifički lakše od vode, pogona što stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima, restorana i kuhinje / masnoća i ulje / te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-7) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda obavezna je ugradnja sljedeće opreme - zavisno o karakteru otpadnih voda:

1.1 Mehaničke taložnice za krute čestice u vodi

2.1 Odvajači ulja i naftnih derivata iz tehnološke kanalizacije

3./ Hvatači ulja i masti za fekalno - sanitarne vode

6.1 Neutralizator za obradu kiselih ili lužnatih voda.

1.1 Uređaj za razbijanje uljnih emulzija kod strojne obrade metala

8./ Drugi specijalniji uređaji / za regeneraciju otpada, spaljivanje onečišćenih otpada, obradu voda što sadrže kromate, cijanide i si. /

(9-8) Zaštita zraka od zagađivanja ostvariti će se ugradnjom uređaja za pročišćavanje zraka na mjestima tehnološkog procesa gdje se stvaraju otpadni i sagorijevni plinovi i prašine, izborom goriva sa malim sadržajem sumpora, te održavanjem propisanog režima ložišta. Svi emiteri prašine, sagorijevanih i otpadnih plinova moraju imati mjerna mjesta za uzimanje uzoraka onečišćenog zraka.

(9-9) Zaštitu tla od zagađivanja treba obraditi posebnim projektom. Tehnička rješenja i tehnička sredstva treba da budu na razini suvremenih dostignuća s time da se predvidi odvajanje i reciklaža korisnih otpadaka. Načelo za djelovanje stručnih intitucija sastoji se u osiguranju asistencije kod mjerenja relevantnih parametara / koncentracija štetnih tvari, obrada meteo - podataka, / i izradi posebnih studija / npr. hidroloških, hidrogeoloških iz domene sanitarnog inženjerstva i si. /

(9-10) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zašтите okoliša:

- izradi registar (katastar) izvora zagađivanja za cijelo područje

- izradi program sanacije za najaktivnije izvore zagađivanja,

(9-11) Granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline koje su definirane kao maksimalne dozvoljene koncentracije štetnih tvari u zraku i otpadnoj vodi koja se upušta u teren i buka, utvrđuje se zakonskim i podzakonskim aktima.

(9-12) Zavisno o karakteru otpadnih voda, potrebno je ugrađivati odgovarajuću opremu kojom bi pojedini zagađivači pročištili otpadne vode prije ispuštanja u zajednički sustav. Obaveza pročišćavanja prije upuštanja u kanalizaciju odnosi se naročito na otpadne vode što potječu iz restorana i kuhinja (masnoća, ulje), te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-13) Za sve objekte koji predstavljaju izvore buke treba provoditi posebne mjere zaštite, te regulirati njihove režime

korištenja, obzirom na lokaciju i udaljenost od objekata stanovanja.

10. Mjere provedbe plana

Način obračuna parametara nužnih za definiranje uvjeta

(10-1) Osnovna tipologija građevina podrazumijeva dva tipa građevina:

- slobodnostojeće i dvojne građevine: Slobodnostojeće i dvojne građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čije nijedno pročelje ili maksimalno jedno pročelje dijelom ili u potpunosti, leži na granici građevne čestice.

- ugrađene građevine: Ugrađene građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čija dva susjedna ili dva nasuprotna pročelja dijelom ili u potpunosti, leže na granici građevne čestice.

(10-2) U površinu izgrađenosti se obračunavaju:

- tlocrtni gabariti građevine i svih natkrivenih terasa

(10-3) U površinu izgrađenosti se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivenne građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-4) U bruto površinu se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivenne građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-5) Pod etažom se ovim odredbama ne smatra:

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

- podrumska garaža ako je ispunjen uvjet iz prethodnog stavka, a ukopana rampa ulaza ako nije šira od 4.5m

(10-6) Kota postojećeg terena, u odnosu na koju se određuje visina građevine, mjeri se uz najniži rub pročelja građevine.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

(10-7) Urbanističkim planom uređenja su utvrđeni režimi uređivanja prostora za izgradnju, rekonstrukciju, korištenje prostora i zaštiti, osobito vrijednijih područja i ugroženih djelova čovjekove okoline za područje obuhvata plana i ostala područja unutar granica zahvata Urbanističkog plana uređenja. Ti režimi su sastavni dio ovih Provedbenih odredbi

(10-8) Izrada detaljnih planova uređenja definirana je mogućnošću udovoljavanja uvjetima za neposrednu provedbu Plana.

(10-9) Neposrednom provedbom bez obaveze izrade dokumenta prostornog uređenja nižeg reda mogu definirati uvjeti građenja za sljedeće tipove građevina:

- Nove stambene građevine s najviše 3 stana ili poslovnih prostora;

- Prometnice i infrastrukturni koridori;

- Dječja igrališta;

- Zelene i rekreativne površine;

- Javne površine kao samostalne cjeline;

- Parkovi kao samostalne zone;

- Sport i rekreacija - pojedinačna igrališta intepolirana u druge zone;

- Prometnice i prometni sustav;

- Ambulanta;

- Dnevna opskrba;

- Građevine i uređaji urbane opreme;

- Gospodarske i društvene građevine koje ispunjavaju uvjete za neposrednu provedbu;

(10-10) Prioritet u realizaciji Plana treba biti:

- uređenje i izgradnja prometnica i parkirališta,
- izgradnja mreže odvodnje,
- poboljšanje vodoopskrbne mreže, PTT i, elekto mreže
- uređenje pješačkih zona i u njima trgovačkih i uslužnih sadržaja

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(10-11) Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni se ne dozvoljava.

#### Članak 4.

Za autentično tumačenje i pojašnjenje pojedinih tačaka Odredbi za provođenje nadležno je Općinsko vijeće Općine Viškovo.

#### Članak 5.

U provedbi ovoga Plana se primjenjuju provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Rijeka, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Urbanističkog plana.

#### Članak 6.

Plan je izrađen u četiri izvornika koji se čuvaju po dva u arhivi Općine Viškovo i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

#### Članak 7.

Ovaj Elaborat stupa na snagu danom objave, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13

Ur. broj: 2170-09-01-1-00-2

Viškovo, 29. lipnja 2000.

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik

Općinskog vijeća

**Tomislav Blažić, dipl oec, v. r.**

## 17.

### ODLUKA

**o usklađenju teksta Odluke o urbanističkom planu »Siroli« Viškovo s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obaveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata**

**ELABORAT BROJ: 067.00.UPU-2.00.**

### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se izmjena i dopuna teksta odluke Regulacijskog plana uređenja »Siroli« sa izmjenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 68/98) i izmjena naziva u Urbanistički plan uređenja »Siroli«, u daljnjem tekstu »Plan«.

#### Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke su tekstualni i grafički prilozi Regulacijskog plana uređenja »Siroli« donesen na sjednici Općinskog vijeća Općine Viškovo 14. svibnja 1998. (Klasa: 021-04/98-01/3, Ur. broj: 2170-09-01-1-98-3).

#### Članak 3.

Mijenjaju se odredbe za provođenje plana koje glase:

Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

(1-1) Javne namjene su: javne površine i građevinske čestice na kojima se zadovoljavaju javne funkcije područja obuhvata.

(1-2) Javne površine su: kolne prorhetnice sa pripadajućim pločnicima, trgovi, pješačke ulice i javni parkovi.

(1-3) Javne površine i uvjeti za njihovu realizaciju se određuju temeljem odredbi ovog Plana, te temeljem Detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njega. One se temeljem ovog Plana određuju:

- građevinskim česticama prometnica i drugih javnih površina prema grafičkom prilogu

- obavezom ostvarenja pješačkih pravaca pri projektiranju i uređenju građevnih čestica koji će biti određeni u projektnim fazama realizacije.

- obaveznim standardom propisanim za projektiranje javnih prometnica koje će se planirati na osnovu detaljnih planova uređenja.

(1-4) Javne i druge namjene razgraničene su planom namjene površina, na grafičkom prilogu broj 2, a na sljedeća područja:

1. Centar (izgradnja javne namjene) - Građevine društvenih djelatnosti (D)

2. Stambena namjena - Stambene građevine (S)

3. Javne površine - Infrastrukturni sustavi (IS)

4. Negađeviriske zelene površine - Rekreativne i zelene površine (R) i (Z)

5. Prometnice - Infrastrukturni sustavi (IS)

(1-5) Javne namjene na građevinskim česticama na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja se razgraničuju od drugih namjena temeljem odredbi ovog Plana na način:

- Ako se uvjeti uređenja određuju neposrednom provedbom ovog Plana, obavezama poštivanja stavka (1-3) i njihovim definiranjem upravnim aktom propisanim posebnim zakonom.

- Ako se uvjeti uređenja određuju posredno, temeljem detaljnog plana koji će se izrađivati na osnovu odredbi ovog Plana, na osnovu odredbi detaljnog plana njihovim nedvojbim definiranjem.

(1-6) Javne i druge namjene se razgraničavaju u sljedećim skupinama:

- razgraničenje postojećih javnih površina od drugih namjena,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena i

- razgraničenje drugih namjena između sebe.

(1-7) Javne i druge namjene se razgraničavaju u navedenim skupinama prema sljedećim pravilima:

- razgraničenje postojećih javne površine od drugih namjena se određuje granicama njene građevinske čestice, ako je javna površina realizirana u zacrtanim gabaritima i posjeduje formiranu građevinsku česticu,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena se određuje: koridorom u širini tipološki definirane prometnice, detaljnim planom ili njenom lokacijskom dozvolom. Tipološki definirane širine prometnica su: 5.5m za pristupni put za jednu parcelu ne duži od 30m kao dio parcele u vlasništvu investitora i pješačke površine; 6m za jednosmjerne prometnice sa jednostrukim nogostupom; 7m za dvosmjerne stambene prometnice sa jednostranim nogostupom, te plus 1.5 m za dodatni nogostup; 7.5m za dvosmjerne sabirne prometnice sa jednostranim nogostupom; te plus 1.5 m za dodatni nogostup i 9m za dvosmjerne gradske sabirne prometnice.

- razgraničenje drugih namjena između sebe se određuju identifikacijom granica katastarskih čestica preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom prilogu ili detaljnim planom koji će biti izgrađen na osnovu njega.

## 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

(2-1) Građevine gospodarskih djelatnosti (obrtničke, uslužne, ugostiteljske, trgovačke i rekreacijske) se mogu graditi neposrednom provedbom na cijelom prostoru obuhvata plana. Građevine gospodarskih djelatnosti drugih namjena se mogu graditi samo posredno temeljem detaljnih planova uređenja.

(2-2) Gospodarske građevine se temeljem odredbi za provedbu plana grade neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(2-3) Neposrednom provedbom mogu se:

- rekonstruirati građevine gospodarskih djelatnosti
- održavati građevine gospodarskih djelatnosti
- uklanjati građevine gospodarskih djelatnosti
- graditi nove građevine gospodarskih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz odredbi za provedbu Plana

(2-4) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve građevine gospodarske namjene koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(2-5) Planom se određuju uvjeti za neposrednu provedbu rekonstrukcije i gradnje novih građevina gospodarskih djelatnosti, te smjernice za izradu detaljnih planova uređenja.

(2-6) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarskih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodenje građevne dozvole,
- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka;
- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(2-7) Gospodarske građevine su prema pravilniku sadržaja planova prostornog uređenja:

Gospodarska namjena: Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

(2-8) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

- A - Oblik i veličina građevne čestice
- B - Namjena građevine
- C - Veličina i površina građevine
- D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli
- E - Oblikovanje građevine
- F - Uređenje građevne čestice
- G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,
- H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(2-9) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 8., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

B - Namjena građevine

(2-10) Neposrednom provedbom plana mogu se graditi građevine gospodarskih djelatnosti sljedećih namjena: Poslovna namjena - proizvodna. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

C - Veličina i površina građevine

(2-11) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenosti, okomiti gabariti sa odnosom brutto izgrađenosti i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine

(2-11) Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150 m<sup>2</sup>.

(2-12) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4), ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godi-

ne, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja. (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(2-13) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(2-14) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i SL)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(2-15) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te obavezne udaljenosti građevinske čestice od javne površine propisane planom, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(2-16) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(2-17) Nivelaciona kota je kota poda prizemlja građevine

(2-18) Nivelaciona kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(2-19) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana.

(2-20) Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(2-21) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine.

(2-22) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno tri etaže.

(2-23) Maksimalna visina sljemena je 3,0m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(2-24) Dozvoljena odstupanja od visine Vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikalne,

- klima komore i strojarnice,

- krovni prozori

- nadvojni balkonskih vrata na krovnim terasama

(2-25) Ako je ulaz u podrumsku etažu u funkciji garaže, te ukopan u tereni sa dvije strane ne računa kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(2-26) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(2-27) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih 'sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(2-28) Građevinska linija određena je u grafičkom priložuju br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(249) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.

- od prometnice 6m

E - Oblikovanje građevine

(2-30) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(2-31) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okornim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

(2-32) Vrstu krovja i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(2-33) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krovja.

(2-34) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(2-35) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i sličilo, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(2-36) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(2-37) Zelené površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(2-38) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(2-39) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata a građevinskim česticama ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi koOr nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,



(2-40) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(2-41) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

#### H - Mjere zaštite okoliša

(2-42) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(2-43) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonске barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(2-44) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(2-45) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(2-46) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina gospodarskih djelatnosti temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu građevina gospodarskih djelatnosti.

C - Veličina i površina građevine mora biti sukladna smjernicama za zone:

i. Centar (izgradnja javne namjene) - Građevine društvenih djelatnosti (D)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,6 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

2. Stambena namjena - Stambene građevine (S)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,6 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja jedne ili više građevina na jednoj građevinskoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/. Dozvoljena je izgradnja ogradnih zidova viših od 1,1m ali kao transparentne plohe.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima.

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

(3-1) Društvene građevine se mogu graditi na cijelom području obuhvata plana.

(3-2) Planom se određuju uvjeti za:

- rekonstrukciju građevina društvenih djelatnosti
- održavanje građevina društvenih djelatnosti
- uklanjanje građevina društvenih djelatnosti
- gradnju novih građevina društvenih djelatnosti temeljem uvjeta iz odredbi za provedbu Plana

(3-3) Rekonstrukcija, održavanje i uklanjanje postojećih građevina društvenih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodenje građevne dozvole,
- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,
- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(3-4) Pri gradnji građevina društvenih djelatnosti neposrednom provedbom Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(3-6) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 8., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godi-

ne, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

B' - Namjena građevine

(3-7) Namjena građevine/ Društvena - D

C - Veličina i površina građevine

(3-8) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenošću, okomiti gabariti sa odnosom brutto izgrađenosti i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine.

(3-9) \* Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200 m<sup>2</sup>

b) 800m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 800m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>

(3-10) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0,3), ne više od 400m<sup>2</sup>

b) 800m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0,4), ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 800m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0,5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (0,5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja. (0,4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(3-11) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(3-12) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(3-13) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te obavezne udaljenosti građevinske čestice od javne površine propisane planom, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(3-14) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(3-15) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine  
(3-16) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(3-17) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana.

(3-18) Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(3-19) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine.

(3-20) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno tri etaže.

(3-21) Maksimalna visina sljemena je 3,0m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(2-22) Dozvoljena odstupanja<sup>5</sup> od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikale,

- klima komore i strojarnice,

- krovni prozori

- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

(3-23) Ako je ulaz u podrumsku etažu u funkciji garaže, te ukopan u teren sa dvije strane ne računa kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(3-24) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojnih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(3-25) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(3-26) Građevinska linija određena je u grafičkom priloženoj br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(3-27) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m. f /

- od prometnice 6m

E - Oblikovanje građevine

(3-28) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(3-29) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijom usklađenju objekata s okruženjem.

(3-40) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(3-41) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa rie smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(3-42) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

#### F - Uređenje građevne čestice

(3-43) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(3-44) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(3-45) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(3-46) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(3-47) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(3-48) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(3-49) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

#### H - Mjere zaštite okoliša

(3-50) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(3-51) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonске barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(3-52) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(3-53) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(3-54) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina društvene namjene temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu građevina društvenih djelatnosti.

C - Veličina i površina građevine mora biti sukladna smjernicama za zone:

1. Centar (izgradnja javne namjene) - Građevine društvenih djelatnosti (D)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,6 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudamice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

2. Stambena namjena - Stambene građevine (S)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,6 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudamice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja jedne ili više građevina na jednoj građevinskoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

(4-1) Stambene građevine grade se temeljem odredbi za provedbu plana neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(4-2) Planom se mogu Neposrednom provedbom:

- rekonstruirati stambene građevine
- održavati stambene građevine
- uklanjati stambene građevine

- graditi nove stambene građevine koje ispunjavaju sljedeće uvjete: imaju tri stambene jedinice ili kombinaciju stambenog prostora i poslovnog prostora, nemaju više od tri jedinice svih namjena ukupno, imaju maksimalno tri mjerna mjesta vodoopskrbe, imaju maksimalno tri mjerna mjesta elektroopskrbe, imaju poslovne i pomoćne prizemne građevine u sklopu okućnica postojećih građevina (maksimalne bruto površine 50m<sup>2</sup> koje ulaze u postotak izgrađenosti građevinske čestice)

(4-3) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve stambene građevine koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(4-4) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

/ A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(4-5) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 2, kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina

b) 800m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 800m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

B - Namjena građevine

(4-6) Na građevinskoj čestici mogu se graditi građevine stambene namjene. Unutar građevina stambene namjene mogu se urediti poslovni prostori.

C - Veličina i površina građevine

(4-7) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

I Gabariti: - Horizontalni: minimalni i maksimalni

- Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele i broj etaža

II Visina građevine

(4-8) Horizontalni gabariti su definirani kroz postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200mf

b) 800m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 800m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>.

(4-9) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>

-b) 800m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4)\* ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 800m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godi\* ne, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja: (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(4-10) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(4-11) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(4-12) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 10m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(4-13) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(4-14) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(4-15) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terenac.

(4-16) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana. Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(4-17) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima

građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(4-18) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno dvije etaže.

(4-19) Maksimalna visina sljemena je 7,5 m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(4-20) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,
- stubišne vertikale,
- klima komore i strojarnice,
- krovni prozori
- nadvojni balkonskih vrata na krovnim terasama

(4-21) Planirana gustoća stanovnika unutar zone obuhvata je definirana brojem korisnika po hektaru u kvantificiranim pokazateljima Plana. Na parceli je moguće graditi broj stanova proporcionalan participaciji veličini građevne čestice uvećane za faktor 1,2 u odnosu na propisanu gustoću stanova ili stanovnika po hektaru propisanu ovim Planom.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(4-22) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(4-23) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(4-24) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.
- od prometnice 6m
- od pristupnog puta 4m.

(4-25) Pristupni put je kolno pješačka prometnica minimalne širine 5,5 m i maksimalne dužine 30m za jednu parcelu u vlasništvu investitora. Pristupni put nije javna površina i mora biti vezan na javnu površinu.

(4-26) Širina zaštitnih pojava za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno-poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklamne i informativne panoe, te kontrolne punktove i objekte kontrole ulaza.

E - Oblikovanje građevine

(4-27) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(4-28) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском uskladjenu objekata s okruženjem.

(4-29) Vrstu krova i pokriva prilagoditi strukturi objekta.

(4-30) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(4-31) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(4-32) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled nase-

lja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(4-33) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(4-34) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(4-35) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(4-36) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelaze kotu nivelete ulice.

- Pomoćne građevine mogu u zoni obuhvata promijeniti namjenu u manje poslovne građevine ako su u funkciji sportskih i rekreativnih namjena.

Na građevinskim česticama mogu se graditi sportska i rekreacijska igrališta.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(4-37) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(4-38) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(4-39) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(4-40) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(4-41) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji stambenih građevina temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine mora biti sukladna smjernicama za zone:

1. Centar (izgradnja javne namjene) - Građevine društvenih djelatnosti (D)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne

čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,6 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

## 2. Stambena namjena - Stambene građevine (S)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent građevine može biti maksimalno 20 % (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) / površine građevne čestice.

- Površina građevine nije uvjetovana. Dozvoljava se izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

- Brutto površina građevine (gik) ne smije biti veća od 0,6 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine.

- Maksimalna je dozvoljena izgradnja 2 etaže. Dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- Maksimalna visina građevina - mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca / je 7,5 m, a maksimalna visina sljemena 10,5 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim prilozima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

### 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

(5-1) Upravnim aktom temeljem posebnog zakona za prometnice unutar granica zahvata urbanističkog plana uređenja utvrđuju se temeljem detaljnih planova uređenja i neposrednom provedbom ovog plana.

Od planom definiranih trasa prometnica se može odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se temeljem detaljnog plana uređenja ustanovi potreba prilagodavanja trase tehničkim i vlasničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

(5-2) Urbanističkim planom uređenja utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarnih gradskih prometnica nižeg reda može formirati neizgrađeni dio građevne čestice objekta, te uređivati kao parkiralište, vrt, i sl., odnosno da se postojeće definirane građevne čestice unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju.

(5-3) Urbanističkim planom uređenja su utvrđene trase, primarnih i sekundarnih gradskih prometnica, dok se trase

prometnica nižih kategorija utvrđuju detaljnim planovima i rješenjima.

(5-4) Mjesto i način priključenja građevne čestice na komunalne objekte i javni put biti će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

(5-5) Uvjeti uređenja prostora za stambenu izgradnju te za objekte javne namjene kao i za javne pješačke površine, moraju sadržavati uvjete kojima se sprječava stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera pri upotrebi invalidskih kolica.

(5-6) Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se za sebe Lokacijska dozvola, a posebno:

Funkcionalni dijelovi:

- glavni ulaz i izlaz u zonu,

- spojevi parcela na infrastrukturni sustav

- prometnice u zoni

- parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni

- infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene građevne čestice

Prometni sustav:

• Javni promet: stajališta

nadstrešnice

informativni punktovi

### 5.1.1. Javna parkirališta i garaže

(5-7) Javna parkirališta i garaže se na području obuhvata plana mogu graditi kao samostalne građevine na građevinskim česticama ili kao dio ponude drugih poslovnih građevina. Javna parkirališta i garaže trebaju imati kapacitet čea 15% od ukupnog broja automobila.

(5-8) Ovim se odredbama daju okvirni normativi za dimenzioniranje parkiranih i garažnih potreba, a dokumentom prostornog uređenja odnosno područja, ovisno o karakteru izgradnje i sadržaja, potrebno je dati ispravnu procjenu potrebnog broja parkiranih mjesta:

(5-9) U cilju zadovoljenja komunalnih standarda svi planeri i investitori moraju za potrebe parkiranja i garažiranja udovoljiti sljedećim standardima:

- za jednu stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto,

- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.

- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.

- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,

- za građevine hotelske namjene minimalno prema pravilniku o kategorizaciji građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.

- za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala, jednu učionicu, desetero djece i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za sportske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

(5-10) Broj parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka uvećava se za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

(5-11) Detaljnim planom uređenja parkirališne površine se mogu urediti na prostorima javnog i zaštitnog zelenila.

### 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

(5-12) Nova pješačke površine i trgovi definiraju se detaljnim planovima uređenja na osnovu smjernica Plana.

(5-13) Pješačku površinu potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata:

- opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekam ili kamenom, kao i rubnjakom, v

- privremenih građevina,
- pomičnim elementima sa cvjetnim aranžmanima, klupama i drugom urbanom opremom.

(5-14) Način uređenja javne površine i elementi urbane opreme: informativni i reklamni punktovi, urbana oprema pješačkih zona, terase ugostiteljskih objekata, skulpture, paviljoni, fontane određuju se odredbama za neposrednu provedbu za javnu površinu ili odredbama za neposrednu provedbu za pojedinu građevnu česticu.

(5-15) Područje opće namjene unutar plana namijenjeno za rekreaciju i uređenje parkovnih površina moguće je uređivati temeljem smjernica sadržanih u mjerama za provedbu plana.

(5-16) Na području iz prethodnog stavka dozvoljava se uređenje rekreacijskog i dječjeg igrališta, trim staze, šetnice, bočališta, pješačke i biciklističke staze, kao i staze za koturaljke i slično. Na ovim se površinama mogu graditi manje sjenice u obliku paviljonske građevine te postavljati parkovna i urbana oprema.

(5-17) Prilikom uređenja površina potrebno je sačuvati visoko raslinje, a za uređenje površina potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

#### 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

(5-18) Razrada TK mreže Urbanističkog plana uređenja je dio prometnog i infrastrukturnog sustava naselja, a u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama (NN RH 53/94.).

(5-19) Izgradnja TK kanalizacije na svim pravcima obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica obuhvaćenih ovim planom i planovima nižeg reda.

(5-20) Planira se montaža GSM postaje (javna telekomunikacija u pokretnoj mreži) na lokacijama koje pokrivaju potrebe naselja.

(5-21) Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obvezato se pridržavati vežećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

#### 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

(5-22) Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade neposrednom provedbom.

(5-23) Makrolokacija novih i postojećih trafostanica prikazane su na grafičkom prilogu, a odabrane su tako da što je moguće bolje zadovolje osnovne uvjete o lokaciji kao što su:

- Smještaj što je moguće bliže centru konzuma
- Slobodan prilaz trafostanici
- Prirodno hlađenje transformatora
- Čim bolje uklapanje u okolni prostor

(5-24) Urcane makrolokacije načelno je potrebno, što je moguće više poštivati zbog raspleta visokonaponske mreže, ali su u slučaju zahtjeva ovlaštenog distributera moguća odstupanja u radijusu od 200m.

(5-25) Trafostanice će se izgraditi kao slobodnostojeće građevine (građevinska čestica minimalnih dimenzija 6x4 m). Minimalna udaljenost građevine od susjednih međa je 2,0m, a od ruba pločnika minimalno 2,0m.

(5-26) Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za vozila do pet tona.

(5-27) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vođopskrbe i odvodnje.

(5-28) Obveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potiču iz proizvodnih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona koji u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpad i druge tvari specifične težine manje od vode, pogona koji stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima restorana i kuhinja /masnoća i ulje/, te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(5-29) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda, obavezna je primjena posebnih zakona o vodama.

#### 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

(6-1) Javne zelene površine treba hortikulturno urediti i osigurati njihovo stalno održavanje. Pješačke površine unutar javnih zelenih površina potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekom ili kamenom, kao i rubnjakom.

(6-2) Javne zelene površine treba opremiti elementima opreme, oznakama smjera, te alatima i uređajima zaštite prostora od požara i zagađenja.

(6-3) Na zelenim površinama u granicama obuhvata plana mogu se neposrednom provedbom graditi sportska igrališta (teniski tereni, bočališta, dječja igrališta...). Primjena ove odredbe je moguća na javnim i privatnim površinama čestica. Elementi zahvata u prostoru mogu biti određeni neposrednom i posrednom provedbom.

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

(7-1) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti:

- određuju mjere zaštite zelenih površina
- određuju mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora

(7-2) Mjere zaštite zelenih površina sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina.

(7-3) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Nove građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(7-4) Mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina:

- odredbe za korištenje prostora vrtača kao građevinskog prostora sa specifičnim režimom gradnje.
- odredbe za uređenje građevnih čestica i građenje potpornih zidova

(7-5) Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da radi zaštite tla i voda treba:

- organizirati kontrolu voda
- organizirati i urediti efikasnije prikupljanje i prijevoz otpada,
- zabraniti deponiranje otpadnog materijala na području obuhvata plana,
- kontrolirati korištenje kemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

(7-6) Na prostoru obuhvata urbanističkog plana uređenja ne postoje registrirane i zaštićene kulturno-povijesne cjeline.

#### 8. Postupanje s otpadom \*

(8-1) Postupanje sa otpadom mora biti sukladno odredbama Zakona o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(8-2) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

(8-3) Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

(8-4) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15 m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20 m.

(8-5) Fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u suglasju s pozitivnim propisima.

#### 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

(9-1) Zaštita okoliša temelji se na sljedećim općeprihvaćenim načelima:

- načelo preventivnosti;

- načelo očuvanja vrijednosti prirodnih izvora i biološke raznolikosti:

- načelo zamjene ili nadomještanja drugih zahvatom;
- načelo cjelovitosti;
- načelo poštivanja prava;
- načelo plaćanja troškova onečišćenja;
- načelo sudjelovanja javnosti.

(9-2) Izvješće o stanju i programu zaštite okoliša obvezno je svake dvije godine donijeti na prijedlog Općinskog poglavarstva Općine Viškovo, Općinsko vijeće Viškova.

(9-3) U "skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša nužno je donijeti sljedeće dokumente o zaštiti okoliša:

- Izvješće o stanju okoliša;
- Strategiju zaštite okoliša;
- Program zaštite okoliša.

Sukladno programu zaštite okoliša Općine Viškovo potrebno je izraditi Program mjera zaštite okoliša suglasno prostornim i konceptualnim razvojnim smjernicama Regulačijskog plana dijela naselja Marinići.

(9-4) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

- Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine« broj 82/94)
- Zakona o vodama (»Narodne novine« broj 107/95)
- Zakon o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 84/95)
- Zakon o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90)
- Zakon o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(9-5) Ove granice predstavljaju norme za dozvoljene koncentracije štetnih tvari što se mogu zateći u otadnoj vodi ako se ona može havarijom ili nekontrolirano mimo sustava odvodnje naći u terenu.

Suspendirana tvar	500 mg/l	koncentrac
BPK 5 - 2 stupnjeva C	400 mg/l	koncentrac
Nitriti	70 mg/l	koncentrac
Nitriti	45 mg/l	koncentrac
Ulja i masti	60 mg/l	koncentrac

(9-6) Obveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potiču iz industrijskih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona što u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpada i druge tvari specifički lakše od vode, pogona što stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima, restorana i kuhinja / masnoća i ulje / te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-7) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda obavezna je ugradnja sljedeće opreme - zavisno o karakteru otpadnih voda:

17 Mehaničke taložnice za krute čestice u vodi

2J Odvajači ulja i naftnih derivata iz tehnološke kanalizacije

3./ Hvatači ulja i masti za fekalno-sanitarne vode

67 Neutralizator za obradu kiselih ili lužnatih voda.

77 Uređaj za razbijanje uljnih emulzija kod strojne obrade metala

87 Drugi specijalniji uređaji / za regeneraciju otpada, spaljivanje onečišćenih otpada, obradu voda što sadrže kromate, cijenide i si. /

(9-8) Zaštita zraka od zagađivanja ostvariti će se ugradnjom uređaja za pročišćavanje zraka na mjestima tehnološkog procesa gdje se stvaraju otpadni i sagorijevni plinovi i prašine, izborom goriva sa malim sadržajem sumpora, te održavanjem propisanog režima ložišta. Svi emiteri prašine, sagonjevanih i otpadnih plinova moraju imati mjerna mjesta za uzimanje uzoraka onečišćenog zraka.

(9-9) Zaštitu tla od zagađivanja treba obraditi posebnim projektom. Tehnička rješenja i tehnička sredstva treba da budu na razini suvremenih dostignuća s time da se predvidi

odvajanje i reciklaža korisnih otpadaka. Načela za djelovanje stručnih institucija sastoje se u osiguranju asistencije kod mjerenja relevantnih parametara / koncentracija štetnih tvari, obrada meteo-podataka, / i izradi posebnih studija / npr. hidroloških, hidrogeoloških iz domene sanitarnog inženjerstva i si. /

(9-10) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite okoliša:

- izradi registar (katastar) izvora zagađivanja za cijelo područje

- izradi program sanacije za najaktivnije izvore zagađivanja,

(9-11) Granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline koje su definirane kao maksimalne dozvoljene koncentracije štetnih tvari u zraku i otpadnoj vodi koja se upušta u teren i buka, utvrđuje se zakonskim i podzakonskim aktima.

(9-12) Zavisno o karakteru otpadnih voda, potrebno je ugrađivati odgovarajuću opremu kojom bi pojedini zagađivači pročistili otpadne vode prije ispuštanja u zajednički sustav. Obaveza pročišćavanja prije upuštanja u kanalizaciju odnosi se naročito na otpadne vode što potječu iz restorana i kuhinja (masnoća, ulje), te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-13) Za sve objekte koji predstavljaju izvore buke treba provoditi posebne mjere zaštite, te regulirati njihove režime korištenja, obzirom na lokaciju i udaljenost od objekata stanovanja.

## 10. Mjere provedbe plana

Način obračuna parametara nužnih za definiranje uvjeta

(10-1) Osnovna tipologija građevina podrazumijeva dva tipa građevina:

- slobodnostojeće i dvojne građevine: Slobodnostojeće i dvojne građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čije nijedno pročelje ili maksimalno jedno pročelje dijelom ili u potpunosti, leži na granici građevne čestice.

- ugrađene građevine: Ugrađene građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čija dva susjedna ili dva nasuprotna pročelja dijelom ili u potpunosti, leže na granici građevne čestice.

(10-2) U površinu izgrađenosti se obračunavaju:

- tlocrtni gabariti građevine i svih natkrivenih terasa

(10-3) U površinu izgrađenosti se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terena, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih, namjena, spremišta..)

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-4) U bruto površinu se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terena, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-5) Pod etažom se ovim odredbama ne smatra:

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

- podrumska garaža ako je ispunjen uvjet iz prethodnog stavka, a ukopana rampa ulaza ako nije šira od 4,5m

(10-6) Kota postojećeg terena, u odnosu na koju se određuje visina građevine, mjeri se uz najniži rub pročelja građevine.

## 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

(10-8) Urbanističkim planom uređenja su utvrđeni režimi uređivanja prostora za izgradnju, rekonstrukciju, korištenje



prostora i zaštitu, osobito vrijednijih područja i ugroženih djelova čovjekove okoline za područje obuhvata plana i ostala područja unutar granica zahvata Urbanističkog plana uređenja. Ti režimi su sastavni dio ovih Provedbenih odredbi.

(10-9) Izrada detaljnih planova uređenja, definirana je mogućnošću udovoljavanja uvjetima za neposrednu provedbu Plana.

(10-10) Neposrednom provedbom bez obveze izrade dokumenta prostornog uređenja nižeg reda mogu definirati uvjeti građenja za sljedeće tipove građevina:

- Nove stambene građevine sa poslovnim prostorima sa najviše 3 stana ili poslovna prostora
- Gospodarske i društvene građevine koje ispunjavaju uvjete za neposrednu provedbu,

- Prometnice i infrastrukturni koridori
- Dječja igrališta
- Zelene rekreativne površine
- Javne površine kao samostalne cjeline
- Parkovi kao samostalne zone
- Sport i rekreacija - pojedinačna igrališta intepolirana u druge zone

- Prometnice i prometni sustav
- Ambulanta
- Dnevna opskrba
- Građevine i uređaji urbane opreme

(10-11) Prioritet u realizaciji Plana treba biti:

- uređenje i izgradnja prometnica i parkirališta,
- izgradnja mreže odvodnje,
- poboljšanje vodoopskrbne mreže, PTT i elekto mreže
- uređenje pješačkih zona i u njima trgovačkih i uslužnih sadržaja

(10-11) Temeljem usvojenih primjedbi dozvoljena je gradnja na sljedećim građevnim česticama:

- gč. br. 1469/1 - dozvoljeno građenje na građevnj čestici prema odredbama Plana. Građenje je moguće posrednom provedbom plana i elementima zahvata u prostoru Plana određenim za zone gospodarskih i društvenih građevina.

- gč. br. 1455,1456,1442 - dozvoljeno je uređenje teniskih terena neposrednom provedbom prema elementima zahvata u prostoru Plana.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(10-12) Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni se ne dozvoljava.

#### Članak 4.

Za autentično tumačenje i pojašnjenje pojedinih tačaka Odredbi za provođenje nadležno je Općinsko vijeće Općine Viškovo.

#### Članak 5.

U provedbi ovoga plana se primjenjuju provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u granicama Odluke o prostornom planu (bivše) Općine Rijeka, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Urbanističkog plana.

#### Članak 6.

Plan je izrađen u četiri izvornika koji se čuvaju po dva u arhivi Općine Viškovo i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

#### Članak 7.

Ovaj Elaborat stupa na snagu danom objave, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13

Ur.broj: 2170-09-01-1-00-2

Viškovo, 29. lipnja 2000. godine

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik

Općinskog vijeća

**Tomislav Blažić, dipl. oec. v. r.**

## 18.

### ODLUKA

**o usklađenju teksta Odluke o urbanističkom planu uređenja dijela naselja »Viškovo« s pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obaveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata**

**ELABORAT BROJ: 067.00.UPU-3.00.**

### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

(0-1) Ovom Odlukom donosi se izmjena i dopuna teksta odluke Regulacijskog plana uređenja dijela naselja »Viškovo« sa izmjenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 68/98) i izmjena naziva u Urbanistički plan uređenja dijela naselja »Viškovo«, u daljnjem tekstu »Plan«.

#### Članak 2.

(0-2) Sastavni dio ove Odluke su tekstualni i grafički prilozi Regulacijskog plana uređenja dijela naselja »Viškovo« donešen na sjednici Općinskog vijeća Općine Viškovo 14. svibnja 1998. (Klasa: 021-04/98-01/12, Ur. broj: 2170-09-01-1-98-4).

#### Članak 3.

Mijenjaju se odredbe za provođenje plana koje glase:

#### Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

(1-1) Javne namjene su: javne površine i građevinske čestice na kojima se zadovoljavaju javne funkcije područja obuhvata.

(1-2) Javne površine su: kolne prometnice sa pripadajućim pločnicima, trgovima, pješačke ulice i javni parkovi.

(1-3) Javne površine i uvjeti za njihovu realizaciju se određuju temeljem odredbi ovog Plana, te temeljem Detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njega. One se temeljem ovog Plana određuju:

- građevinskim česticama prometnica i drugih javnih površina prema grafičkom prilogu

- obavezom ostvarenja pješačkih pravaca pri projektiranju i uređenju građevnih čestica koji će biti određeni u projektnim fazama realizacije.

- obaveznim standardom propisanim za projektiranje javnih prometnica koje će se planirati na osnovu detaljnih planova uređenja.

(14) Javne i druge namjene razgraničene su planom namjene površina, na grafičkom prilogu broj 2, a na sljedeća područja:

#### ZONE GRAĐENJA U PROSTORU PLANA

- 1.1. Zona građenja javnih građevina
- 1.2. Zona građenja stambena namjena
- 1.3. Zona zaštitnog zelenila
- 1.4. Zona javnog zelenila s mogućnošću izgradnje objekata javnog karaktera, te zamjenskih pratećih objekata prema posebnom režimu
- 1.5. Zona postojeće mješovite izgradnje
- 1.6. Zona novoplanirane stambene izgradnje
- 1.7. Zona novoplanirane mješovite (stambeno-poslovne) izgradnje
- 1.8. Zona poslovno-proizvodne izgradnje

2. Prometne kolne i pješačke površine - Infrastrukturni sustavi (IS)

(1-5) Javne namjene na građevinskim česticama na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja se razgraničuju od drugih namjena temeljem odredbi ovog Plana na način:

- Ako se uvjeti uređenja određuju neposrednom provedbom ovog Plana, obavezama poštivanja stavka (1-3) i njihovim definiranjem upravnim aktom propisanim posebnim zakonom.

- Ako se uvjeti uređenja određuju posredno, temeljem detaljnog plana koji će se izrađivati na osnovu odredbi ovog Plana, na osnovu odredbi detaljnog plana njihovim nedvojbene definiranjem.

(1-6) Javne i druge namjene se razgraničavaju u sljedećim skupinama:

- razgraničenje postojećih javnih površina od drugih namjena,
- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena i
- razgraničenje drugih namjena između sebe.

(1-7) Javne i druge namjene se razgraničavaju u navedenim skupinama prema sljedećim pravilima:

- razgraničenje postojećih javne površine od drugih namjena se određuje granicama njene građevinske čestice, ako je javna površina realizirana u zacrtanim gabaritima i posjeduje formiranu građevinsku česticu,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena se određuje: koridorom u širini tipološki definirane prometnice, detaljnim planom ili njenom lokacijskom dozvolom. Tipološki definirane širine prometnica su: 5.5m za pristupni put za jednu parcelu ne duži od 30m kao dio parcele u vlasništvu investitora i pješačke površine; 6m za jednosmjerne prometnice sa jednostranim nogostupom; 7m za dvosmjerne stambene prometnice sa jednostranim nogostupom, te plus 1.5 m za dodatni nogostup; 7.5m za dvosmjerne sabirne prometnice sa jednostranim nogostupom; te plus 1.5 m za dodatni nogostup i 9m za dvosmjerne gradske sabirne prometnice.

- razgraničenja drugih namjena između sebe se određuju identifikacijom granica katastarskih čestice preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom prilogu ili detaljnim planom koji će biti izgrađen na osnovu njega.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

(2-1) Građevine gospodarskih djelatnosti (obrtničke, uslužne, ugostiteljske, trgovačke i rekreacijske) se mogu graditi neposrednom provedbom na cijelom prostoru obuhvata plana. Građevine gospodarskih djelatnosti drugih namjena se mogu graditi samo posredno temeljem detaljnih planova uređenja.

(2-2) Gospodarske građevine se temeljem odredbi za provedbu plana grade neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(2-3) Neposrednom provedbom mogu se:

- rekonstruirati građevine gospodarskih djelatnosti i

- održavanje građevine gospodarskih djelatnosti
- uklanjati građevine gospodarskih djelatnosti
- graditi nove građevine gospodarskih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz odredbi za provedbu Plana

(2-4) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve građevine gospodarske namjene koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(2-5) Planom se određuju uvjeti za neposrednu provedbu rekonstrukcije i gradnje novih građevina gospodarskih djelatnosti, te smjernice za izradu detaljnih planova uređenja.

(2-6) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarskih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishođenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

\* rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(2-7) Gospodarske građevine su prema pravilniku sadržaja planova prostornog uređenja:

Gospodarska namjena:- Poslovna namjena - proizvodna. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

(2-8) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

(2-9) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br 2., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje slobodnostojećih građevina

b) 500m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) - postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br.2, neovisno o veličini.

B - Namjena građevine

(2-10) Neposrednom provedbom plana mogu se graditi građevine gospodarskih djelatnosti sljedećih namjena: Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

C - Veličina i površina građevine - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine

(2-11) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine i to:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenošću, okomiti gabariti sa odnosom brutto izgrađenosti i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine.

(2-12) Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna izgrađenost

a) stambena i poslovna namjena za neposredno izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona:

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 600-1000m<sup>2</sup> iznosi 30%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 1000-1500m<sup>2</sup> iznosi 20%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 1500-2000m<sup>2</sup> iznosi 15%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veće od 2000m<sup>2</sup> maksimalno 300m<sup>2</sup>

b) kod izgradnje građevina na poluotvoreni način:

- minimalna površina iznosi 600m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost građevinske čestice iznosi 30% kod izgradnje građevina u nizu ili poluatrijskih ili atrij - skih objekata:

- minimalna površina građevinske čestice iznosi 500m<sup>2</sup>
- maksimalna izgrađenost građevinske čestice iznosi 30%
- c) - postojeće građevinske Čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br.2, neovisno o veličini.

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 70%

(2-13) Bruto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna bruto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>
- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti:
- a) stambena i poslovna namjena za neposredno izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona:

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 600-1000m<sup>2</sup> iznosi 0.6

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 1000-1500m<sup>2</sup> iznosi 0.4

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 1500-2000m<sup>2</sup> iznosi 0.3

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veće od 2000m<sup>2</sup> maksimalno 300m<sup>2</sup>

b) kod izgradnje građevina na poluotvoreni, poluatrijskih ili atrijskih objekata način:

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.6

c) - postojeće građevinske Čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br.2, neovisno o veličini.

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 1.4.

(2-14) Bruto površina građevine se obračunava kao zbroj bruto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(2-15) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)
- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(2-16) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscertavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 10m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(2-17) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(2-18) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(2-19) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(2-20) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana. Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(2-21) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(2-22) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno dvije etaže.

(2-23) Maksimalna visina sljemena je 7,5 m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(2-24) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojnice liftova,
- stubišne vertikalne,
- klima komore i strojnice,
- krovni prozori
- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine

(2-25) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(2-26) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(2-27) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(2-28) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.
- od prometnice 6m

E - Oblikovanje građevine

(2-29) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(2-30) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijom usklađenju objekata s okruženjem.

(2-31) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi građevine.

(2-32) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(2-33) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(2-34) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(2-35) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(2-36) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje.

Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(2-37) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se rhas. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(2-38) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu građevina gospodarske djelatnosti kod nove izgradnje.

- uz građevinu kao dogradnja  
- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih građevina gospodarske djelatnosti, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

(2-39) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

(2-40) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša r

(2-41) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(2-42) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(2-43) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(2-44) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(2-45) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina gospodarskih djelatnosti temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina igradevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti 70% izgrađenosti (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine) površine građevne čestice. Površina pojedinačnih građevina ne može biti veća od 400m<sup>2</sup> unutar jednog morfološkog korpusa građevine u zonama:

1.1. Zona građenja javnih građevina

1.2. Zona građenja stambena namjena

1.3. Zona zaštitnog zelenila

1.4. Zona javnog zelenila s mogućnošću izgradnje objekata javnog karaktera, te zamjenskih pratećih objekata prema posebnom režimu

1.5. Zona postojeće mješovite izgradnje

1.6. Zona novoplanirane stambene izgradnje

1.7. Zona novoplanirane mješovite (stambeno-poslovne) izgradnje

1.8. Zona poslovno-proizvodne izgradnje

- bruto površina građevine ne smije biti veća od 0,8 / gik - odnos veličine građevne čestice i bruto razvijene površine za jedan morfološki korpus građevine

- maksimalni dozvoljeni broj etaža je tri 131 etaže, dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- maksimalna visina građevina /mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca/ je 9,5m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja jedne ili više građevina na jednoj građevinskoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/. Dozvoljena je izgradnja ogradnih zidova viših od 1,1m ali kao transparentne plohe.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

(3-1) Društvene građevine se mogu graditi na cijelom području obuhvata plana.

(3-2) Planom se određuju uvjeti za:

- rekonstrukciju građevina društvenih djelatnosti

- održavanje građevine društvenih djelatnosti

- uklanjanje građevine društvenih djelatnosti

- gradnju novih građevina društvenih djelatnosti koje ispunjavaju uvjeta iz odredbi za provedbu Plana

(3-3) Rekonstrukcija, održavanje i uklanjanje postojećih građevina društvenih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishođenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mjenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(3-4) Pri gradnji građevina društvenih djelatnosti neposrednom provedbom Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

(3-5) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br 2., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje slobodnostojećih građevina

b) 500m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) - postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br.2, neovisno o veličini.

B - Namjena građevine / Društvena - D

C - Veličina i površina građevine

(3-6) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine i to:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenošću, okomiti gabariti sa odnosom bruto izgrađenošći i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine.

- minimalna izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna izgrađenost

a) stambena i poslovna namjena za neposredno izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona:

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 600-1000m<sup>2</sup> iznosi 30%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 1000-1500m<sup>2</sup> iznosi 20%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 1500-2000m<sup>2</sup> iznosi 15%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veće od 2000m<sup>2</sup> maksimalno 300m<sup>2</sup>

b) kod izgradnje građevina na poluotvoreni način:

- minimalna površina iznosi 600m<sup>2</sup>

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice iznosi 30% kod izgradnje građevina u nizu ili poluatrijskih ili atrijskih objekata:

- minimalna površina građevinske čestice iznosi 500m<sup>2</sup>

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice iznosi 30%

c) - postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br.2, neovisno o veličini.

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 70%

(3-7) Bruto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna bruto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti:

a) stambena i poslovna namjena za neposredno izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona:

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 600-1000m<sup>2</sup> iznosi 0.6

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 1000-1500m<sup>2</sup> iznosi 0.4

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 1500-2000m<sup>2</sup> iznosi 0.3

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice veće od 2000m<sup>2</sup> maksimalno 300m<sup>2</sup>

b) kod izgradnje građevina na poluotvoreni, poluatrijskih ili atrijskih objekata način:

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.6

c) - postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br.2, neovisno o veličini.

- maksimalni koeficijent bruto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 1.4.

(3-8) Bruto površina građevine se obračunava kao zbroj bruto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(3-9) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si. )

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(3-10) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 10m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(3-11) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(3-12) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(3-13) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(3-14) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana.

(3-15) Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(3-16) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(3-17) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno dvije etaže.

(3-18) Maksimalna visina sljemena je 7,5 m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(3-19) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikale,

- klima komore i strojarnice,

- krovni prozori

- nadvojni balkonskih vrata na krovnim terasama

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(3-20) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(3-21) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(3-22) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(3-23) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.

- od prometnice 6m

E - Oblikovanje građevine

(3-24) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(3-25) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

(3-26) Vrstu krova i pokriva prilagoditi strukturi građevine.

(3-27) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(3-28) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpi-

sa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergla.

F - Uređenje građevne čestice

(3-29) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naseља, te da se ne promijeni prirodno otecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(3-30) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(3-31) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(3-32) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 130m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(3-33) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu građevina društvenih djelatnosti kod nove izgradnje.

- uz građevinu kao dogradnja

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih građevina društvenih djelatnosti, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih građevina na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

(3-34) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

(3-35) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

(3-36) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice - prema uvjetima za neposrednu provedbu Plana za stambene građevine i drugim odredbama ove Odluke.

(3-37) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonске barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(3-38) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(3-39) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo,\* kategorija I)

(3-40) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina društvene namjene temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina igradevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti 70% izgrađenosti (kis- odnos veličine građevne čestice i tlocrtnе projekcije građevine) površine građevne čestice. Površina pojedinačnih građevina ne može biti veća od 400m<sup>2</sup> unutar jednog morfološkog korpusa građevine u zonama:

1.1. Zona građenja javnih građevina

1.2. Zona građenja stambena namjena

1.3. Zona zaštitnog zelenila

1.4. Zona javnog zelenila s mogućnošću izgradnje objekata javnog karaktera, te zamjenskih pratećih objekata prema posebnom režimu

1.5. Zona postojeće mješovite izgradnje

1.6. Zona novoplanirane stambene izgradnje

1.7. Zona novoplanirane mješovite (stambeno-poslovne) izgradnje

1.8. Zona poslovno-proizvodne izgradnje

- brutto površina građevine ne smije biti veća od 0,8 / gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine za jedan morfološki korpus građevine-

- maksimalni dozvoljeni broj etaža je tri /3/ etaže, dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- maksimalna visina građevina /mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca/ je 9,5m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja jedne ili više građevina na jednoj građevinskoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

(4-1) Stambene građevine grade se temeljem odredbi za provedbu plana neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(4-2) Planom se mogu Neposrednom provedbom:

- rekonstruirati stambene građevine

- održavati stambene građevine

- uklanjati stambene građevine

- graditi nove stambene građevine koje ispunjavaju sljedeće uvjete: imaju tri stambene jedinice ili kombinaciju stambenog prostora i poslovnog prostora, nemaju više od tri jedinice svih namjena ukupno, imaju maksimalno tri mjerna mjesta vodoopskrbe, imaju maksimalno tri mjerna mjesta elektroopskrbe, imaju poslovne i pomoćne prizemne građevine u sklopu okućnica postojećih građevina (maksimalne brutto površine 50m<sup>2</sup> koje ulaze u postotak izgrađenosti građevinske čestice).

(4-3) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve stambene građevine koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(4-4) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

- A - Oblik i veličina građevne čestice
- B - Namjena građevine
- C - Veličina i površina građevine
- D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli
- E - Oblikovanje građevine
- F - Uređenje građevne čestice
- G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(4-5) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 2., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje slobodnostojećih građevina

b) 500m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) - postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 2, neovisno o veličini.

B - Namjena građevine

(4-6) Na građevinskoj čestici mogu se graditi građevine stambene namjene u sljedećim zonama:

-Unutar građevina stambene namjene mogu se urediti poslovni prostori

C - Veličina i površina građevine

(4-7) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

I. Gabariti:- Horizontalni: minimalni i maksimalni

- Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele i broj etaža

II. Visina građevine

(4-8) Horizontalni gabariti su definirani kroz postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna izgrađenost

a) stambena i poslovna namjena za neposredno izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona:

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 600-1000m<sup>2</sup> iznosi 30%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 1000-1500m<sup>2</sup> iznosi 20%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veličine od 1500-2000m<sup>2</sup> iznosi 15%

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice veće od 2000m<sup>2</sup> maksimalno 300m<sup>2</sup>

b) kod izgradnje građevina na poluotvoreni način:

- minimalna površina iznosi 600m<sup>2</sup>

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice iznosi 30% kod izgradnje građevina u nizu ili poluatrijskih ili atrijskih objekata:

- minimalna površina građevinske čestice iznosi 500m<sup>2</sup>

- maksimalna izgrađenost građevinske čestice iznosi 30%

c) - postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 2, neovisno o veličini.

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 70%

(4-9) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti:

a) stambena i poslovna namjena za neposredno izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona:

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 600-1000m<sup>2</sup> iznosi 0.6

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 1000-1500m<sup>2</sup> iznosi 0.4

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti građevinske čestice veličine od 1500-2000m<sup>2</sup> iznosi 0.3

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti građevinske čestice veće od 2000m<sup>2</sup> maksimalno 300m<sup>2</sup>

b) kod izgradnje građevina na poluotvoreni, poluatrijskih ili atrijskih objekata način:

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0.6

c) - postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 2, neovisno o veličini.

- maksimalni koeficijent brutto izgrađenosti građevinske čestice iznosi 1.4.

(4-10) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(4-11) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(4-12) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 10m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(4-13) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(4-14) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(4-15) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(4-16) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana. Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7,5 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,5 m do sljemena.

(4-17) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(4-18) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno dvije etaže.

(4-19) Maksimalna visina sljemena je 7,5 m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(4-20) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikale,
- dima komore; i strojarnice,
  - > krovni prozori
  - nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama
- p. - Smještaj jedne ili više građevina na parceli
- (4-21) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvjepne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.
- (4r22) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.
- (4-23) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prirhethih površina.
- (4-24) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:
- od ruba građevinske čestice 4m./;
  - od prometnice 6m
  - od pristupnog puta 5m
- (4-25) Pristupni put je kolno pješačka prometnica minimalne širine 5.5 m za jednu parcelu ne duži od 30m kao idip parcele u vlasništvu investitora.
- (4-26) Širina zaštitnih pojasa za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim plahom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkiralište pprvišnje s pproznom obradom plohe; reklamne i informativne panoe, te kontrolne punktove i objekte kontrole ula^a,
- E - Oblikovanje građevine
- (4-27) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg, i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.
- (4-28) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijom usklađenju objekata s okruženjem.
- (E • 29) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.
- (4-30) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.
- (4-31) fta pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergla.
- F - Uređenje građevne čestice
- (4-32) Teren oko građevine, potporni zidovi, i terase i sličilo, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naseља, te da se ne promijeraju prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.
- (4-33) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ih asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.
- (4-34) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje.

Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(4-35) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograde dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(4-36) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambene građevine kod nove izgradnje;
- uz stambenu građevinu kao dogradnja
- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih građevina, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama; ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacije do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kotē terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(4-37) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(4-38) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(4-39) Mjere zaštite okliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(4-40) Područje zahvata nalazi se u zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(4-41) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji stambenih građevina temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

(5-1) Upravnim aktom temeljem posebnog zakona za prometnice unutar granica zahvata urbanističkog plana ure-



đenja utvrđuju se temeljem detaljnih planova uređenja i neposrednom provedbom ovog plana.

Od planom definiranih trasa prometnica se može odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se temeljem detaljnog plana uređenja ustanovi potreba prilagodavanja trase tehničkim i vlasničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

(5-2) Urbanističkim planom uređenja utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarnih gradskih prometnica nižeg reda može formirati neizgrađeni dio građevne čestice objekta, te uređivati kao parkiralište, vrt, i si., odnosno da se postojeće definirane građevne čestice unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju.

(5-3) Urbanističkim planom uređenja su utvrđene trase, primarnih i sekundarnih gradskih prometnica, dok se trase prometnica nižih kategorija utvrđuju detaljnim planovima i rješenjima.

(5-4) Mjesto i način priključenja građevne čestice na komunalne objekte i javni put biti će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

(5-5) Upravni akt temeljem posebnog zakona za stambenu izgradnju (više od četiri stambene jedinice) te za objekte javne namjene kao i za javne pješačke površine, moraju sadržavati uvjete kojima se sprječava stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera pri upotrebi invalidskih kolica.

(5-6) Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se zasebni upravni akt temeljem posebnog zakona, a posebno:

Funkcionalni dijelovi:

- glavni ulaz i izlaz u zonu
- spojevi parcela na infrastrukturni sustav
- prometnice u zoni
- parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni
- infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene građevne čestice

Prometni sustav:

Javni promet: stajališta  
nadstrešnice  
informativni punktovi

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

(5-7) Javna parkirališta i garaže se na području obuhvata plana mogu graditi kao samostalne građevine na građevinskim česticama ili kao dio ponude drugih poslovnih građevina. Javna parkirališta i garaže trebaju imati kapacitet cea 15% od ukupnog broja automobila.

(5-8) Ovim se odredbama daju okvirni normativi za dimenzioniranje parkirnih i garažnih potreba, a dokumentom prostornog uređenja odnosno područja, ovisno o karakteru izgradnje i sadržaja, potrebno je dati ispravnu procjenu potrebnog broja parkirnih mjesta:

(5-9) U cilju zadovoljenja komunalnih standarda svi planeri i investitori moraju za potrebe parkiranja i garažiranja udovoljiti sljedećim standardima:

- za jednu stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto,
- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.
- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.
- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- za građevine hotelske namjene minimalno prema pravilniku o kategorizaciji građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.
- za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala, jednu učionicu, desetero djece i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za športske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

(5-10) Broj parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka uvećava se za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

(5-11) Detaljnim planom uređenja parkirališne površine se mogu urediti na prostorima javnog i zaštitnog zelenila.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

(5-12) Nove pješačke površine i trgovi definiraju se detaljnim planovima uređenja na osnovu smjernica Plana.

(5-13) Pješačku površinu potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata:

- opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekam ili kamenom, kao i rubnjakom,
- privremenih građevina,
- pomičnim elementima sa cvjetnim aranžmanima, klupama i drugom urbanom opremom.

(5-14) Način uređenja javne površine i elementi urbane opreme: informativni i reklamni punktovi, urbana oprema pješačkih zona, terase ugostiteljskih objekata, skulpture, paviljoni, fontane određuju se odredbama za neposrednu provedbu za javnu površinu ili odredbama za neposrednu provedbu za pojedinu građevnu česticu.

(5-15) Područje opće namjene unutar plana namijenjeno za rekreaciju i uređenje parkovnih površina moguće je uređivati temeljem smjernica sadržanih u mjerama za provedbu plana.

(5-16) Na području iz prethodnog stavka dozvoljava se uređenje rekreacijskog i dječjeg igrališta, trim staze, šetnice, bočališta, pješačke i biciklističke staze, kao i staze za koturaljke i slično. Na ovim se površinama mogu graditi manje sjenice u obliku paviljonske građevine te postavljati parkovna i urbana oprema.

(5-17) Prilikom uređenja površina potrebno je sačuvati visoko raslinje, a za uređenje površina potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

(5-18) Razrada TK mreže Urbanističkog plana uređenja je dio prometnog i infrastrukturnog sustava naselja, a u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama (NN RH 53/94.).

(5-19) Izgradnja TK kanalizacije na svim pravcima obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica obuhvaćenih ovim planom i planovima nižeg reda.

(5-20) Planira se montaža GSM postaje (javna telekomunikacija u pokretnoj mreži) na lokacijama koje pokrivaju potrebe naselja.

(5-21) Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obavezato se pridržavati vežećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

(5-22) Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade neposrednom provedbom.

(5-23) Makrolokacija novih i postojećih trafostanica prikazane su na grafičkom prilogu, a odabrane su tako da što je moguće bolje zadovolje osnovne uvjete o lokaciji kao što su:

- Smještaj što je moguće bliže centru konzuma
- Slobodan prilaz trafostanici
- Prirodno hlađenje transformatora
- Čim bolje uklopanje u okolni prostor

(5-24) Ucrtane makrolokacije načelno je potrebno, što je moguće više poštivati zbog raspleta visokonaponske mreže, ali su u slučaju zahtjeva ovlaštenog distributera moguća odstupanja u radijusu od 200m.

(5-25) Trafostanice će se izgraditi kao slobodnostojeće građevine (građevinska čestica minimalnih dimenzija 6x4 m). Minimalna udaljenost građevine od susjednih međa je 2,0m, a od ruba pločnika minimalno 2,0m.

(5-26) Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za vozila do pet tona.

(5-27) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vođoposkrbe i odvodnje.

(5-28) Obveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potiču iz proizvodnih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona koji u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpad i druge tvari specifične težine manje od vode, pogona koji stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima restorana i kuhinja / masnoća i ulje/, te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(5-29) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda, obavezna je primjena posebnih zakona o vodama.

#### 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

(6-1) Javne zelene površine treba hortikulturno urediti i osigurati njihovo stalno održavanje. Pješačke površine unutar javnih zelenih površina potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata opločenja: šljunkom, granitnom ili betonskim kockama, te glaziranom opekom ih kamenom, kao i rubnjakom.

(6-2) Javne zelene površine treba opremiti elementima opreme, oznakama smjera, te alatima i uređajima zaštite prostora od požara i zagađenja.

(6-3) Na zelenim površinama u granicama obuhvata plana mogu se neposrednom provedbom graditi sportska i rekreacijska igrališta.

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

(7-1) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti:

- određuju mjere zaštite zelenih površina
- određuju mjere zaštite, topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora

(7-2) Mjere zaštite zelenih površina sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina.

(7-3) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Nove građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(7-4) Mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina:

- odredbe za korištenje prostora vrtača kao građevinskog prostora sa specifičnim režimom gradnje.

r odredbe za uređenje građevnih čestica i građenje potpornih zidova

(7-5) Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da radi zaštite tla i voda treba:

- organizirati kontrolu voda
- organizirati i urediti efikasnije prikupljanje i prijevoz otpada,
- zabraniti deponiranje otpadnog materijala na području obuhvata plana,
- kontrolirati korištenje kemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

(7-6) Na prostoru obuhvata urbanističkog plana uređenja ne postoje registrirane i zaštićene kulturno-povjesne cjeline.

#### 8. Postupanje s otpadom

(8-1) Postupanje sa otpadom mora biti sukladno odredbama Zakona o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(8-2) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

(8-3) Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

(8-4) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20m.

(8-5) Fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u suglasju s pozitivnim propisima.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

(9-1) Zaštita okoliša temelji se na sljedećim opće prihvaćenim načelima:

- načelo preventivnosti;
- načelo očuvanja vrijednosti prirodnih izvora i biološke raznolikosti;

- načelo zamjene ili nadomještanja drugih zahvatom;

- načelo cjelovitosti;

- načelo poštivanja prava;

- načelo plaćanja troškova onečišćenja;

- načelo sudjelovanja javnosti.

(9-2) Izvješće o stanju i programu zaštite okoliša obavezno je svake dvije godine donijeti na prijedlog Općinskog poglavarstva Općine Viškovo, Općinsko vijeće Viškova.

(9-3) U skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša nužno je donijeti sljedeće dokumente o zaštiti okoliša:

- Izvješće o stanju okoliša;

- Strategiju zaštite okoliša;

- Program zaštite okoliša.

Sukladno programu zaštite okoliša Općine Viškovo potrebno je izraditi Program mjera zaštite okoliša suglasno prostornim i konceptualnim razvojnim smjericama Regulaacijskog plana dijela naselja Marinići.

(9-4) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

- Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine« broj 82/94)

- Zakona o vodama (»Narodne novine« broj 107/95)

- Zakon o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 84/95)

- Zakon o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90)

- Zakon o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(9-5) Ove granice predstavljaju norme za dozvoljene koncentracije štetnih tvari što se mogu zateći u otadnoj vodi ako se ona može havarijom ili nekontrolirano mimo sustava odvodnje naći u terenu.

Suspendirana tvar	500 mg/l	koncentrac
BPK 5 - 2 stupnjeva C	400 mg/l	koncentrac
Nitriti	70 mg/l	koncentrac
Nitriti	45 mg/l	koncentrac
Ulja i masti	60 mg/l	koncentrac

(9-6) Obaveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potiču iz industrijskih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona što u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpade i druge tvari specifički lakše od vode, pogona što stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima, restorana i kuhinje / masnoća i ulje / te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-7) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda obavezna je ugradnja sljedeće opreme - zavisno o karakteru otpadnih voda:

1. / Mehaničke taložnice za krute čestice u vodi

2. / Odvajači ulja i naftnih derivata iz tehnološke kanalizacije

3. / Hvatači ulja i masti za fekalno-sanitarne vode

6. / Neutralizator za obradu kiselih ili lužnatih voda.

1.1 Uređaj za razbijanje uljnih emulzija kod strojne obrade metala

8/ Drugi specijalniji uređaji / za regeneraciju otpada, spaljivanje onečišćenih otpada, obradu voda što sadrže kromate, cijenide i si. /

(9-8) Zaštita zraka od zagađivanja ostvariti će se ugradnjom uređaja za pročišćavanje zraka na mjestima tehnološkog procesa gdje se stvaraju otpadni i sagorijevni plinovi i prašine, izborom goriva sa malim sadržajem sumpora, te održavanjem propisanog režima ložišta. Svi emiteri prašine, sagorijevanih i otpadnih plinova moraju imati mjerna mjesta za uzimanje uzoraka onečišćenog zraka.

(9-9) Zaštitu tla od zagađivanja treba obraditi posebnim projektom. Tehnička rješenja i tehnička sredstva treba da budu na razini suvremenih dostignuća s time da se predvidi odvajanje i reciklaža korisnih otpadaka. Načela za djelovanje stručnih institucija sastoje se u osiguranju asistencije kod mjerenja relevantnih parametara / koncentracija štetnih tvari, obrada meteo - podataka, / i izradi posebnih studija / npr. hidroloških, hidrogeoloških iz domene sanitarnog inženjerstva i si. /

(9-10) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite okoliša:

- izradi registar (katastar) izvora zagađivanja za cijelo područje

- izradi program sanacije za najaktivnije izvore zagađivanja,

(9-11) Granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline koje su definirane kao maksimalne dozvoljene koncentracije štetnih tvari u zraku i otpadnoj vodi koja se upušta u teren i buka, utvrđuje se zakonskim i podzakonskim aktima.

(9-12) Zavisno o karakteru otpadnih voda, potrebno je ugrađivati odgovarajuću opremu kojom bi pojedini zagađivači pročistili otpadne vode prije ispuštanja u zajednički sustav. Obaveza pročišćavanja prije upuštanja u kanalizaciju odnosi se naročito na otpadne vode što potječu iz restorana i kuhinja (masnoća, ulje), te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-13) Za sve objekte koji predstavljaju izvore buke treba provoditi posebne mjere zaštite, te regulirati njihove režime korištenja, obzirom na lokaciju i udaljenost od objekata stanovanja.

#### 10. Mjere provedbe plana

Način obračuna parametara nužnih za definiranje uvjeta

(10-1) Osnovna tipologija građevina podrazumjeva dva tipa građevina:

- slobodnostojeće i dvojne građevine: slobodnostojeće i dvojne građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čije nijedno pročelje ili maksimalno jedno pročelje dijelom ili u potpunosti, leži na granici građevne čestice.

- ugrađene građevine: ugrađene građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čija dva susjedna ili dva nasuprotna pročelja dijelom ili u potpunosti, leže na granici građevne čestice.

(10-2) U površinu izgrađenosti se obračunavaju:

- tlocrtni gabariti građevine i svih natkrivenih terasa

(10-3) U površinu izgrađenosti se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,
- nenatkriveni bazeni
- pergole, šterne
- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)
- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-4) U bruto površinu se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,
- nenatkriveni bazeni
- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

(10-5) Pod etažom se ovim odredbama ne smatra:

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nive-lacione kote i najniže točke postojećeg terena,

- podrumski garaža ako je ispunjen uvjet iz prethodnog stavka, a ukopana rampa ulaza ako nije šira od 4.5m

(10-6) Kota postojećeg terena, u odnosu na koju se određuje visina građevine, mjeri se uz najniži rub pročelja građevine.

#### 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

(10-7) Urbanističkim planom uređenja su utvrđeni režimi uređivanja prostora za izgradnju, rekonstrukciju, korištenje prostora i zaštitu, osobito vrijednijih područja i ugroženih dijelova čovjekove okoline za područje obuhvata plana i ostala područja unutar granica zahvata Urbanističkog plana uređenja. Ti režimi su sastavni dio ovih Provedbenih odredbi

(10-8) Izrada detaljnih planova uređenja definirana je mogućnošću udovoljavanja uvjetima za neposrednu provedbu Plana.

(10-9) Neposrednom provedbom bez obaveze izrade dokumenta prostornog uređenja nižeg reda mogu definirati uvjeti građenja za sljedeće tipove građevina:

- Nove stambene građevine sa poslovnim prostorima s najviše od 3 stana ili poslovnih prostora.

- Prometnice i infrastrukturni koridori

- Dječja igrališta

- Zelene površine i rekreativne površine te parkirališta u njima na području javnog zelenila u zoni okruženja centra, prostor iza crkve, prostor nasuprot zgrade općine u trokutu koga zatvaraju prometnica Viskovo-Marčelji, ulazna cesta u zonu Mihovo i postojeća građevina na glavnoj cesti

- Javne površine kao samostalne cjeline

- Parkovi kao samostalne zone

- Sport i rekreacija - pojedinačna igrališta intepolirana u druge zone

- Prometnice i prometni sustav

- Ambulanta

- Dnevna opskrba

- Građevine i uređaji urbane opreme

- Gospodarske i društvene građevine koje ispunjavaju uvjete za neposrednu provedbu

(10-10) Prioritet u realizaciji Plana treba biti:

- uređenje i izgradnja prometnica i parkirališta,

- izgradnja mreže odvodnje,

- poboljšanje vodoopskrbne mreže, PTT i elekto mreže

- uređenje pješačkih zona i u njima trgovačkih i uslužnih sadžaja

(10-11) Temeljem usvojenih primjedbi dozvoljena je gradnja na sljedećim građevnim česticama:

- gč. br. -3235/2, 3235/3, 3235/4, 3234, 3233 - dozvoljava se

izmještanje horizontalne osi prometnice u smjeru sjevera i usklađenje sa izvedenim prometnim elementima na terenu, formiranje parkirališta na navedenim česticama i jedne građevinske čestice za izgradnju stambene građevine sa mogućnošću interpolacije poslovnih sadržaja. Realizacija navedenog programa je moguća posrednom prvedbom, izradom Detaljnog plana uređenja kojim će se odrediti elementi zahvata u prostoru i građevinske čestice svakog od navedenih programa.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(10-12) Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni se ne dozvoljava.

## Članak 4.

Za autentično tumačenje i pojašnjenje pojedinih tačaka Odredbi za provođenje nadležno je Općinsko vijeće Općine Viškovo.

## Članak 5.

U provedbi ovoga plana se primjenjuju provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Rijeka, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Urbanističkog plana.

## Članak 6.

Plan je izrađen u četiri izvornika koji se čuvaju po dva u arhivi Općine Viškovo i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

## Članak 7.

Ovaj Elaborat stupa na snagu danom objave, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13  
Ur.broj: 2170-09-014-00-2  
Viškovo, 29. lipnja 2000.

## OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
**Tomislav Blažić, dipl.oec, v. r.**

## 19.

## ODLUKA

**o usklađenju teksta Odluke o urbanističkom planu uređenja dijela naselja »Marinići« s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obavezanim prostornim pokazateljima i standardu elaborata**

ELABORAT BROJ: 067.00.UFU-4.00.

## UVODNE ODREDBE

## Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se izmjena i dopuna teksta odluke Regulacijskog plana uređenja dijela naselja »Marinići« sa izmjenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 68/98) i izmjena naziva u Urbanistički plan uređenja dijela naselja »Marinići«, u daljnjem tekstu »Plan«.

## Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke su tekstualni i grafički prilozi Regulacijskog plana uređenja dijela naselja »Marinići« donesen na sjednici Općinskog vijeća Općine Viškovo 23. prosinca 1997. (Klasa: 350-01/97-01/1, Ur. broj: 2170-09-01-1-97-39).

## Članak 3.

Mijenjaju se odredbe za provođenje plana koje glase:

Odredbe za provođenje.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

(1-1) Javne namjene su javne površine i građevinske čestice na kojima se zadovoljavaju javne funkcije područja obuhvata.

(1-2) Javne površine su kolne prometnice sa pripadajućim pločnicima, trgovi, pješačke ulice i javni parkovi.

(1-3) Javne površine i uvjeti za njihovu realizaciju se određuju temeljem odredbi ovog Plana, te temeljem Detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njega. One se temeljem ovog Plana određuju:

- građevinskim česticama prometnica i drugih javnih površina prema grafičkom prilogu

- obavezom ostvarenja pješačkih pravaca pri projektiranju i uređenju građevnih čestica koji će biti određeni u projektnim fazama realizacije.

- obaveznim standardom propisanim za projektiranje javnih prometnica koje će se planirati na osnovu detaljnih planova uređenja.

(1-4) Javne i druge namjene razgraničene su planom namjene površina, na grafičkom prilogu broj 8, a na sljedeća područja:

## ZONE GRAĐENJA U PROSTORU PLANA

1.1. Postojeće zone stanovanja (S)

- Postojeće zone gravitacije prometnici Viškovo-Rijeka

- Postojeće zone individualnog stanovanja s mogućnošću sanacije stanja

1.2. Nove zone stanovanja (S)

- Nove zone građenja stambene namjene (S)

- Nove zone građenja stambeno-poslovne namjene (MI)

1.3. Centri i podcentri (DI)

- Postojeći centralni sadržaji

1.4. Novi centralni sadržaji

1.5. Podcentar je unutar zone planiran na lokaciji: Dom Marinići

1.6. Osnovne škole (D4)

1.7. Dječji vrtići (D3)

1.8. Dječja igrališta (ZI)

1.9. Zelene površine (Z)

- Slobodne zelene površine u privatnim parcelama

- Zone vrtača u kojima je dozvoljena interpolacija drugih namjena

- Javne površine

1.10. Parkovi (ZI)

1.11. Sport i rekreacija (R1)

2. Prometne kolne i pješačke površine - Infrastrukturni sustavi (IS)

- Koridor GMC 103

- Prijedlog prelaganja koridora GMC 103

- Zone križanja - pripajanje sustava prometa na rrežju višeg reda

- Spoj na sustav prometa definiran Regulacijskim planom naselja Pehlin (u fazi donošenja u Gradu Rijeci)

- Vodosprema

(1-5) Javne namjene na građevinskim česticama na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja se razgraničuju od drugih namjena temeljem odredbi ovog Plana na način:

- Ako se uvjeti uređenja određuju neposrednom provedbom ovog Plana, obavezama poštivanja stavka (1-3) i njihovim definiranjem upravnim aktom propisanim posebnim zakonom.

- i Ako se uvjeti uređenja određuju posredno, temeljem detaljnog plana koji će se izrađivati na osnovu odredbi ovog Plana, na osnovu odredbi detaljnog plana njihovim nedvojbene definiranjem.

(1-6) Javne i druge namjene se razgraničavaju u sljedećim skupinama:

- razgraničenje postojećih javnih površina od drugih namjena,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena i
- razgraničenje drugih namjena između sebe.

(1-7) Javne i druge namjene se razgraničavaju u navedenim skupinama prema sljedećim pravilima:

- razgraničenje postojećih javne površine od drugih namjena se određuje granicama njene građevinske čestice, ako je javna površina realizirana u zacrtanim gabaritima i posjeduje formiranu građevinsku česticu,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena se određuje: koridorom u širini tipološki definirane prometnice, detaljnim planom ili njenom lokacijskom dozvolom. Tipološki definirane širine prometnica su: 5.5m za pristupni put za jednu parcelu ne duži od 30m kao dio parcele u vlasništvu investitora i pješačke površine; 6m za jednosmjerne prometnice sa jednostrukim nogostupom; 7m za dvosmjerne stambene prometnice sa jenostranim nogostupom, te plus 1.5 m za dodatni nogostup; 7.5m za dvosmjerne sabirne prometnice sa jednostranim nogostupom; te plus 1.5 m za dodatni nogostup i 9m za dvosmjerne gradske sabirne prometnice.

- razgraničenje drugih namjena između sebe se određuju identifikacijom granica katastarskih čestica preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom prilogu ili detaljnim planom koji će biti izrađen na osnovu njega.

(1-8) Pristupni put nije javna površina već dio građevne čestice kojim se ona spaja na javnu površinu.

## 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

(2-1) Građevine gospodarskih djelatnosti (obrtničke, uslužne, ugostiteljske, trgovačke i rekreacijske) se mogu graditi neposrednom provedbom na cijelom prostoru obuhvata plana. Građevine gospodarskih djelatnosti drugih namjena se mogu graditi samo posredno temeljem detaljnih planova uređenja.

(2-2) Gospodarske građevine se temeljem odredbi za provedbu plana grade neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(2-3) Neposrednom provedbom mogu se:

- rekonstruirati građevine gospodarskih djelatnosti
- održavanje građevine gospodarskih djelatnosti
- uklanjati građevine gospodarskih djelatnosti
- graditi nove građevine gospodarskih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz odredbi za provedbu Plana

(2-4) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve građevine gospodarske namjene koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(2-5) Planom se određuju uvjeti za neposrednu provedbu rekonstrukcije i gradnje novih građevina gospodarskih djelatnosti, te smjernice za izradu detaljnih planova uređenja.

(2-6) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarskih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishođenje građevne dozvole,
- rekonstrukcija u svrhu promjena namjene provodi u postojećem prostoru i unutar postojećih gabarita građevine,
- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,
- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(2-7) Gospodarske građevine su prema pravilniku sadržaja planova prostornog uređenja:

Gospodarska namjena:- Poslovna namjena - proizvodna. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

(2-8) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

- A - Oblik i veličina građevne čestice
- B - Namjena građevine
- C - Veličina i površina građevine
- D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli
- E - Oblikovanje građevine
- F - Uređenje građevne čestice
- G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,
- H - Mjere zaštite pokliša
- I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice  
(2-9) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 8., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

## B- Namjena građevine

(2-10) Neposrednom provedbom plana mogu se graditi građevine gospodarskih djelatnosti sljedećih namjena: Poslovna namjena - proizvodna. Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Poslovna - Pretežito uslužna K1, Pretežito trgovačka K2.

## C - Veličina i površina građevine

(2-11) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenošću, okomiti gabariti sa odnosom brutto izgrađenosti i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine

(2-11) Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>.

(2-12) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>
- maksimalna brutto izgrađenost:
  - a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>
  - b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4), ne više od 300m<sup>2</sup>.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje Sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja. (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(2-13) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(2-14) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.
- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)
- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(2-15) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te obavezne udaljenosti građevinske čestice od javne površine propisane planom, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(2-16) Maksimalni broj etaža ili katnost je 3 etaže ili (S)P+2+(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(2-17) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(448) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(2-19) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana.

(2-20) Maksimalna visina građevina unutar zona ne smije biti viša od:

1.1. Postojeće zone stanovanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Postojeće zone gravitacije prometnici Viškovo-Rijeka: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Postojeće zone individualnog stanovanja s mogućnošću sanacije stanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

1.2. Nove zone stanovanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Nove zone građenja stambene namjene: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Nove zone građenja stambeno-poslovne namjene: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m . >

1.3. Centri i podcentri: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Postojeći centralni sadržaji: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

1.4. Novi centralni sadržaji: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

1.9. Zelene površine - Zone vrtača u kojima je dozvoljena interpolacija drugih namjena: 2 etaže+M, katnost građevine je P+1+M, visina građevine do vijenca 7,50m, visina građevine do sljemena 10,50m

(2-21) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine.

(2-22) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno tri etaže.

(2-23) Maksimalna visina sljemena je 3,0m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(2-24) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,
- stubišne vertikale,
- klima komore i strojarnice,
- krovni prozori
- nadyoji balkonskih vrata na krovnim terasama

(2-25) Ako je ulaz u podrumsku etažu u funkciji garaže, te ukopan u teren sa dvije strane ne računa kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(2-26) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojćih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(2-27) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(2-28) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br 5 kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(2-29) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.
- od prometnice 6m

E - Oblikovanje građevine.

(2-30) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(2-31) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijskom usklađenju objekata s okruženjem.

(2-32) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(2-33) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(2-34) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(2-35) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(2-36) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(2-37) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(2-38) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(2-39) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja  
- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(2-40) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(2-41) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(2-42) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(2-43) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(2-44) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice ) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(2-45) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(2-46) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina gospodarskih djelatnosti temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu građevina gospodarskih djelatnosti.

C - Veličina građevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti 70% izgrađenosti (kis- odnos veličine građevne čestice i točrtne projekcije građevine) površine gra-

đevne čestice. Površina pojedinačnih građevina ne može biti veća od 400m<sup>2</sup>, osim u postojećoj poslovno-proizvodnoj zoni.

- brutto površina građevine ne smije biti veća od 0,8 / gik  
- odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine  
- maksimalni dozvoljeni broj etaža je tri 131 etaže, dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, a prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- maksimalna visina građevina /mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca/ je 9,5m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja jedne ili više građevina na jednoj građevinskoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/. Dozvoljena je izgradnja ogradnih zidova viših od 1,1m ali kao transparentne plohe.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima.

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

(3-1) Društvene građevine se mogu graditi na cijelom području obuhvata plana.

(3-2) Planom se određuju uvjeti za:

- rekonstrukciju građevina društvenih djelatnosti

- održavanje građevine društvenih djelatnosti

- uklanjanje građevine društvenih djelatnosti

- gradnju novih građevina društvenih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz odredbi za provedbu Plana

(3-3) Rekonstrukcija, održavanje i uklanjanje postojećih građevina društvenih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(3-4) Planom se određuju lokacije za sljedeće građevine društvenih djelatnosti:

- Dječji vrtić, unutar zelenih površina na lokaciju rekreativnog centra Marinići, a moguće je graditi u zelenom pojasu između ceste GMC 103 i zone naselja temeljem detaljnog plana uređenja.

- Dom u Marinićima sa sadržajima: knjižnica, polivalentna dvorana, društveni prostori za udruge i društva, poslovni prostori za pružanje usluga građanima.

(3-5) Pri gradnji građevina društvenih djelatnosti neposrednom provedbom Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere\* zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(3-6) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 8., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

B - Namjena građevine

(3-7) Namjena građevine/ Društvena -D

C - Veličina i površina građevine

(3-8) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenosti, okomiti gabariti sa odnosom brutto izgrađenosti i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine.

(3-9) Horizontalni gabariti za neposrednu provedbu plana su definirani kroz mogućnost građenja izraženu u »m<sup>2</sup>« i postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim; katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>.

(3-10) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4), ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godi-

ne, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja. (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(3-11) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(3-12) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(3-13) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te obavezne udaljenosti građevinske čestice od javne površine propisane planom, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(3-14) Maksimalni broj etaža ili katnost je 3 etaže ili (S)P+2+(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(3-15) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(3-16) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(3-17) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumska etaža može biti ukopana.

(3-18) Maksimalna visina građevina unutar zona ne smije biti viša od:

1.1. Postojeće zone stanovanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Postojeće zone gravitacije prometnici Viškovo-Rijeka: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Postojeće zone individualnog stanovanja s mogućnošću sanacije stanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

1.2. Nove zone stanovanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Nove zone građenja stambene namjene: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Nove zone građenja stambeno-poslovne namjene: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

1.3. Centri i podcentri: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

- Postojeći centralni sadržaji: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m

1.4. Novi centralni sadržaji: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 12.0m



19. Zelene površine - Zone vrtača u kojima je dozvoljena interpolacija drugih namjena: 2 etaže+M, katnost građevine je P+1+M, visina građevine do vijenca 7,50m, visina građevine do sljemena 10,50m

(3-19) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine.

(3-20) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno tri etaže.

(3-21) Maksimalna visina sljemena je 3,0m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(2-22) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,
- stubišne vertikalne,
- klima komore i strojarnice,
- krovni prozori

- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

(3-23) Ako je ulaz u podrumsku etažu u funkciji garaže, te ukopan u teren sa dvije strane ne računa kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(3-24) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(3-25) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(3-26) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5. kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(3-27) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.
- od prometnice 6m

E - Oblikovanje građevine

(3-28) Oblikovanje građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(3-39) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

(3-40) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(3-41) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(3-42) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(3-43) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(3-44) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(3-45) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatavljenim po-

vršinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(3-46) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(3-47) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(3-48) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(3-49) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(3-50) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(3-51) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(3-52) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice ) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(3-53) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(3-54) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina društvene namjene temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu građevina društvenih djelatnosti.

C - Veličina građevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti 70% izgrađenosti (kis- odnos veličine građevne čestice i točrtne projekcije građevine). Površina pojedinačnih građevina ne može biti veća od 400m<sup>2</sup>, osim u postojećoj poslovno-proizvodnoj zoni.

- brutto površina građevine ne smije biti veća od 0,8 / gik

- odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine

- maksimalni dozvoljeni broj etaža je tri /3/ etaže, dozvoljava se izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana.

- maksimalna visina građevina /mjerena od najniže kote terena do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije / krovnog vijenca/ je 9,5m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Do-

zvoljena je izgradnja jedne ili više građevina na jednoj građevinskoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri građenju poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova max. visine do 3,5m. Uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida / kamena obloga/.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

#### 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

(4-1) Stambene građevine grade se temeljem odredbi za provedbu plana neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(4-2) Planom se mogu Neposrednom provedbom:

- rekonstruirati stambene građevine
- održavati stambene građevine
- uklanjati stambene građevine
- graditi nove stambene građevine koje ispunjavaju sljedeće uvjete:

- imaju tri stambene jedinice ili kombinaciju stambenog prostora i poslovnog prostora, nemaju više od tri jedinice svih namjena ukupno, imaju maksimalno tri mjerna mjesta vodoopskrbe, imaju maksimalno tri mjerna mjesta elektroopskrbe, imaju poslovne i pomoćne prizemne građevine u sklopu okućnica postojećih građevina (maksimalne brutto površine 50m<sup>2</sup> koje ulaze u postotak izgrađenosti građevinske čestice).

(4-3) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve stambene građevine koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(4-4) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

- A - Oblik i veličina građevne čestice
- B - Namjena građevine
- C - Veličina i površina građevine
- D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli
- E - Oblikovanje građevine
- F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(4-5) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 8., kroz dokumentaciju za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama.

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično).

c) bez ograničenja za postojeće građevinske čestice u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini.

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja.

B - Namjena građevine

(4-6) Na građevinskoj čestici mogu se graditi građevine stambene namjene u sljedećim zonama:

1.1. Postojeće zone stanovanja

- Postojeće zone gravitacije prometnici Viškovo-Rijeka
- Postojeće zone individualnog stanovanja s mogućnošću sanacije stanja

1.2. Nove zone stanovanja

- Nove zone građenja stambene namjene
- Nove zone građenja stambeno-poslovne namjene

1.3. Centri i podcentri

- Postojeći centralni sadržaji

1.4. Novi centralni sadržaji

1.9. Zelene površine - Zone vrtača u kojima je dozvoljena interpolacija drugih namjena

Unutar građevina stambene namjene mogu se urediti poslovni prostori

C - Veličina i površina građevine

(4-7) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

I. Gabariti:- Horizontalni: minimalni i maksimalni

- Okomiti odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele i broj etaža

II. Visina građevine

(4-8) Horizontalni gabariti su definirani kroz postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti u odnosu na veličinu građevnih čestica:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (15%), ne više od 200m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (20%), ne više od 150m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini: (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup>\*

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja ne više od 150m<sup>2</sup>.

(4-9) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost:

a) 1000m<sup>2</sup> - kod formiranja novih parcela za izgradnju slobodnostojećih građevina: (0.3), ne više od 400m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod neposredne provedbe građenja na postojećim, katastarski definiranim građevnim česticama: (0.4), ne više od 300m<sup>2</sup>

b) 600m<sup>2</sup> - kod izgradnje ugrađenih građevina, u zonama naselja, uz sklopove građevina izgrađenih prije 1968. godine, u zonama mješovite namjene (građevine u nizu, atrijska i slično): (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

c) postojeće građevne čestice bez ograničenja veličine u zoni postojeće mješovite izgradnje i stambene izgradnje sa grafičkog priloga br. 8, neovisno o veličini: (0.5), ne više od 300 m<sup>2</sup>

d) 1500m<sup>2</sup> - kada se građevne čestice formiraju u zelenim zonama vrtača sa posebnim uvjetima građenja. (0.4), ne više od 300 m<sup>2</sup>

(4-10) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(4-11) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),
- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),
- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)
- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(4-12) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te obavezne udaljenosti građevinske čestice od javne površine propisane planom, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(4-13) Maksimalni broj etaža ili katnost je 3 etaže ili (S)P+1+(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(4-14) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(4-15) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(4-16) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumski etaža može biti ukopana.

(4-17) Maksimalna visina građevina unutar zona ne smije biti viša od:

1.1. Postojeće zone stanovanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

- Postojeće zone gravitacije prometnici Viškovo-Rijeka: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

- Postojeće zone individualnog stanovanja s mogućnošću sanacije stanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

1.2. Nove zone stanovanja: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

- Nove zone građenja stambene namjene: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

- Nove zone građenja stambeno-poslovne namjene: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

1.3. Centri i podcentri: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

- Postojeći centralni sadržaji: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

1.4. Novi centralni sadržaji: 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena 11.0m

1.9. Zelene površine - Zone vrtača u kojima je dozvoljena interpolacija drugih namjena: 2 etaže+M, katnost građevine

je P+1+M, visina građevine do vijenca 7,50m, visina građevine do sljemena 10,50m

(4-18) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine. Izuzetno u zonama zelenih površina temeljem posljednje provedbe plana visina se mjeri od najviše kote terena.

(4-19) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno tri etaže.

(4-20) Maksimalna visina sljemena je 3m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(4-21) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikale i strojarnice liftova,
- stubišne vertikale,
- klima komore i strojarnice,
- krovni prozori

- nadvoji balkonskih vrata na krovnim terasama

(4-22) Ako je ulaz u podrumsku etažu u funkciji garaže, te ukopan u teren sa dvije strane ne računa kao najniža kota od koje se mjeri visina vijenca.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(4-23) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(4-24) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(4-25) Građevinska linija određena je u grafičkom prilogu br. 5. kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(4-26) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.
- od prometnice 6m
- od pristupnog puta 4m.

(4-27) Pristupni put je kolno pješačka prometnica minimalne širine 5.5m za pristupni put za jednu parcelu kao jedinstveni dio građevne čestice. Pristupni put nije javna površina već dio građevne čestice kojim se ona spaja na javnu površinu.

(4-28) Širina zaštitnih pojava za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno-poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklamne i informativne panoe, te kontrolne punktove i objekte kontrole ulaza.

E - Oblikovanje građevine

(4-29) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(4-30) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

(4-31) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(4-32) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(4-33) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama

jama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

#### F - Uređenje građevne čestice

(4-34) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naseља, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na Stetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(4-35) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(4-36) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(4-37) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,1 Om. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(4-38) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambene građevine kod nove izgradnje.
- uz stambenu građevinu kao dogradnja
- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(4-39) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(4-40) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

#### H - Mjere zaštite okoliša

(4-41) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(4-42) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija-I)

(4-43) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji stambenih građevina temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine u zonama plana:

1.1. Postojeće zone stanovanja: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 2, 3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

- Postojeće zone gravitacije prometnici Viškovo-Rijeka: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%; koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

- Postojeće zone individualnog stanovanja s mogućnošću sanacije stanja: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%; koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

1.2. Nove zone stanovanja: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

- Nove zone građenja stambene namjene: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

- Nove zone građenja stambeno-poslovne namjene: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

1.3. Centri i podcentri: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

- Postojeći centralni sadržaji: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

1.4. Novi centralni sadržaji: Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 2,3 etaže, katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9.0m, visina građevine do sljemena II.Om

1.9. Zelene površine - Zone vrtača u kojima je dozvoljena interpolacija drugih namjena: Maksimalni postotak izgrađenosti 15%, 2 etaže +M iznad najviše kote terena, katnost građevine nije uvjetovana, visina građevine do vijenca 7,50m od najviše kote terena, visina građevine do sljemena 10,50m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

(5-1) Upravnim aktom temeljem posebnog zakona za prometnice unutar granica zahvata urbanističkog plana uređenja utvrđuju se temeljem detaljnih planova uređenja i neposrednom provedbom ovog plana.

Od planom definiranih trasa prometnica se može odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se temeljem detaljnog plana uređenja ustanovi potreba prilagodavanja trase tehničkim i vlasničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

(5-2) Urbanističkim planom uređenja utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarnih gradskih prometnica nižeg reda

može formirati neizgrađeni dio građevne čestice objekta, te uređivati kao parkiralište, vrt, i si., odnosno da se postojeće definirane građevne čestice unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju.

(5-3) Urbanističkim planom uređenja su utvrđene trase, primarnih i sekundarnih gradskih prometnica, dok se trase prometnica nižih kategorija utvrđuju detaljnim planovima i rješenjima.

(5-4) Mjesto i način priključenja građevne čestice na komunalne objekte i javni put biti će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

(5-5) Uvjeti uređenja prostora za stambenu izgradnju te za objekte javne namjene kao i za javne pješačke površine, moraju sadržavati uvjete kojima se sprječava stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera pri upotrebi invalidskih kolica.

(5-6) Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se zasebni upravni akt temeljem posebnog zakona, a posebno:

Funkcionalni dijelovi:

- glavni ulaz i izlaz u zonu
- spojevi parcela na infrastrukturni sustav
- prometnice u zoni
- parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni
- infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene građevne čestice

Prometni sustav:

Javni promet: stajališta

nadstrešnice

informativni punktovi

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

(5-7) Javna parkirališta i garaže se na području obuhvata plana mogu graditi kao samostalne građevine na građevinskim česticama ili kao dio ponude drugih poslovnih građevina. Javna parkirališta i garaže trebaju imati kapacitet čea 15% od ukupnog broja automobila.

(5-8) Ovim se odredbama daju okvirni normativi za dimenzioniranje parkirnih i garažnih potreba, a dokumentom prostornog uređenja odnosno područja, ovisno o karakteru izgradnje i sadržaja, potrebno je dati ispravnu procjenu potrebnog broja parkirnih mjesta:

(5-9) U cilju zadovoljenja komunalnih standarda svi planeri i investitori moraju za potrebe parkiranja i garažiranja udovoljiti sljedećim standardima:

- za jednu stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto,
- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,
- za građevine hotelske namjene minimalno prema pravilniku o kategorizaciji građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.
- za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,
- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala, jednu učionicu, desetero djece i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,
- za športske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

(5-10) Broj parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka uvećava se za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

(5-11) Detaljnim planom uređenja parkirališne površine se mogu urediti na prostorima javnog i zaštitnog zelenila.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

(5-12) Nova pješačke površine i trgovi definiraju se detaljnim planovima uređenja na osnovu smjernica Plana.

(5-13) Pješačku površinu potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata:

- opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekam ili kamenom, kao i rubnjakom,
- privremenih građevina,
- pomičnim elementima sa cvjetnim aranžmanima, klupama i drugom urbanom opremom.

(5-14) Način uređenja javne površine i elementi urbane opreme: informativni i reklamni punktovi, urbana oprema pješačkih zona, terase ugostiteljskih objekata, skulpture, paviljoni, fontane određuju se odredbama za neposrednu provedbu za javnu površinu ili odredbama za neposrednu provedbu za pojedinu građevnu česticu.

(5-15) Područje opće namjene unutar plana namijenjeno za rekreaciju i uređenje parkovnih površina moguće je uređivati temeljem smjernica sadržanih u mjerama za provedbu plana.

(5-16) Na području iz prethodnog stavka dozvoljava se uređenje rekreacijskog i dječjeg igrališta, trim staze, šetnice, bočališta, pješačke i biciklističke staze, kao i staze za koturaljke i slično. Na ovim se površinama mogu graditi manje sjenice u obliku paviljonske građevine te postavljati parkovna i urbana oprema.

(5-17) Prilikom uređenja površina potrebno je sačuvati visoko raslinje, a za uređenje površina potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

(5-18) Razrada TK mreže Urbanističkog plana uređenja je dio prometnog i infrastrukturnog sustava naselja, a u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama (»Narodne novine« broj 53/94).

(5-19) Izgradnja TK kanalizacije na svim pravcima obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica obuhvaćenih ovim planom i planovima nižeg reda.

(5-20) Planira se montaža GSM postaje (javna telekomunikacija u pokretnoj mreži) na lokacijama koje pokrivaju potrebe naselja.

(5-21) Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obavezato se pridržavati vežećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

(5-22) Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade neposrednom provedbom.

(5-23) Sabirne prometnice zona unutar Regulacijskog plana definirane su osima i planiranim nužnim profilom.

(5-24) Građevinske parcele se ne smiju širiti na prostore (trup) postojećih prometnica koje su izvan nužnog profila definiranog Regulacijskim planom, tj. širi od planom propisanog.

(5-25) Stambene prometnice zone su definirane s dva kriterija:

a/ građevinski kriteriji

b/ prometni kriteriji.

(5-26) Obzirom na stupanj izgrađenosti zone u kojoj se nalaze, Regulacijskim planom se određuje da se prema kriteriju »a« sve ceste u horizontalnom profilu moraju dovesti u sljedeće moguće razine:

- a.1. Nove stambene prometnice - obavezno dvosmjerne,
- a.2. Postojeće stambene prometnice koje se mogu rekonstruirati prema Regulacijskim planom definiranim profilima - jednosmjerne i dvosmjerne,
- a.3. Svi pristupi na prometnice Viškovo - Pehlin, Viškovo - Škurinje mrežu moraju biti dvosmjerni, identičnog profila kao osnovna prometnica minimalno 20 m u zoni križanja,

a.4. Postojeće stambene prometnice koje se ne mogu rekonstruirati prema Regulacijskim planom definiranim profilima, te se pretvaraju u sustav kolno-pješačkih prometnica s naglašenom horizontalnom signalizacijom i profilom definiranim vlasničkim granicama privatnih parcela s kojima graniče.

(5-27) Prometnice definirano tipom a.4. se mogu zahtjevom i participacijom subjekata u pravnom postupku promicati u višu kategoriju (a.2.)

(5-28) Prometnice definirano tipom a.4. se mogu detaljnim planovima i drugim dokumentima prostornog uređenja promicati u višu kategoriju (a.2.), te spajati sa drugim prometnicama (prelaziti iz kategorije »slijepih« i kolno-pješačkih u jednosmjernje i dvosmjernje ulice).

(5-29) Regulacijskim planom se ne smiju planirati i realizirati nove stambene prometnice prema odredi a.4. prethodnog članka.

Ova odredba se ne odnosi na pristupni put koji je kolno pješačka prometnica minimalne širine 5.5m za pristupni put za jednu parcelu kao jedinstveni dio građevne čestice. Pristupni put nije javna površina već dio građevne čestice kojim se ona spaja na javnu površinu. Nije dozvoljeno spajanje više građevnih čestica na ovako formiran put, osim ako je to uvjetovano posebnom zakonom (pravo služnosti).

(5-30) Pri projektiranju stajališta obavezno je zadovoljiti uvjete pravilnika o njihovom građenju, te osigurati izgradnju ugibaldišta.

(5-31) Makrolokacije novih i postojećih trafostanica prikazane su na grafičkom prilogu, a odabrane su tako da što je moguće bolje zadovolje osnovne uvjete o lokaciji kao što su:

- Smještaj Sto je moguće bliže centru konzuma
- Slobodan prilaz trafostanici
- Prirodno hlađenje transformatora
- Čim bolje uklapanje u okolni prostor

(5-32) Ucertane makrolokacije načelno je potrebno, što je moguće više poštivati zbog raspleta visokonaponske mreže, ali su u slučaju zahtjeva ovlaštenog distributera moguća odstupanja u radijusu od 200m.

(5-33) Trafostanice će se izgraditi neposrednom provedbom plana kao slobodnostojeće građevine (građevinska čestica minimalnih dimenzija 6x4 m). Minimalna udaljenost građevine od susjednih međa je 2,0m, a od ruba pločnika minimalno 2,0m.

(5-34) Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za vozila do pet tona.

(5-35) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vođopisrbe i odvodnje.

#### 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

(6-1) Javne zelene površine treba hortikulturno urediti i osigurati njihovo stalno održavanje. Pješačke površine unutar javnih zelenih površina potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekam i u kamenom, kao i rubnjakom.

(6-2) Javne zelene površine treba opremiti elementima opreme, oznakama smjera, te alatima i uređajima zaštite prostora od požara i zagađenja.

(6-3) Na zelenim površinama u granicama obuhvata plana mogu se neposrednom provedbom graditi sportska igrališta.

(6-4) Na zelenim površinama u privatnom vlasništvu - Zone vrtača u kojima je dozvoljena interpolacija drugih namjena moguće je građenje građevina prema odredbama ovog plana uz obavezu osiguranja njihovih topografskih specifičnosti.

(6-5) Površine Športsko-rekreacionog centra Marinići nakon završenog procesa planiranja površina urediti i ozeleniti te privesti svrsi. Športske sadržaje i dječja igrališta unutar te

zone moguće je privremeno uređivati u koridoru GMC - 103.

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

(7-1) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti:

- određuju mjere zaštite zelenih površina
- određuju mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora

(7-2) Mjere zaštite zelenih površina sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina.

(7-3) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Nove građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(7-4) Mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina:

- odredbe za korištenje prostora vrtača kao građevinskog prostora sa specifičnim režimom gradnje.

- odredbe za uređenje građevnih čestica i građenje potpornih zidova

(7-5) Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da radi zaštite tla i voda treba:

- organizirati kontrolu voda
- organizirati i urediti efikasnije prikupljanje i prijevoz otpada,

- zabraniti deponiranje otpadnog materijala na području obuhvata plana,

- kontrolirati korištenje kemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

(7-6) Na prostoru obuhvata urbanističkog plana uređenja ne postoje registrirane i zaštićene kulturno-povijesne cjeline.

#### 8. Postupanje s otpadom

(8-1) Postupanje sa otpadom mora biti sukladno odredbama Zakona o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(8-2) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

(8-3) Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

(8-4) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpada na maksimalno 15m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20m.

(8-5) Fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u suglasju s pozitivnim propisima.

#### 9. Mjere sprječavanja nepovoljnâ utjecaja na okoliš

(9-1) Zaštita okoliša temelji se na sljedećim općeprihvaćenim načelima:

- načelo preventivnosti;
- načelo očuvanja vrijednosti prirodnih izvora i biološke raznolikosti;

- načelo zamjene ili nadomještanja drugih zahvatom;

- načelo cjelovitosti;

- načelo poštivanja prava;

- načelo plaćanja troškova onečišćenja;

- načelo sudjelovanja javnosti.

(9-2) Izvješće o stanju i programu zaštite okoliša obavezno je svake dvije godine donijeti na prijedlog Općinskog poglavarstva Općine Viškovo, Općinsko vijeće Viškova.

(9-3) U skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša nužno je donijeti sljedeće dokumente o zaštiti okoliša:

- Izvješće o stanju okoliša;

- Strategiju zaštite okoliša;

- Program zaštite okoliša.

Sukladno programu zaštite okoliša Općine Viškovo potrebno je izraditi Program mjera zaštite okoliša suglasno prostornim i konceptualnim razvojnim smjernicama Regulačijskog plana dijela naselja Marinići.

(9-4) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

- Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine« broj 82/94)
- Zakona o vodama (»Narodne novine« broj 107/95)
- Zakon o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 84/95)
- Zakon o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90)
- Zakon o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(9-5) Ove granice predstavljaju norme za dozvoljene koncentracije štetnih tvari što se mogu zateći u otadnoj vodi ako se ona može havarijom ili nekontrolirano mimo sustava odvodnje naći u terenu.

Suspendirana tvar	500 mg/l	koncentrac
BPK 5 - 2 stupnjeva C	400 mg/l	koncentrac
Nitrati	70 mg/l	koncentrac
Nitriti	45 mg/l	koncentrac
Ulja i masti	60 mg/l	koncentrac

(9-6) Obaveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potječu iz industrijskih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona što u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpade i druge tvari specifički lakše od vode, pogona što stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima, restorana i kuhinja / masnoća i ulje / te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-7) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda obavezna je ugradnja sljedeće opreme - zavisno o karakteru otpadnih voda:

- 1./ Mehaničke taložnice za krute čestice u vodi
- 2./ Odvajači ulja i naftnih derivata iz tehnološke kanalizacije
- 3./ Hvatači ulja i masti za fekalno-sanitarne vode
- 6./ Neutralizator za obradu kiselih ili lužnatih voda.
- 7./ Uređaj za razbijanje uljnih emulzija kod strojne obrade metala
- 8./ Drugi specijalniji uređaji / za regeneraciju otpada, spaljivanje onečišćenih otpada, obradu voda što sadrže kromate, cijenide i si. /

(9-8) Zaštita zraka od zagađivanja ostvariti će se ugradnjom uređaja za pročišćavanje zraka na mjestima tehnološkog procesa gdje se stvaraju otpadni i sagorijevni plinovi i prašine, izborom goriva sa malim sadržajem sumpora, te održavanjem propisanog režima ložišta. Svi emiteri prašine, sagorijevanih i otpadnih plinova moraju imati mjerna mjesta za uzimanje uzoraka onečišćenog zraka.

(9-9) Zaštitu tla od zagađivanja treba obraditi posebnim projektom. Tehnička rješenja i tehnička sredstva treba da budu na razini suvremenih dostignuća s time da se predvidi odvajanje i reciklaža korisnih otpadaka. Načela za djelovanje stručnih intitucija sastoji se u osiguranju asistencije kod mjerenja relevantnih parametara / koncentracija štetnih tvari, obrada meteo - podataka, / i izradi posebnih studija / npr. hidroloških, hidrogeoloških iz domene sanitarnog inženjersva i si. /

(9-10) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite okoliša:

- izradi registar (katastar) izvora zagađivanja za cijelo područje
- izradi program sanacije za najaktivnije izvore zagađivanja,

(9-11) Granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline koje su definirane kao maksimalne dozvoljene koncentracije štetnih tvari u zraku i otpadnoj vodi koja se upušta

u teren i buka, utvrđuje se zakonskim i podzakonskim aktima.

(9-12) Zavisno o karakteru otpadnih voda, potrebno je ugrađivati odgovarajuću opremu kojom bi pojedini zagađivači pročistili otpadne vode prije ispuštanja u zajednički sustav. Obaveza pročišćavanja prije upuštanja u kanalizaciju odnosi se naročito na otpadne vode što potječu iz restorana i kuhinja (masnoća, ulje), te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-13) Za sve objekte koji predstavljaju izvore buke treba provoditi posebne mjere zaštite, te regulirati njihove režime korištenja, obzirom na lokaciju i udaljenost od objekata stanovanja.

#### 10. Mjere provedbe plana

Način obračuna parametara nužnih za definiranje uvjeta

(10-1) Osnovna tipologija građevina podrazumijeva dva tipa građevina:

- slobodnostojeće i dvojne građevine: Slobodnostojeće i dvojne građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čije nijedno pročelje ili maksimalno jedno pročelje dijelom ili u potpunosti, leži na granici građevne čestice.

- ugrađene građevine: Ugrađene građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čija dva susjedna ili dva nasuprotna pročelja dijelom ili u potpunosti, leže na granici građevne čestice.

(10-2) U površinu izgrađenosti se obračunavaju:

- tlocrtni gabariti građevine i svih natkrivenih terasa

(10-3) U površinu izgrađenosti se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

(10-4) U bruto površinu se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

(10-5) Pod etažom se ovim odredbama ne smatra:

- podrumaska garaža ako je ispunjen uvjet iz prethodnog stavka, a ukopana rampa ulaza ako nije šira od 4.5m

(10-6) Kota postojećeg terena, u odnosu na koju se određuje visina građevine, mjeri se uz najniži rub pročelja građevine.

#### 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

(10-7) Urbanističkim planom uređenja su utvrđeni režimi uređivanja prostora za izgradnju, rekonstrukciju, korištenje prostora i zaštitu, osobito vrjednijih područja i ugroženih dijelova čovjekove okoline za područje obuhvata plana i ostala područja unutar granica z&hvata Urbanističkog plana uređenja. Ti režimi su sastavni dio ovih Provedbenih odredbi

(10-8) Izrada detaljnih planova uređenja definirana je mogućnošću udovoljavanja uvjetima za neposrednu provedbu Plana.

(10-9) Neposrednom provedbom bez obaveze izrade dokumenta prostornog uređenja nižeg reda mogu definirati uvjeti građenja za sljedeće tipove građevina:

- Nove stambene građevine sa poslovnim prostorima s najviše od 3 stana ili poslovnih prostora.

- Prometnice i infrastrukturni koridori

- Dječja igrališta

- Zelene površine i rekreativne površine te parkirališta u njima na području javnog zelenila

- Javne površine kao samostalne cjeline

- Parkovi kao samostalne zone

- Sport i rekreacija - pojedinačna igrališta intepolirana u druge zone



- Prometnice i prometni sustav
- Ambulanta
- Dnevna opskrba
- Građevine i uređaji urbane opreme
- Gospodarske i društvene građevine koje ispunjavaju uvjete za neposrednu provedbu

(10\*10) Prioritet u realizaciji Plana treba biti:

- uređenje i izgradnja prometnica i parkirališta,
- izgradnja mreže odvodnje,
- poboljšanje vodoopskrbne mreže, PTT i elekto mreže
- uređenje pješačkih zona i u njima trgovačkih i uslužnih sadržaja

(10-11) Temeljem usvojenih primjedbi dozvoljena je gradnja na sljedećim građevnim česticama:

- gč br. 2451/2, 2452/1, 2453/1, 2453/2, 2453/3, 2453/4, 2451/1, 2450, 2452/2, 2449, dozvoljeno građenje na građevnoj čestici\* a put na gč - mora biti sastavni dio građevne čestice, ima status pristupnog puta, a ne javne prometnice, te se na njega ne mogu spajati druge građevne čestice. Građenje je moguće neposrednom ili posrednom provedbom plana ovisno o vrsti građevine koja će se graditi i odredbama Plana.

- gčbr. 1552,1553,1554,1555,1556/1 - dozvoljeno građenje na građevnoj čestici prema odredbama Plana. Građenje je moguće posrednom provedbom plana i elementima zahvata u prostoru Plana određenim za zone vrtača.

- gč br. 1471,1467,1468,1465,1470 - dozvoljeno građenje na građevnoj čestici prema odredbama Plana. Građenje je moguće posrednom provedbom plana i elementima zahvata u prostoru Plana određenim za zone vrtača ali minimalna površina građevne čestice može biti 1200 m<sup>2</sup>.

- gč br. 1471,1467,1468,1465,1470 - dozvoljeno građenje na građevnoj čestici prema odredbama Plana. Građenje je moguće posrednom provedbom plana i elementima zahvata u prostoru Plana određenim za zone vrtača ali minimalna površina građevne čestice može biti 1200 m<sup>2</sup>.

- gč br. 454,453/1,453/2 - Na kartografskom prilogu simbolički prikazan put u širini preko 12m u stvarnosti se može realizirati osiguranjem kolnio-pješačke prometnice rubno u širini od 6 m a preostali dio građevnih čestica formirati kao jedinstvenu građevnu česticu.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(10-12) Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni se ne dozvoljava.

#### Članak 4.

Za autentično tumačenje\* i pojašnjenje pojedinih tačaka Odredbi za provođenje nadležno je Općinsko vijeće Općine Viškovo.

#### Članak 5.

U provedbi ovoga Plana se primjenjuju provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Rijeka, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Urbanističkog plana.

#### Članak 6.

Plan je izrađen u četiri izvornika koji se čuvaju po dva u arhivi Općine Viškovo i Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

#### Članak 7.

Ovaj Elaborat stupa na snagu danom objave, a čbjaviti će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13

Ur. broj: 2170-09-01-1-00-2

Viškovo, 29. lipnja 2000.

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik  
Općinskog vijeća r  
**Tomislav Blažić** dipl. inž. v. r.

## 20.

### ODLUKA

o usklađenju teksta Odluke o urbanističkom planu »RZ-8« Viškovo s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obavezim prostornim i pokazateljima i standardu elaborata

ELABORAT BROJ: 067.00.UPU-5.00

### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se izmjena i dopuna teksta odluke Regulacijskog plana »RZ-8« VIŠKOVO sa izmjenom i dopunom Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 68/98) i izmjena naziva u Urbanistički plan uređenja radne zone »RZ-8« u Viškovo, u daljnjem tekstu »Plan«.

#### Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke su tekstualni i grafički prilozi Regulacijskog plana »RZ-8« Viškovo donesen na sjednici Općinskog vijeća Općine Viškovo 25. rujna 1997. (Klasa: 350-01/97-01/1, Ur. broj: 2170-09-01-1-97-34).

#### Članak 3.

Mijenjaju se odredbe za provođenje plana koje glase:

#### Odredbe, za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih, i drugih namjena

(1-1) Javne namjene su: javne površine i građevinske Čestice na kojima se zadovoljavaju javne funkcije područja obuhvata.

(1-2) Javne površine su: kolne prometnice sa pripadajim pločnicima, trgovim, pješačkem ulicem i javnim parkovim,

(1-3) Javne površine i uvjeti za njihovu realizaciju se određuju temeljem odredbi ovog Plana, te temeljen\* Detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njega. One se temeljem ovog Plana određuju:

- građevinskim česticama prometnica i drugih javnih površina prema grafičkom prilogu

- obavezom ostvarenja pješačkih pravaca pri projektiranju i uređenju građevnih čestica koji će biti određeni U projektnim fazama realizacije.

- obavezim standardom propisanim za projektiranje javnih prometnica koje će se planirati na osnovu detaljnih planova uređenja.



(1-4) Javne i druge namjene razgraničene su planom namjene površina, na grafičkom prilogu broj 4.2., a na sljedeća područja:

1. Zone parcela (građevnih čestica) radne zone RZ-8 - Građevine gospodarskih djelatnosti (I, K, D)

2. Zone parcela (građevnih čestica) stambene zone sa mogućnošću interpoliranja poslovnih sadržaja - mješovita namjena (M)

3. Javne površine - Infrastrukturni sustavi (IS)

- Zone značajnih pješačkih smjerova

- Zone javnih parkirališta

5. Prometnice - Infrastrukturni sustavi (IS)

6. Građevinske čestice trafostanice - Infrastrukturni sustavi (IS)

(1-5) Javne namjene na građevinskim česticama na kojima se zadovoljavaju javne funkcije naselja se razgraničuju od drugih namjena temeljem odredbi ovog Plana na način:

- Ako se uvjeti uređenja određuju neposrednom provedbom ovog Plana, obavezama poštivanja stavka (1-3) i njihovim definiranjem upravnim aktom propisanim posebnim zakonom.

- Ako se uvjeti uređenja određuju posredno, temeljem detaljnog plana koji će se izrađivati na osnovu odredbi ovog Plana, na osnovu odredbi detaljnog plana njihovim nedvojbene definiranjem.

(1-6) Javne i druge namjene se razgraničavaju u sljedećim skupinama:

- razgraničenje postojećih javnih površina od drugih namjena,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena i

- razgraničenje drugih namjena između sebe.

(1-7) Javne i druge namjene se razgraničavaju u navedenim skupinama prema sljedećim pravilima:

- razgraničenje postojećih javne površine od drugih namjena se određuje granicama njene građevinske čestice, ako je javna površina realizirana u zacrtanim gabaritima i posjeduje formiranu građevinsku česticu,

- razgraničenje novih javnih površina od drugih namjena se određuje koridorom u širini tipološki definirane prometnice, detaljnim planom ili njenom lokacijskom dozvolom. Tipološki definirane širine prometnica su: 5.5m za pristupni put za jednu parcelu ne duži od 30m kao dio parcele u vlasništvu investitora i pješačke površine; 6m za jednosmjerne prometnice sa jednostranim nogostupom; 7m za dvosmjerne stambene prometnice sa jednostranim nogostupom, te plus 1.5 m za dodatni nogostup; 7.5m za dvosmjerne sabirne prometnice sa jednostranim nogostupom; te plus 1.5 m za dodatni nogostup i 9m za dvosmjerne gradske sabirne prometnice.

- razgraničenje drugih namjena između sebe se određuju identifikacijom granica katastarskih čestica preko kojih prelazi granica razgraničenja u grafičkom prilogu ili detaljnim planom koji će biti izgrađen na osnovu njega.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

(2-1) Građevine gospodarskih djelatnosti (obrtničke, uslužne, ugostiteljske, trgovačke i rekreacijske) se mogu graditi neposrednom provedbom na cijelom prostoru obuhvata plana. Građevine gospodarskih djelatnosti drugih namjena se mogu graditi samo posredno temeljem detaljnih planova uređenja.

(2-2) Gospodarske građevine se temeljem odredbi za provedbu plana grade neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(2-3) Neposrednom provedbom mogu se:

- rekonstruirati građevine gospodarskih djelatnosti

- održavati građevine gospodarskih djelatnosti

- uklanjati građevine gospodarskih djelatnosti

- graditi nove građevine gospodarskih djelatnosti koje ispunjavaju uvjete iz odredbi za provedbu Plana

(2-4) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve građevine gospodarske namjene koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(2-5) Planom se određuju uvjeti za neposrednu provedbu rekonstrukcije i gradnje novih građevina gospodarskih djelatnosti, te smjernice za izradu detaljnih planova uređenja.

(2-6) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarskih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishođenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(2-7) Gospodarske građevine su prema pravilniku sadržaja planova prostornog uređenja:

Gospodarska namjena: Unutar namjene je moguće interpolirati i namjene: Proizvodna (I) Poslovna - Pretežito uslužna (K1), Pretežito trgovačka (K2), Turistička namjena - ugostiteljska namjena (T).

(2-8) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(2-9) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 2., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Veličina građevinske čestice nije uvjetovana.

B - Namjena građevine

(2-10) Na građevinskoj čestici mogu se neposrednom provedbom graditi građevine gospodarskih djelatnosti sljedećih skupina namjene: Pretežito uslužna (K1), Pretežito trgovačka maloprodaja do 1000m<sup>2</sup> i veleprodaja, te skladišni prostori (K2), Turistička namjena - ugostiteljska namjena (T).

C - Veličina i površina građevine

(2-11) Horizontalni gabariti su definirani kroz postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina nije uvjetovana

- maksimalni postotak izgrađenosti: (40%), ne više od 2000m<sup>2</sup> ako se izdaje upravnim aktom temeljem posebnog zakona te neposrednom provedbom ovog Plana,

(2-12) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi 0.8 ali ne više od 4000m<sup>2</sup> ako se građevina gradi neposrednom provedbom

(2-13) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(2-14) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(2-15) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 15m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(2-16) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(2-17) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1.3 m iznad najniže kote terena

(2-18) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca građevina. Maksimalni broj etaža je 3, katnost je (S)P+2, maksimalna visina do vijenca građevine je 9.5 m. Podrumska etaža može biti ukopana. Suteran se ne pridodaje etaži kao dodatna mogućnost, već se zamjenjuje sa katom uz koji je oznaka (S) pridružena.

(2-19) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(2-20) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikalne,

- klima komore i strojarnice,

- krovni prozori

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(2-21) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(2-22) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 5m.

- od prometnice 15m

- od pristupnog puta u sastavu građevinske čestice 8m

(2-23) Pristupni put je kolno-pješačka prometnica minimalne širine 6 m i maksimalne dužine 50m.

(2-24) Širina zaštitnih pojava za javne ceste određena je na grafičkom prilogu, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklame i informativne panoe, te kontrolne punktove i objekte kontrole ulaza.

E - Oblikovanje građevine

(2-25) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(2-26) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijskom usklađenju objekata s okruženjem.

(2-27) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(2-28) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpi-

sa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(2-29) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled zone, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na Štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Dozvoljena je izgradnja potpodmih zidova maksimalne visine 3.5m, uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida (kamena obloga). Dozvoljena je izgradnja ogradnih zidova viših od 1.1m, ali kao transparentne plohe.

(2-30) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 30%.

(2-31) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacijske do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(2-32) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima.

(2-33) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(2-34) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(2-35) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonске barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(2-36) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(2-37) Područje zahvata nalazi se u zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(2-38) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina gospodarskih djelatnosti temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjene građevina za koje je obavezna izrada detaljnog plana uređenja su: trgovački centri sa više od 1000 m<sup>2</sup>, industrijski proizvodni pogoni, građevine čija namjena zahtijeva monitoring pri eksploataciji zbog štetnog utjecaja na okoliš, sve građevine za koje je nužna izrada studije utjecaja na okoliš.

C - Veličina i površina građevine:

1. Zone parcela (građevnih čestica) radne zone RZ-8 - Građevine gospodarskih djelatnosti (I, K)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti maksimalno 60% (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine),

- Bruto površina građevine ne smije biti veća od 1.2 (gik - odnos veličine građevne čestice i bruto razvijene površine),

- Dozvoljeno je maksimalno 3 etaže. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana,

- Maksimalna visina građevina mjerena od najniže kote konačno zaravnatog terena, do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije je 9.5 m.

2. Zone parcela (građevnih čestica) stambene zone sa mogućnošću interpoliranja poslovnih sadržaja - mješovita namjena (M)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti maksimalno 40% (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine),

- Bruto površina građevine ne smije biti veća od 1.2 (gik - odnos veličine građevne čestice i bruto razvijene površine),

- Dozvoljeno je maksimalno 3 etaže. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana,

- Maksimalna visina građevina mjerena od najniže kote konačno zaravnatog terena, do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije je 9.5 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama,

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri izgradnji poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja potpornih zidova maksimalne visine 3.5m, uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida (kamena obloga). Dozvoljena je izgradnja ogradnih zidova viših od 1.1m, ali kao transparentne plohe.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim priložima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

(3-1) Društvene građevine se mogu graditi na cijelom području obuhvata plana.

(3-2) Planom se određuju uvjeti za:

- rekonstrukciju građevina društvenih djelatnosti

- održavanje građevina društvenih djelatnosti

- uklanjanje građevina društvenih djelatnosti

- gradnju novih građevina društvenih djelatnosti temeljem uvjeta iz Plana

(3-3) Rekonstrukcija, održavanje i uklanjanje postojećih građevina društvenih djelatnosti može se omogućiti neposrednom provedbom pod uvjetom da se:

- rekonstrukcija izvodi unutar postojećih gabarita i zahvata u prostoru za koje posebnim zakonom nije potrebno ishodenje građevne dozvole,

- rekonstrukcija izvodi u svrhu održavanja i sanacije građevine te izvedbe infrastrukturnih priključaka,

- rekonstrukcijom uvodi tehnologija kojom se ne mijenja namjena, već poboljšava tehnološki proces i uvjeti rada.

(3.4.) Pri gradnji građevina društvenih djelatnosti neposrednom provedbom Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice

B - Namjena građevine

C - Veličina i površina građevine

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

E - Oblikovanje građevine

F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(3-6) Oblik i veličina građevne čestice građevina društvenih djelatnosti nije uvjetovana.

B - Namjena građevine

(3-7) Namjena građevine/ Društvena - D

C - Veličina i površina građevine

(3-8) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

horizontalni gabariti sa minimalnom i maksimalnom izgrađenosti, okomiti gabariti sa odnosom bruto izgrađenosti i veličine parcele, brojem etaža i visinom građevine.

(3-9) Horizontalni gabariti su definirani kroz postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina nije uvjetovana

- maksimalni postotak izgrađenosti: (40%), ne više od 2000m<sup>2</sup> ako se izdaje upravnim aktom temeljem posebnog zakona te neposrednom provedbom ovog Plana,

(3-10) Bruto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi 0.8 ali ne više od 4000m<sup>2</sup> ako se građevina gradi neposrednom provedbom

(3-11) Bruto površina građevine se obračunava kao zbroj bruto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(3-12) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(3-13) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 15m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(3-14) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(3-15) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1.3 m iznad najniže kote terena

(3-16) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca građevina. Maksimalni broj etaža je 3, katnost je (S)P+2, maksimal. visina do vijenca građevine je 9.5 m. Podrumski etaža može biti ukopana. Suteran se ne pridodaje etaži kao dodatna mogućnost, već se zamjenjuje sa katom uz koji je oznaka (S) pridružena.

(3-17) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe do najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(3-18) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikalne,

- klima komore i strojarnice,

- krovni prozori

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(3-19) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(3-20) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 5m.

- od prometnice 15m

- od pristupnog puta u sastavu građevinske čestice 8m

E - Oblikovanje građevine

(3-21) Oblikovanjem građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(3-22) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijском usklađenju objekata s okruženjem.

(3-23) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(3-24) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(3-25) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(3-26) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naseља, te da se ne promjeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(3-27) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 20%.

(3-28) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(3-29) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(3-30) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambenog ili poslovnog objekta kod nove izgradnje.

- uz objekt kao dogradnja,

- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranijih stambenih objekata, te ako ne ugrožavaju, uvjete korištenja okolnih objekata na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacije do građevinske linije ukoliko je kota nivelete ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(3-31) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(3-32) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(3-33) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(3-34) Pristupni pješački pravci Jie smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnim osobama.

(3-35) Švi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(3-36) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+ stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(3-37) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji građevina društvene namjene temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine:

1. Zone parcela (građevnih čestica) radne zone RZ-8 - Građevine gospodarskih djelatnosti (I, K)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti maksimalno 60% (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine),

- Bruto površina građevine ne smije biti veća od 1.2 (gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine),

- Dozvoljeno je maksimalno 3 etaže. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana,

- Maksimalna visina građevina mjerena od najniže kote konačno zaravnatog terena, do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije je 9.5 m.

2. Zone parcela (građevnih čestica) stambene zone sa mogućnošću interpoUranja poslovnih sadržaja - mješovita namjena (M)

- Veličina građevine iskazana kroz koeficijent izgrađenosti može biti maksimalno 40% (kis - odnos veličine građevne čestice i tlocrtne projekcije građevine),

- Bruto površina građevine ne smije biti veća od 1.2 (gik - odnos veličine građevne čestice i brutto razvijene površine),

- Dozvoljeno je maksimalno 3 etaže. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža, prema uvjetima iz mjera provedbe Plana,

- Maksimalna visina građevina mjerena od najniže kote konačno zaravnatog terena, do sudarnice plohe pročelja i krovne konstrukcije je 9.0 m.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgradnja više građevina maksimalne površine na jednoj građevnoj čestici i njihovo povezivanje suhim i toplim vezama,

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena su odstupanja u oblikovanju pri izgradnji poslovnih građevina većih gabarita i specifičnih djelatnosti.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu. Dozvoljena je izgrad-

nja potpodrnihi zidova maksimalne visine 3.5m, uz obavezu sanacije okoliša i kvalitetnog oblikovanja potpornog zida (kamena obloga).

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim prilogima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

#### 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

(4-1) Stambene građevine grade se temeljem odredbi za provedbu plana neposrednom i posrednom provedbom (izradom detaljnih planova uređenja).

(4-2) Planom se mogu Neposrednom provedbom:

- rekonstruirati stambene građevine
- održavati stambene građevine
- uklanjati stambene građevine
- graditi nove stambene građevine koje ispunjavaju sljedeće uvjete: imaju tri stambene jedinice ili kombinaciju stambenog prostora i poslovnog prostora, nemaju više od tri jedinice svih namjena ukupno, imaju maksimalno tri mjerna mjesta vodoopskrbe, imaju maksimalno tri mjerna mjesta elektroopskrbe, imaju poslovne i pomoćne prizemne građevine u sklopu okućnica postojećih građevina (maksimalne bruto površine 50m<sup>2</sup> koje ulaze u postotak izgrađenosti građevinske čestice)

(4-3) Posredno provođenje ovog Plana podrazumijeva izradu detaljnih planova uređenja koji će se izrađivati na osnovu njegovih smjernica. Posrednom provedbom plana se grade sve stambene građevine koje ne ispunjavaju uvjete iz prethodnog odjeljka.

(4-4) Pri neposrednoj provedbi Plana obavezni su sljedeći uvjeti:

- A - Oblik i veličina građevne čestice
- B - Namjena građevine
- C - Veličina i površina građevine
- D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli
- E - Oblikovanje građevine
- F - Uređenje građevne čestice

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

H - Mjere zaštite okoliša

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

A - Oblik i veličina građevne čestice

(4-5) Oblik i veličinu građevne čestice predlaže podnositelj zahtjeva, sukladno planu namjene površina iz grafičkog priloga br. 2., kroz programske skice za izdavanje upravnog akta temeljem posebnog zakona. Građevinska parcela ovisno o tipu građevine ne smije biti manja od:

a) 1000 m<sup>2</sup> - kod izgradnje kao slobodnostojeća građevina,

b) 600 m<sup>2</sup> - kod izgradnje kao ugrađena građevina: u zoni namjena naselja i uz sklopove građevina izgrađene prije 1968. godine u zonama mješovite namjene, (građevine u nizu, atrijska i slično)

B - Namjena građevine

(4-6) Na građevinskoj čestici mogu se graditi građevine stambene namjene. Unutar građevina stambene namjene mogu se urediti poslovni prostori. Neposrednom provedbom može se graditi stambena građevina na građevinskoj čestici u zoni: 2. Zone parcela (građevnih čestica) stambene zone sa mogućnošću interpoliranja poslovnih sadržaja - mješovita namjena (M)

C - Veličina i površina građevine

(4-7) Ovim Planom određuju se sljedeći elementi veličine i površine građevine:

I. Gabariti: - Horizontalni: minimalni i maksimalni

- Okomiti: odnos brutto izgrađenosti i veličine parcele i broj etaža

II. Visina građevine

(4-8) Horizontalni gabariti su definirani kroz postotak izgrađenosti u odnosu na česticu:

- minimalna veličina građevine 60 m<sup>2</sup>

- maksimalni postotak izgrađenosti:

a) slobodnostojeća (15%), ne više od 150 m<sup>2</sup> ako se upravni akt temeljem posebnog zakona izdaje temeljem ovog Plana,

b) ugrađena (25%), ne više od 150 m<sup>2</sup> ako se upravni akt temeljem posebnog zakona izdaje temeljem ovog Plana,

(4-9) Brutto izgrađenost je veličina ili koeficijent koji se određuje na način određen mjerama provedbe Plana a u neposrednoj provedbi on iznosi:

- minimalna brutto izgrađenost građevine 60 m<sup>2</sup>

- maksimalna brutto izgrađenost

a) slobodnostojeća, 0,3, ali ne više od 300 m<sup>2</sup> ako se upravni akt temeljem posebnog zakona izdaje temeljem ovog Plana,

b) ugrađena 0,5, ali ne više od 300 m<sup>2</sup> ako se upravni akt temeljem posebnog zakona izdaje temeljem ovog Plana,

(4-10) Brutto površina građevine se obračunava kao zbroj brutto površina etaža građevina na način određen mjerama provedbe Plana.

(4-11) Izvan površine predviđene za izgradnju ali unutar građevne čestice dozvoljavaju se sljedeći radovi:

- uređenje površina (kolnih i pješačkih),

- izgradnja infrastrukture (podzemne i nadzemne),

- izgradnja podzemnih objekata tj. potpuno ukopanih građevina, čiji ulaz mora biti unutar površine predviđene za građenje.

- uređenja površina (podzidi, terase, i si.)

- izgradnja igrališta i sportsko-rekreativnih površina,

(4-12) Površina za građenje temeljem ovog plana se definira kako slijedi:

Grafički se površina za razvijanje tlocrta građevine definira iscrtavanjem zone 4m od ruba susjedne građevinske čestice te 8m od građevinske čestice javne površine, a može se definirati tek nakon što su osigurane dostatne površine za parkiranje i površina za zelenilo.

(4-13) Maksimalni broj etaža ili katnost je 2 etaže ili (S)P+1(M). Suteran i mansarda se ne pridodaju etaži kao dodatne mogućnosti, već se zamjenjuju sa katom uz koji je oznaka (S) ili (M) pridružena.

(4-14) Nivelacijska kota je kota poda prizemlja građevine

(4-15) Nivelacijska kota može biti maksimalno 1m iznad najniže kote terena.

(4-16) Maksimalna visina građevina određena je etažnošću, visinom vijenca i visinom sljemena građevine mjerena od najniže kote terena uz pročelje građevine. Podrumski etaža može biti ukopana. Maksimalna visina novih građevina unutar zona ne smije biti viša od 7.2 m od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, a 10,2 m do sljemena.

(4-17) Maksimalna visina vijenca se računa od sudarnice zida pročelja i kosine konstrukcije krovne plohe od najniže kote terena mjereno uz pročelje građevine, ako režimima građenja i smjernicama u mjerama provedbe za predmetnu zonu nije drugačije određeno

(4-18) Građevina u svim pročeljima mora imati vidljive maksimalno dvije etaže.

(4-19) Maksimalna visina sljemena je 3 m od sudarnice plohe krovne konstrukcije i fasadnog pročelja.

(4-20) Dozvoljena odstupanja od visine vijenca su:

- vertikalne i strojarnice liftova,

- stubišne vertikalne,

- klima komore i strojarnice,
- krovni prozori
- nadvoji balkonskih vrata rta krovnim terasama

(4-21) Planirana gustoća stanovnika unutar zone obuhvata je definirana brojem korisnika po hektaru u kvantificiranim pokazateljima Plana. Na parceli je moguće graditi broj stanova proporcionalan participaciji veličini građevne čestice uvećane za faktor 1,2 u odnosu na propisanu gustoću stanova ili stanovnika po hektaru propisanu ovim Planom.

D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli

(4-22) Planom se neposrednom provedbom na parcelama dozvoljava gradnja samostojećih građevina. Građevine tipa: dvojne, te u nizu na izdvojenim građevnim česticama mogu se graditi na temelju detaljnih planova uređenja.

(4-23) Jednom građevinom se smatraju i građevine sa dva ili više konstruktivnih sklopova, međusobno povezanih suhim i toplim vezama u jedinstvenu morfološku strukturu.

(4-24) Građevinska linija određena je u grafičkom priložju br. 5. kao udaljenost pojedinih dijelova građevine od javnih i prometnih površina.

(4-25) Minimalne udaljenosti površina za građenje od rubova građevne čestice su:

- od ruba građevinske čestice 4m.
- od prometnice 8m
- od pristupnog puta 6m.

(4-26) Pristupni put za jednu parcelu je kolno-pješačka prometnica minimalne širine 5,5 m i maksimalne dužine 30m kao dio predmetne građevinske čestice.

(4-27) Širina zaštitnih pojasa za javne ceste određena je na grafičkom priložju, a ne smije biti manja od Prostornim planom definiranih vrijednosti za određene kategorije građevina, a mjereno od ruba kolnika. Unutar tog pojasa ne smiju se graditi stambene, stambeno-poslovne, pomoćne, gospodarske i poslovne građevine. Unutar tog pojasa moguće je locirati privremene prodajne prostore, javne parkirališne površine s poroznom obradom plohe, reklamne i informativne panoje, te kontrolne punktove i objekta kontrole ulaza.

E - Oblikovanje građevine

(4-28) Oblikovanje građevina treba naglasiti i pomiriti osobitosti šireg i užeg prostornog konteksta smještaja te morfološke odrednice zone ugrađene u prostorna rješenja plana.

(4-29) Horizontalni i okomiti gabariti objekata, oblikovanje fasada i krovnih ploha, te građevinski materijali moraju biti u skladu s okolnim objektima, krajolikom i načinom građenja na ovom području, no pomireni s tehnološkim zahtjevima izvedbe objekata. Posebnu pažnju pri projektiranju treba posvetiti proporcijskom usklađenju objekata s okruženjem.

(4-30) Vrstu krova i pokrova prilagoditi strukturi objekta.

(4-31) Krovne plohe se mogu koristiti kao prohodne terase u funkciji sadržaja objekta. Površina prohodnih terasa ne smije biti veća od 30% ukupne površine krova.

(4-32) Na pročeljima građevine smiju se vršiti pojedinačne intervencije izvan ovih uvjeta. Pojedinačnim intervencijama se smatraju: postava reklamnih i informativnih natpisa, konzolnih montažnih nadstrešnica do 1,2 m istaka, tendi i pergola.

F - Uređenje građevne čestice

(4-33) Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselelja, te da se ne promijeni prirodno otecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 1,5m. Nagib terena koji zahtijeva više podzida rješavati terasasto.

(4-34) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Građevne čestice

moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(4-35) Zelene površine u smislu prethodnog stavka su površine građevne čestice pod cvjetnicama i zatravljenim površinama na kojima je moguće saditi nisko i visoko raslinje. Staze unutar tih površina maksimalne širine 1m se ne odbijaju od ukupne površine zelenila.

(4-36) Objekti se smiju ograđivati ogradom. Ograde se izgrađuju od kamena i zelenila, prema lokalnim prilikama od maksimalno 1,10m. Gdje je podzid istovremeno i ograda dozvoljava se max. visina 1,50m. Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove odluke.

(4-37) Pomoćne građevine i garaže grade se u pravilu u sklopu okućnice odnosno građevinske čestice i to:

- u sklopu stambene građevine kod nove izgradnje.
- uz stambenu građevinu kao dogradnja
- kao slobodnostojeći objekt ako su ispunjeni uvjeti propisani za izgradnju novoplaniranih stambenih građevina, te ako ne ugrožavaju uvjete korištenja okolnih građevina na građevinskim česticama, ako ne ometaju sigurno obavljanje prometa.

- pomoćne građevine i garaže mogu se graditi u pojasu od regulacione do građevinske linije ukoliko je kota njevele ulice iznad kote terena, a pomoćne građevine (garaže) svojom visinom ne prelazi kotu nivelete ulice.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu,

(4-38) Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, se za neposrednu provedbu određuju posebnim uvjetima uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

(4-39) Parkiranje vozila mora se riješiti unutar građevne čestice

H - Mjere zaštite okoliša

(4-40) Mjere zaštite okoliša se provode temeljem odredbi mjera za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš ovog Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice

(4-41) Pristupni pješački pravci ne smiju imati arhitektonske barijere koje umanjuju mogućnost pristupa invalidnini osobama.

(4-41) Svi komunalni objekti (protupožarna spremišta, trafostanice) moraju imati osiguran direktan kolni pristup.

(4-42) Područje zahvata nalazi se u: zoni seizmičnosti od 7+stupnjeva MCS (slabo tlo, kategorija I)

(4-43) Pri posrednoj provedbi plana i gradnji stambenih građevina temeljem detaljnih planova uređenja određuju se kao maksimalni sljedeći uvjeti:

A - Oblik i veličina građevne čestice - nisu određeni

B - Namjena građevine mora biti sukladna odredbama plana za neposrednu provedbu.

C - Veličina i površina građevine:

1. Zone parcela (građevnih čestica) radne zone RZ-8 - Građevine gospodarskih djelatnosti: Prema uvjetima za gospodarske građevine samo kao prateći sadržaj do maksimalno dvije stambene jedinice.

2. Zone parcela (građevnih čestica) stambene zone sa mogućnošću interpoliranja poslovnih sadržaja - mješovita namjena (M)

Maksimalni postotak izgrađenosti 30%, koeficijent brutto izgrađenosti 0,9, 3 etaže; katnost građevine je P+2, visina građevine do vijenca 9,0m, visina građevine do sljemena 11,7m D - Smještaj jedne ili više građevina na parceli mora biti sukladan odredbama plana za neposrednu provedbu.

E - Oblikovanje građevine mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

F - Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama plana za neposrednu provedbu.

G - Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana i grafičkim prilogima,

H - Mjere zaštite okoliša određene su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

I - Drugi podaci od značaja za izgradnju i uređenje građevne čestice određeni su zasebnim odjeljkom odluke o donošenju Plana.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

#### 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

(5-1) Upravnim aktom temeljem posebnog zakona za prometnice unutar granica zahvata urbanističkog plana uređenja utvrđuju se temeljem detaljnih planova uređenja i neposrednom provedbom ovog plana.

Od planom definiranih trasa prometnica se može odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se temeljem detaljnog plana uređenja ustanovi potreba prilagodavanja trase tehničkim i vlasničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica se ne smije mijenjati.

(5-2) Urbanističkim planom uređenja utvrđeno je da se u zaštitnom pojasu primarnih gradskih prometnica nižeg reda može formirati neizgrađeni dio građevne čestice objekta, te uređivati kao parkiralište, vrt, i si., odnosno da se postojeće definirane građevne čestice unutar zaštitnog pojasa prometnice zadržavaju.

(5-3) Urbanističkim planom uređenja su utvrđene trase primarnih prometnica, zone, dok se trase prometnica nižih kategorija utvrđuju detaljnim planovima i idejnim rješenjima.

(5-4) Mjesto i način priključenja građevne čestice na komunalne objekte i javni put biti će određeni projektima koji će se izraditi za potrebe komunalnog opremanja zemljišta.

(5-5) Uvjeti uređenja prostora za stambenu izgradnju te za objekte javne namjene kao i za javne pješačke površine, moraju sadržavati uvjete kojima se sprječava stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera pri upotrebi invalidskih kolica.

(5-6) Za komunalne objekte i javnu cestu utvrdit će se zasebna Lokacijska dozvola, a posebno:

Funkcionalni dijelovi:

- glavni ulaz i izlaz u zonu

- spojevi parcela na infrastrukturni sustav

- prometnice u zoni

- parcela trafostanice ili drugih komunalnih građevina u zoni

- infrastrukturni objekti koji ne trebaju izdvojene građevne čestice

Prometni sustav:

Javni promet: stajališta

nadstrešnice

informativni punktovi

#### 5.1.1. Javna parkirališta i garaže

(5-7) Javna parkirališta i garaže se na području obuhvata plana mogu graditi kao samostalne građevine na građevinskim česticama ili kao dio ponude drugih poslovnih građevina.

(5-8) Ovim se odredbama daju okvirni normativi za dimenzioniranje parkiranih i garažnih potreba, a dokumentom prostornog uređenja odnosno područja, ovisno o karakteru izgradnje i sadržaja, potrebno je dati ispravnu procjenu potrebnog broja parkiranih mjesta:

(5-9) U cilju zadovoljenja komunalnih standarda svi planeri i investitori moraju za potrebe parkiranja i garažiranja udovoljiti sljedećim standardima:

- za jednu stambenu jedinicu - jedno parkirališno mjesto,

- za poslovni prostor (ured, ordinacija, agencija i slično) - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.

- za trgovački odnosno uslužni prostor - jedno parkirališno mjesto na 20 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena.

- za ugostiteljski prostor - jedno parkirališno mjesto na pet sjedala i jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena,

- za građevine hotelske namjene minimalno prema pravilniku o kategorizaciji građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti.

- za društvene sadržaje (knjižnica, klub i slično) - jedno parkirališno mjesto na 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora za korisnike i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za kulturne, vjerske, obrazovne i slične sadržaje - jedno parkirališno mjesto na deset sjedala, jednu učionicu, desetero djece i jedno parkirališno mjesto na pet zaposlenih,

- za športske građevine i površine - jedno parkirališno mjesto na deset posjetitelja.

(5-10) Broj parkirališnih mjesta iz prethodnog stavka uvećava se za jedno parkirališno mjesto za invalidne osobe.

(5-11) Detaljnim planom uređenja parkirališne površine se mogu urediti na prostorima javnog i zaštitnog zelenila.

#### 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

(5-12) Nove pješačke površine i trgovi definiraju se detaljnim planovima uređenja na osnovu smjernica Plana.

(5-13) Pješačku površinu potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata:

- opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekam ili kamenom, kao i rubnjakom,

- privremenih građevina,

- pomičnim elementima sa cvjetnim aranžmanima, klupama i drugom urbanom opremom.

(5-14) Način uređenja javne površine i elementi urbane opreme: informativni i reklamni punktovi, urbana oprema pješačkih zona, terase ugostiteljskih objekata, skulpture, paviljoni, fontane određuju se odredbama za neposrednu provedbu za javnu površinu ili odredbama za neposrednu provedbu za pojedinu građevnu česticu.

(5-15) Prilikom uređenja površina potrebno je sačuvati visoko raslinje, a za uređenje površina potrebno je koristiti autohtone parkovne vrste raslinja.

#### 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

(5-16) Razrada TK mreže Urbanističkog plana uređenja je dio prometnog i infrastrukturnog sustava naselja, a u skladu sa Zakonom o telekomunikacijama (»Narodne novine« broj 53/94).

(5-17) Izgradnja TK kanalizacije na svim pravcima obavezna je u sustavu izgradnje novih prometnica obuhvaćenih ovim planom i planovima nižeg reda.

(5-18) Planira se montaža GSM postaje (javna telekomunikacija u pokretnoj mreži) na lokacijama koje pokrivaju potrebe naselja.

(5-19) Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obavezno se pridržavati vežećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

#### 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

(5-20) Objekti prometnica i infrastrukture projektiraju se i grade neposrednom provedbom.

(5-21) Makrolokacija novih i postojećih trafostanica prikazane su na grafičkom prilogu, a odabrane su tako da što je moguće bolje zadovolje osnovne uvjete o lokaciji kao što su:

- Smještaj što je moguće bliže centru konzuma
- Slobodan prilaz trafostanici
- Prirodno hlađenje transformatora
- Čim bolje uklopanje u okolni prostor

(5-22) Ucrtane makrolokacije načelno je potrebno, što je moguće više poštivati zbog raspjeta visokonaponske mreže, ali su u slučaju zahtjeva ovlaštenog distributera moguća odstupanja u radijusu od 200m.

(5-23) Trafostanice će se izgraditi kao slobodnostojeće građevine (građevinska čestica minimalnih dimenzija 6x4 m). Minimalna udaljenost građevine od susjednih međa je 2,0m, a od ruba pločnika minimalno 2,0m.

(5-24) Trafostanice moraju imati osiguran stalni pristup za vozila do pet tona.

(5-25) Sve građevine moraju biti spojene na sustav vođopskrbe i odvodnje.

(5-26) Obveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potječu iz proizvodnih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona koji u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpad i druge tvari specifične težine manje od vode, pogona koji stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima restorana i kuhinja / masnoća i ulje/, te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(5-27) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda, obavezna je primjena postojećih zakona.

#### 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

(6-1) Javne zelene površine treba hortikulturno urediti i osigurati njihovo stalno održavanje. Pješačke površine unutar javnih zelenih površina potrebno je urediti ugradnjom primjerenih elemenata opločenja: šljunkom, granitnim ili betonskim kockama, te glaziranom opekama iU kamenom, kao i rubnjakom.

(6-2) Javne zelene površine treba opremiti elementima opreme, oznakama smjera, te alatima i uređajima zaštite prostora od požara i zagađenja.

#### 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

(7-1) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti:

- određuju mjere zaštite zelenih površina
- određuju mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora

(7-2) Mjere zaštite zelenih površina sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina.

(7-3) Sve slobodne površine koje nije nužno betonirati, popločiti ili asfaltirati, obavezno ozeleniti. Nove građevne čestice moraju biti pokrivene sa zelenim površinama minimalno 40%.

(7-4) Mjere zaštite topografskih vrijednosti i specifičnosti prostora sadržane su u odredbama koje određuju elemente za oblikovanje, korištenje i uređenje površina:

- odredbe za korištenje prostora vrtača kao građevinskog prostora sa specifičnim režimom gradnje.
- odredbe za uređenje građevnih čestica i gradnje potpornih zidova

(7-5) Urbanističkim planom uređenja je utvrđeno da radi zaštite tla i voda treba:

- organizirati kontrolu voda
- organizirati i urediti efikasnije prikupljanje i prijevoz otpada,
- zabraniti deponiranje otpadnog materijala na području obuhvata plana,
- kontrolirati korištenje kemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji.

(7-6) Na prostoru obuhvata urbanističkog plana uređenja ne postoje registrirane i zaštićene kulturno-povijesne cjeline.

#### 8. Postupanje s otpadom

(8-1) Postupanje sa otpadom mora biti sukladno odredbama Zakona o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(8-2) Na javnim pješačkim i zelenim površinama potrebno je osigurati posude za odlaganje otpada i njihovo pravovremeno pražnjenje.

(8-3) Otpad se treba pri prikupljanju i odlaganju obavezno razvrstavati.

(8-4) Za odvoz otpada potrebno je osigurati mogućnost pristupa vozila do posuda za prikupljanje otpoda na maksimalno 15m, a otpad deponirati u zatvorene posude udaljene od građevina maksimalno 20m.

(8-5) Fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u suglasju s pozitivnim propisima.

#### 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

(9-1) Zaštita okoliša temelji se na sljedećim općeprihvaćenim načelima:

- načelo preventivnosti;
- načelo očuvanja vrijednosti prirodnih izvora i biološke raznolikosti;
- načelo zamjene ili nadomještanja drugih zahvatom;
- načelo cjelovitosti;
- načelo poštivanja prava;
- \* načelo plaćanja troškova onečišćenja;
- načelo sudjelovanja javnosti.

(9-2) Izvješće o stanju i programu zaštite okoliša obavezno je svake dvije godine donijeti na prijedlog Općinskog poglavarstva Općine Viškovo, Općinsko vijeće Viškova.

(9-3) U skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša nužno je donijeti sljedeće dokumente o zaštiti okoliša:

- Izvješće o stanju okoliša;
- Strategiju zaštite okoliša;
- Program zaštite okoliša.

Sukladno programu zaštite okoliša Općine Viškovo potrebno je izraditi Program mjera zaštite okoliša suglasno prostornim i konceptualnim razvojnim smjernicama Regulačijskog plana dijela naselja Marinići.

(9-4) Mjere zaštite okoliša od zagađivanja određuju se suglasno odredbama:

- Zakona o zaštiti okoliša (»Narodne novine« broj 82/94)
- Zakona o vodama (»Narodne novine« broj 107/95)
- Zakon o zaštiti zraka (»Narodne novine« broj 84/95)
- Zakon o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90)
- Zakon o otpadu (»Narodne novine« broj 34/95)

(9-5) Ove granice predstavljaju norme za dozvoljene koncentracije štetnih tvari što se mogu zateći u otpadnoj vodi ako se ona može havarijom ili nekontrolirano mimo sustava odvodnje naći u terenu.

Suspendirana tvar	500 mg/l	koncetrac
BPK 5 - 2 stupnjeva C	400 mg/l	koncetrac
Nitrati	70 mg/l	fconcetrac
Nitriti	45 mg/l	koncetrac
Ulja i masti	60 mg/l	koncetrac

< (9-6) Obaveza pročišćavanja otpadnih voda odnosi se na vode što potječu iz industrijskih pogona, zanatskih radionica, mehaničkih i bravarskih radionica, pogona što u tehnološkom procesu upotrebljavaju masti, ulja, boje, lakove, tekuće gorivo, otpade i druge tvari specifički lakše od vode, pogona što stvaraju otpatke krutih i ljepljivih tvari koje bi se mogle taložiti u sakupljačima, restorana i kuhinja / masnoća i ulje / te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.



(9-7) Da bi zadovoljili zahtjeve za pročišćavanje otpadnih voda obavezna je ugradnja sljedeće opreme - zavisno o karakteru otpadnih voda:

1.1 Mehaničke taložnice za krute čestice u vodi

2.1 Odvajači ulja i naftnih derivata iz tehnološke kanalizacije

3./ Hvatajući ulja i masti za fekalno-sanitarne vode

6.1 Neutralizator za obradu kiselih ili lužnatih voda.

1.1 Uređaj za razbijanje uljnih emulzija kod strojne obrade metala

8./ Drugi specijalniji uređaji / za regeneraciju otpada, spaljivanje onečišćenih otpada, obradu voda što sadrže kromate, cijenide i si. /

(9-8) Zaštita zraka od zagađivanja ostvariti će se ugradnjom uređaja za pročišćavanje zraka na mjestima tehnološkog procesa gdje se stvaraju otpadni i sagorijevni plinovi i prašine, izborom goriva sa malim sadržajem sumpora, te održavanjem propisanog režima ložišta. Svi emiteri prašine, sagorijevanih i otpadnih plinova moraju imati mjerna mjesta za uzimanje uzoraka onečišćenog zraka.

(9-9) Zaštitu tla od zagađivanja treba obraditi posebnim projektom. Tehnička rješenja i tehnička sredstva treba da budu na razini suvremenih dostignuća s time da se predvidi odvajanje i reciklaža korisnih otpadaka. Načela za djelovanje stručnih institucija sastoje se u osiguranju asistencije kod mjerenja relevantnih parametara / koncentracija štetnih tvari, obrada meteo - podataka, / i izradi posebnih studija / npr. hidroloških, hidrogeoloških iz domene sanitarnog inženjersva i si. /

(9-10) Urbanističkim planom uređenja je određeno da se u oblasti zaštite okoliša:

- izradi registar (katastar) izvora zagađivanja za cijelo područje

- izradi program sanacije za najaktivnije izvore zagađivanja,

(9-11) Granice dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline koje su definirane kao maksimalne dozvoljene koncentracije štetnih tvari u zraku i otpadnoj vodi koja se upušta u teren i buka, utvrđuje se zakonskim i podzakonskim aktima.

(9-12) Zavisno o karakteru otpadnih voda, potrebno je ugrađivati odgovarajuću opremu kojom bi pojedini zagađivači pročistili otpadne vode prije ispuštanja u zajednički sustav. Obaveza pročišćavanja prije upuštanja u kanalizaciju odnosi se naročito na otpadne vode što potječu iz restorana i kuhinja (masnoća, ulje), te toksične i agresivne vode koje zahtijevaju adekvatne uređaje za pročišćavanje.

(9-13) Za sve objekte koji predstavljaju izvore buke treba provoditi posebne mjere zaštite, te regulirati njihove režime korištenja, obzirom na lokaciju i udaljenost od objekata stanovanja.

10. Mjere provedbe plana

Način obračuna parametara nužnih za definiranje uvjeta

(10-1) Osnovna tipologija građevina podrazumijeva dva tipa građevina:

- slobodnostojeće i dvojne građevine: Slobodnostojeće i dvojne građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čije nijedno pročelje ili maksimalno jedno pročelje dijelom ili u potpunosti, leži na granici građevne čestice.

- ugrađene građevine: Ugrađene građevine su sve građevine neovisno o veličini i namjeni čija dva susjedna ili dva nasuprotna pročelja dijelom ili u potpunosti, leže na granici građevne čestice.

(10-2) U površinu izgrađenosti se obračunavaju:

- tlocrtni gabariti građevine i svih natkrivenih terasa

(10-3) U površinu izgrađenosti se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nivelecijske kote i najniže točke terena,

(10-4) U bruto površinu se ne obračunavaju:

- nenatkrivene terase na terenu,

- nenatkriveni bazeni

- pergole, šterne

- potpuno ukopane ispod razine terana, zemljom pokrivene građevine (jame, cisterne raznih namjena, spremišta..)

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nivelecijske kote i najniže točke terena,

(10-5) Pod etažom se ovim odredbama ne smatra:

- podrumski prostori kada je ispunjen uvjet odnosa nivelecijske kote i najniže točke postojećeg terena,

- podrumska garaža ako je ispunjen uvjet iz prethodnog stavka, a ukopana rampa ulaza ako nije šira od 4.5m

(10-6) Kota postojećeg terena, u odnosu na koju se određuje visina građevine, mjeri se uz najniži rub pročelja građevine.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

(10-7) Urbanističkim planom uređenja su utvrđeni režimi uređivanja prostora za izgradnju, rekonstrukciju, korištenje prostora i zaštitu, osobito vrijednijih područja i ugroženih dijelova čovjekove okoline za područje obuhvata plana i ostala područja unutar granica zahvata Urbanističkog plana uređenja. Ti režimi su sastavni dio ovih Provedbenih odredbi.

(10-8) Izrada detaljnih planova uređenja, definirana je mogućnošću udovoljavanja uvjetima za neposrednu provedbu Plana.

(10-9) Neposrednom provedbom bez obaveze izrade dokumenta prostornog uređenja nižeg reda mogu definirati uvjeti građenja za sljedeće tipove građevina:

- Nove stambene građevine sa poslovnim prostorima sa najviše 3 stana ili poslovna prostora

- Gospodarske i društvene građevine koje ispunjavaju uvjete za neposrednu provedbu,

- Prometnice i infrastrukturni koridori

- Dječja igrališta

- Zelene rekreativne površine

- Javne površine kao samostalne cjeline

- Parkovi kao samostalne zone

- Sport i rekreacija - pojedinačna igrališta intepolirana u druge zone

- Prometnice i prometni sustav

- Ambulanta

- Dnevna opskrba

- Građevine i uređaji urbane opreme

(10-10) Prioritet u realizaciji Plana treba biti:

- uređenje i izgradnja prometnica i parkirališta,

- izgradnja mreže odvodnje,

- poboljšanje vodoopskrbne mreže, PTT i elekto mreže

- uređenje pješačkih zona i u njima trgovačkih i uslužnih sadržaja

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(10-11) Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni se ne dozvoljava.

#### Članak 4.

Za autentično tumačenje i pojašnjenje pojedinih tačaka Odredbi za provođenje nadležno je Općinsko vijeće Općine Viškovo.

#### Članak 5.

U provedbi ovoga Plana se primjenjuju provedbene odredbe iz odluke o donošenju plana, te grafički prilozi iz ovog elaborata. U slučajevima gdje na stroži način, ali u

granicama Odluke o prostornom planu (bivše) općine Rijeku, provedbenim odredbama određuju iste ili slične uvjete regulacije i uređenja prostora, primjenjuju se odredbe ovog Urbanističkog plana.

#### Članak 6.

Plan je izrađen u četiri izvornika koji se čuvaju po dva u arhivi Općine Viškovo i Županijskom uredu za prostorno uređenje, štambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

#### Članak 7.

Pyaj Elaborat stupa na snagu danom objave, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13  
Ur. broj: 2170-09-01-1-00-2  
Viškovo, 29. lipnja 2000.

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
**Tomislav Blažić, dipl.oec, v. r.**

## 21.

Na temelju članka 31. Zakona o zaštiti od požara (»Narodne novine« broj 58/93), po prethodno pribavljenoj suglasnosti Ministarstva unutarnjih poslova i članka 25. Statuta Općine Viškovo (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 16/93 i 29/94), Općinsko vijeće Općine Viškovo, na sjednici održanoj 29. lipnja 2000. godine donosi

#### ODLUKU

#### o obavljanju određenih poslova nadzora nad provedbom mjera zaštite od požara

#### Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se poslovi nadzora nad provedbom mjera zaštite od požara utvrđenih Zakonom o zaštiti od požara i propisima donesenim na temelju zakona te Vladinim Programom aktivnosti u provedbi posebnih mjera zaštite od požara od interesa za Republiku Hrvatsku u 2000. godini: vrste građevina, građevinskih dijelova i otvorenog prostora koji će biti obuhvaćeni nadzorom; način i postupak obavljanja poslova nadzora; način izvješćivanja MUP-a Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeku o nedostacima utvrđenih nadzorom; uvjeti pod kojima se može obavljati nadzor; naknada osobama koje obavljaju nadzor i razdoblje u kojem će se obavljati nadzor.

#### Članak 2.

Nadzor nad provedbom mjera zaštite od požara može obavljati član dobrovoljnog vatrogasnog društva i vatrogasne postrojbe, koji ispunjava sljedeće uvjete:

1. ima najmanje srednju spremu vatrogasnog tehničara odnosno inženjera zaštite od požara ili inženjera neke druge tehničke struke odnosno završenu drugu srednju tehničku školu, a prošao je prekvalifikaciju za zvanje vatrogasac ili je osposobljeni dobrovoljni vatrogasac u zvanju vatrogasni časnik;

2. prošao je osposobljavanje koje se organizira na razini MUP-a Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeku kojim je obuhvaćeno:

- pisanje i dostava zapisnika u MUP Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeku

- način postupanja ukoliko vlasnik ili korisnik građevine, prostora i objekta ne dozvoljava obavljanje pregleda

- upoznavanje s propisima glede provedbe mjera zaštite od požara građevina, dijelova građevina i prostora, a posebno mjere zaštite od požara određenih općinskom, gradskom ili županijskom odlukom o zabrani paljenja i loženja vatre na otvorenom prostoru.

3. zadovoljio je na provjeri u sklopu osposobljavanja glede potrebne razine znanja za obavljanje navedenih poslova.

4. ima dopuštenje za obavljanje poslova od matičnog dobrovoljnog vatrogasnog društva odnosno vatrogasne postrojbe.

5. ima Iskaznicu ovlaštene osobe za kontrolu provedbe propisanih mjera zaštite od požara (u daljnjem tekstu: »iskaznica«).

#### Članak 3.

Nadzor nad provedbom propisanih mjera zaštite od požara provodi se do 31. listopada 2000. godine sukladno planu MUP-a Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeku u sljedećim građevinama, građevinskim dijelovima i otvorenom prostoru:

- deponij komunalnog otpada »Viševac«, restoranima, obrtničkim radnjama i manjim poslovnim prostorima, zdravstvenim i rekreacijskim ustanovama, zajedničkim prostorijama stambenih zgrada, šumski predjel »Plešivac« i zaštićeni krajolici, spomenicima prirode i spomenicima parkovne arhitekture, zaštitnim i sigurnosnim pojasevima uz državne, županijske i lokalne ceste, trase dalekovoda, vanjska hidrantska mreža

- šumama i šumskim zemljištem (prohodne ceste za pristup vatrogasnih vozila; ispravnost znakova zabrane loženja vatre i drugih opasnih radnji; izgrađenost, uređenje i održavanje protupožarnih prosjeka; rad motrilačko-dojavne, izviđačko-preventivne, ophodne i čuvarske službe; ispravnost crpilišta i mjesta s vodom za vatrogasna vozila; ispravnost i uvezanost sustava veza; provedbu mjera zaštite od požara koje poduzimaju šumarije; opremljenost i osposobljenost šumarskih djelatnika za gašenje požara i si.)

- poljoprivrednom zemljištu i drugom otvorenom prostoru (nadzor nad provedbom odluke o spaljivanju, poljoprivrednog, drugog biljnog i ostalog otpada te loženja vatre na otvorenom prostoru, predlaganje osnivanja i ustrojavanja te nadzor rada službi motrenja, čuvanja i ophodnje u vrijeme povećane opasnosti za nastanak i širenje požara; određivanje naselja i objekata kojima prijete opasnost od širenja i nastanka požara s poljoprivrednog i drugog otvorenog prostora; nadzor nad provedbom propisanih i naređenih mjera zaštite od požara tijekom žetvenih radova; provedba ostalih mjera zaštite od požara na otvorenom prostoru).

Nadzor nad provedbom propisanih mjera zaštite od požara provodi se provjerom:

- funkcionalnosti i kompletnosti vanjske hidrantske mreže za gašenje požara (standardnom mlaznicom i pripadajućom cijevi),

- raspoloživost (količina i mjesto postavljanja) i ispravnost ostalih uređaja i sustava za dojavu i gašenje požara,

- raspoloživost građevinske mehanizacije za možebitnu žurnu izradu protupožarnih prosjeka i puteva poradi zauzavljanja nastalog požara na otvorenom prostoru kao i žurno aktiviranje djelatnika koji upravljaju s tom mehanizacijom.

Vlasnici odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i otvorenog prostora iz stavka 1. ovog članka, dužni su omogućiti obavljanje nadzora članovima dobrovoljnih vatrogasnih društava i vatrogasnih postrojbi iz članka 2. ove

Odluke (u daljem tekstu: ovlaštenu vatrogasac) i pružiti potrebne podatke i obavijesti.

Ako vlasnici odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i otvorenog prostora ne dopuste obavljanje nadzora, ovlaštenu vatrogasac o tome će obavijestiti MUP Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeke.

U obavljanju nadzora ovlaštenu vatrogasac dužan je čuvati kao tajnu podatke koji su na temelju zakona ili općim aktom određeni državnim, službenim ili poslovnim tajnom.

#### Članak 4.

Ovlaštenu vatrogasac obavlja nadzor u građevinama, građevinskim dijelovima i otvorenom prostoru prema propisu kojeg, sukladno ovoj Odluci, odredi MUP Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeke. Ovlaštenu vatrogasac obavlja nadzor u vatrogasnoj odori koja označava pripadnost vatrogasnoj postrojbici ili dobrovoljnom vatrogasnom društvu, a pri obavljanju nadzora dužan je pokazati iskaznicu.

Ovlaštenu vatrogasac o obavljenom nadzoru sastavlja zapisnik s tim da jedan primjerak zapisnika uručuje vlasniku odnosno korisniku građevine, građevinskog dijela i otvorenog prostora kod kojeg je nadzor obavljen, drugi dostavlja u MUP Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeke na dalje postupanje, a treći primjerak ostaje u dobrovoljnom vatrogasnom društvu odnosno vatrogasnoj postrojbici čiji član je obavio pregled.

#### Članak 5.

Oblik i sadržaj zapisnika iz članka 4. ove Odluke određuje MUP Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeke.

#### Članak 6.

Ako se utvrde nepravilnosti u provedbi nadzora, MUP Policijske uprave Primorsko-goranske Rijeke oduzet će ovlaštenje odnosno iskaznicu ovlaštenom vatrogascu i poduzeti druge mjere propisane zakonom. Sve primjedbe na rad ovlaštenih vatrogasaca rješavat će nadležna policijska uprava sukladno zakonima i ovoj Odluci.

#### Članak 7.

Ovlaštenu vatrogasac ima pravo na naknadu od 150,00 kn za svakih 8 sati provedenih na obavljenom nadzoru na građevini ili otvorenom prostoru sukladno planu nadzora nadležne policijske uprave te naknadu troškova prijevoza osobnim vozilom u iznosu od 1,13 kn/km temeljem izvješća nadležne policijske uprave i priložene dokumentacije o izvršenom.

#### Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave, a objavit će se u službenom glasilu Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13

Ur. broj: 2170-09-01-1-00-5

Viškovo, 29. lipnja 2000.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
**Tomislav Blažić, dipl. oec., v. r.**

## 22.

Na temelju članka 25. Statuta Općine Viškovo (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 16/93 i 29/94), a u svezi članka 41. stavak 1. Zakona o predškolskom odgoju i naobrazbi (»Narodne novine« broj 10/97), Općinsko vijeće Općine Viškovo, na sjednici održanoj 29. lipnja 2000. godine donijelo je

### ZAKLJUČAK

#### o davanju prethodne suglasnosti na Izmjenu i dopunu Statuta Dječjeg vrtića Viškovo

##### I.

Daje se prethodna suglasnost na Izmjenu i dopunu Statuta Dječjeg vrtića Viškovo.

##### II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom objave, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13

Ur. broj: 2170-09-01-1-00-8

Viškovo, 29. lipnja 2000.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
**Tomislav Blažić, dipl. oec., v. r.**

## 23.

Na temelju članka 25. Statuta Općine Viškovo (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 16/93 i 29/94), a u svezi članka 41. stavak 1. Zakona o predškolskom odgoju i naobrazbi (»Narodne novine« broj 10/97), Općinsko vijeće Općine Viškovo, na sjednici održanoj 29. lipnja 2000. godine donijelo je

### ZAKLJUČAK

#### o davanju prethodne suglasnosti na Izmjenu i dopunu Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu Dječjeg vrtića Viškovo

##### I.

Daje se prethodna suglasnost na Izmjenu i dopunu Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu Dječjeg vrtića Viškovo.

##### II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom objave, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-04/00-01/13

Ur. broj: 2170-09-01-1-00-9

Viškovo, 29. lipnja 2000.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
**Tomislav Blažić, dipl. oec., v. r.**