

20



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DRAMALJSKO SELCE, MANESTRI (dio NA3₃)

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU

I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVEDBU



PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVRNU JAVNU RASPRAVU

Županija / Grad Zagreb: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA Općina / grad: GRAD CRIKVENICA	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DRAMALJSKO SELCE, MANESTRI (dio NA3)	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene novine Grada Crikvenice br. 44/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Crikvenice br. ____
Javna rasprava (datum objave): 08.03.2020. - Novi list 11.03.2020. - mgipu.gov.hr 11.03.2020. - www.crikvenica.hr	Javni uvid: od 16.03.2020. do 16.04.2020.
Ponovna javna rasprava (datum objave): _____ - Novi list _____ - mgipu.gov.hr _____ - www.crikvenica.hr	Ponovni javni uvid: od 21.09.2020. do 28.09.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Vjekoslava Glavan, dipl.ing.arh.
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) klasa: _____ urbroj: _____ datum: _____	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana: Iva Lukinić, dipl.ing.arh. (do lipnja 2019.) Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.	
Stručni tim u izradi plana:	
Nikola Adrović, mag.ing.aedif Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ira Habijanec, mag.ing.arh. Ivana Katavić, bacc.oec. Luka Krstulović, mag.ing.arh.	Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Josip Friš, mag.ing.el.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela



SADRŽAJ

1.	UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA.....	2
1.1.	Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene	2
1.2.	Korištenje i namjena prostora.....	2
1.3.	Uvjeti i način gradnje građevina	4
2.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA PRETEŽITO GOSPODARSKIH DJELATNOSTI	5
2.1.	Uvjeti smještaja poslovno-stambenih građevina.....	6
2.2.	Uvjeti smještaja poslovnih građevina.....	9
2.3.	Uvjeti smještaja ugostiteljsko turističkih građevina	11
3.	UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH I SPORTSKO-REKREACIJSKIH DJELATNOSTI	15
3.1.	Uvjeti smještaja građevina za javne ili društvene djelatnosti	15
3.2.	Uvjeti smještaja građevina za sport i rekreaciju.....	18
4.	UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA	20
4.1.	Uvjeti smještaja obiteljskih kuća	21
4.2.	Uvjeti smještaja višestambenih građevina.....	25
4.3.	Uvjeti smještaja stambeno-poslovnih građevina.....	29
4.4.	Rekonstrukcija postojećih građevina	32
5.	UVJETI GRADNJE I OPREMANJA PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA.....	32
5.1.	Uvjeti gradnje prometne mreže	33
5.2.	Uvjeti gradnje ENERGETSKE INFRASTRUKTURE	38
5.3.	Uvjeti gradnje VODNOGOSPODARSKOG SUSTAVA	40
6.	UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA.....	42
6.1.	područja uređenja javnog parka (Z1).....	42
6.2.	Područje uređenja dječjeg igrališta (z2).....	42
6.3.	Područja uređenja zaštitnog zelenila	42
7.	MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI	43
7.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti	43
7.2.	Mjere zaštite kulturno - povijesnih cjelina i građevina te ambijentalnih vrijednosti	43
8.	POSTUPANJE S OTPADOM	43
9.	MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ	44
9.1.	Čuvanje i poboljšanje kvalitete voda	44
9.2.	Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka	44
9.3.	Zaštita od prekomjerne buke	45
9.4.	mjere posebne zaštite	45
9.5.	Mjere zaštite od požara	47
9.6.	Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera	47
10.	MJERE PROVEDBE PLANA	48



I. TEKSTUALNI DIO – ODREDBE ZA PROVEDBU

Napomena: Temeljem čl. 111. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) kojim se određuje oblik i sadržaj Odluke o donošenju Plana, Odredbe za provedbu počinju člankom 3. Članak 1 i Članak 2 odnose se na Temeljne odredbe Odluke o donošenju Plana.

~~tekst~~ – brisano nakon prve javne rasprave

tekst – dodano nakon prve javne rasprave



1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE KORIŠTENJA POVRŠINA ZA JAVNE I DRUGE NAMJENE

Članak 3.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Dramaljsko Selce, Manestri (dio NA3₃), u daljnjem tekstu: Plan, su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša, unapređivanje kvalitete života.

(2) Obuhvat Plana je dio cjelovitog građevinskog područja Dramalj planske oznake NA3 - Manestri NA3₃ koje je razgraničeno Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 25/07, 18/08, 49/11, 02/12, 17/14, 39/14 i "Službene novine Grada Crikvenice" broj 21/16).

1.2. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Članak 4.

(1) Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, a određeno je za građevinsko područje Manestri (NA3₃):

- površine stambene namjene (S)
- površine mješovite - pretežito stambene namjene (M1),
- površine javne i društvene namjene (D)
- javne zelene površine:
 - javni park (Z1),
 - dječje igralište (Z2),
- zaštitne zelene površine (Z),
- površine infrastrukturne namjene
 - crpna postaja (IS1)
 - površina za prikupljanje kišnice (IS2)
 - javne prometne površine

1.2.1. POVRŠINE STAMBENE NAMJENE (S)

Članak 5.

(1) Planom su razgraničene površine stambene namjene (S) koje su namijenjene smještaju:

- građevina pretežito stambene namjene:
 - obiteljske kuće (1-2 stambene jedinice) - slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) ili ugrađene (u nizu)
 - višestambene građevine (najviše 4 stambene ili poslovne jedinice) - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),
 - stambeno - poslovne građevine (2-4 stambene odnosno poslovne jedinice) - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),

~~—građevine gospodarske namjene:~~

~~—ugostiteljsko-turističke namjene—kuće za odmor, slobodnostojeće.~~

(2) Na zasebnoj građevnoj čestici se osim građevina određenih ovim člankom mogu graditi elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, dječja igrališta, javne zelene površine - park, zaštitne zelene površine, **javne parkirališne površine** i sl. sukladno uvjetima iz ovog Plana. **Postojeće garaže i parkirališne površine na zasebnim građevnim česticama, koje služe za zadovoljavanje potreba prometa u mirovanju postojećih građevina osnovne namjene, mogu se zadržati i održavati. Nije moguće graditi nove garaže niti uređivati parkirališna mjesta, koje**



služe za zadovoljavanje potreba prometa u mirovanju postojećih ili planiranih građevina osnovne namjene, na zasebnim građevnim česticama, već se iste moraju osigurati unutar građevne čestice osnovne namjene.

(3) Unutar površina stambene namjene (S) ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

1.2.2. POVRŠINE MJEŠOVITE - PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (M1)

Članak 6.

(1) Planom su razgraničene površine mješovite namjene - pretežito stambene (M1) koje su namijenjene smještaju:

- građevina pretežito stambene namjene:
 - obiteljske kuće - slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) ili ugrađene (u nizu),
 - višestambene građevine - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),
 - stambeno - poslovne građevine - slobodnostojeće ili poluugrađene (dvojne),
- građevina javnih ili društvenih i sportsko-rekreacijskih djelatnosti:
 - građevine za javne ili društvene djelatnosti - slobodnostojeće,
 - građevine za sport i rekreaciju - slobodnostojeće,
- građevina pretežito gospodarskih djelatnosti:
 - poslovno-stambene građevine - slobodnostojeće ili dvojne,
 - poslovne građevine - slobodnostojeće,
 - građevine za ugostiteljsko-turističke djelatnosti - slobodnostojeće

(2) Na zasebnoj građevnoj čestici se osim građevina određenih ovim člankom mogu graditi elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, dječja igrališta, javne zelene površine - park, zaštitne zelene površine, [javne parkirališne površine](#) i sl. sukladno uvjetima iz ovog Plana. [Postojeće garaže i parkirališne površine na zasebnim građevnim česticama, koje služe za zadovoljavanje potreba prometa u mirovanju postojećih građevina osnovne namjene, mogu se zadržati i održavati. Nije moguće graditi nove garaže niti uređivati parkirališna mjesta, koje služe za zadovoljavanje potreba prometa u mirovanju postojećih ili planiranih građevina osnovne namjene, na zasebnim građevnim česticama, već se iste moraju osigurati unutar građevne čestice osnovne namjene.](#)

(3) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

1.2.3. POVRŠINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE (D)

Članak 7.

(1) Planom je razgraničena površina javne i društvene namjene (D) koja je namijenjena smještaju slobodnostojećeg doma za starije i nemoćne osobe.

(2) Na zasebnoj građevnoj čestici, osim građevine određene ovim člankom, mogu se graditi elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, dječja igrališta, javne zelene površine - park, zaštitne zelene površine i sl. sukladno uvjetima iz ovog Plana.

(3) Unutar površine javne i društvene namjene (D) ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju boravak korisnika doma za starije.

1.2.4. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1 i Z2)

Članak 8.

(1) Javni parkovi (Z1) su javni prostori oblikovani planski s raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekoloških, edukativno - estetskih i rekreativnih površina.



(2) Dječja igrališta (Z2) su površine javnog zelenila opremljena spravama za igru djece na mekoj podlozi, te drugim elementima urbane opreme. Dječja igrališta uređuju se prema uzrastu djece (za dob 0-3 godine, dob 3-6 godina, te za školsku djecu). Na površinama dječjih igrališta moguće je urediti igrališta za sve uzraste.

(3) Uvjeti smještaja građevina na javnim zelenim površinama određeni su člankom 41. i 42. ovih Odredbi.

(4) Osim na površinama označenim kao javne zelene površine, javni parkovi i odmorišta, te dječja igrališta mogu se uređivati i na površinama ostalih namjena.

1.2.5. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 9.

(1) Planom su razgraničene zaštitne zelene površine (Z) koje imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju.

(2) Uvjeti smještaja građevina na površinama zaštitnog zelenila (Z) određeni su člankom 43. ovih Odredbi.

1.2.6. POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE (IS1, IS2)

Članak 10.

(1) Ovim Planom razgraničene su površine infrastrukturne namjene - crpna stanica (IS1) i površina za prikupljanje kišnice (IS2) te javne prometne površine.

(2) Površine infrastrukturne namjene namijenjene su gradnji isključivo elemenata (građevine, objekti, vodovi, uređaji i dr.) infrastrukturnih sustava - prometnog, energetskog i vodnogospodarskog.

(3) Osim na površinama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao površine infrastrukturne namjene, elementi infrastrukturnih sustava mogu se graditi i na površinama drugih namjena.

1.3. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA

Članak 11.

(1) Prema načinu gradnje građevina, područje obuhvata podijeljeno je na sedam cjelina:

- područje stambene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (S_1),
- područje stambene namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina (S_2)
- područje mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (M_{11}),
- područje mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina (M_{12})
- područje javne i društvene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (D_1)
- područje stambene namjene ~~za gradnju garaža i uređenje parkirališnih površina~~ s izgrađenim garažama (S_{IS1})
- područje stambene namjene ~~za uređenje parkirališnih površina~~ s uređenim parkirališnim površinama (S_{IS2})

(2) U području stambene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (S_1) mogu se graditi obiteljske kuće i kuće za odmor na slobodnostojeći način.

(3) U području stambene namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina (S_2) mogu se obiteljske kuće, višestambene i stambeno-poslovne građevine te kuće za odmor kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine.

(4) U području mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (M_{11}) mogu se graditi obiteljske kuće, višestambene i stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene i poslovne građevine, ugostiteljsko-turističke građevine, građevine za javne ili društvene djelatnosti te građevine za sport i rekreaciju na slobodnostojeći način.

(5) U području mješovite namjene za gradnju slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina (M_{12}) mogu se graditi obiteljske kuće, višestambene i stambeno-poslovne građevine, poslovno-stambene i poslovne



građevine, ugostiteljsko-turističke građevine, građevine za javne ili društvene djelatnosti te građevine za sport i rekreaciju kao slobodnostojeće, poluugrađene ili ugrađene građevine.

(6) U području javne i društvene namjene za gradnju slobodnostojećih građevina (D_1) može se graditi dom za starije i nemoćne osobe.

(7) U području stambene namjene ~~za gradnju garaža i uređenje parkirališnih površina s izgrađenim garažama~~ (S_{IS1}) moguće je zadržati i održavati postojeće pomoćne građevine - garaže koje su u službi okolnih stambenih građevina. ~~Moguće je uređivanje parkirališnih mjesta na otvorenom, ali samo iznimno, ukoliko okolne postojeće građevine ne mogu zadovoljiti potrebe za parkirališnim mjestima na vlastitoj građevnoj čestici.~~ Pri gradnji novih građevina, parkirališnih mjesta moraju se osigurati na građevnoj čestici nove zgrade.

(8) U području stambene namjene ~~za uređenje parkirališnih površina s uređenim parkirališnim površinama~~ (S_{IS2}) moguće je ~~uređivanje parkirališnih mjesta~~ zadržati i uređivati postojeća parkirališna mjesta na otvorenom; ~~ukoliko okolne postojeće građevine ne mogu zadovoljiti potrebe za parkirališnim mjestima na vlastitoj građevnoj čestici.~~ Nije dozvoljena gradnja natkrivenih parkirališnih mjesta niti gradnja zgrada (garaža).

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA PRETEŽITO GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 12.

(1) Građevine pretežito gospodarske namjene utvrđene ovim Planom su:

- poslovno - stambene građevine
- poslovne građevine
- ~~— građevine za ugostiteljsko-turističke djelatnosti~~
 - ~~— ugostiteljsko-turističke građevine~~
 - ~~— kuće za odmor~~
- ugostiteljsko-turističke građevine

(2) **Poslovno - stambene građevine** su građevine pretežito gospodarske namjene s najviše 4 poslovne (ili stambene) jedinice, gdje je udio građevinske (bruto) površine za poslovne djelatnosti veći od udjela građevinske (bruto) površine za stanovanje, odnosno udio stambene namjene mora biti manji od 50%.

(3) **Poslovne građevine** su građevine gospodarske namjene bez stanovanja, ovim Planom utvrđene za pretežito uslužnu, pretežito trgovačku i komunalno servisnu namjenu.

(4) **Ugostiteljsko-turističke građevine** su građevine gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene, ovim Planom utvrđene kao "ugostiteljski objekti" iz skupina: "hoteli" (hotel baština, hotel i pansion), "restorani", "barovi", "catering objekti" i "objekti jednostavnih usluga", u skladu s posebnim propisima.

~~(5) — Kuće za odmor su građevine gospodarske namjene — ugostiteljsko-turističke, s 1-2 ugostiteljske jedinice u kojem ugostitelj pruža uslugu smještaja i korištenja okućnice, opremljene da gost sam može pripremati i konzumirati hranu.~~

(5) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao:

- površine stambene namjene (S)
- površine mješovite namjene - pretežito stambene (M1).

(6) Smještaj građevina pretežito gospodarskih djelatnosti s različitim uvjetima i načinom gradnje građevina predviđa se na površinama koje su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE prikazane kao S_{41} , S_{21} , $M1_1$ i $M1_2$. ~~Od građevina gospodarskih djelatnosti, u područjima označenim kao S_{41} i S_{21} dopuštena je gradnja isključivo kuća za odmor.~~



2.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNO-STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 13.

- (1) Poslovno-stambene građevine grade se unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁, M1₂)
- (2) Unutar površine **mješovite** namjene - pretežito stambene (M1₁) dopuštena je gradnja isključivo slobodnostojećih građevina.
- (3) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1₂) dopuštena je gradnja slobodnostojećih građevina i poluugrađenih (dvojnih) građevina.
- (4) Gradnja poluugrađenih (dvojnih) poslovno-stambenih građevina dopušta se isključivo kao dovršetak tipologije, odnosno u slučaju postojeće građevine na granici susjedne građevne čestice, a unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1₂).

Članak 14.

- (1) Gradnja poslovno-stambenih građevina dopušta se uz sljedeće uvjete gradnje:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
- Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **slobodnostojeće** poslovno-stambene građevine iznosi 500 m².
- Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **poluugrađene** poslovno-stambene građevine (jednog dijela dvojne građevine) iznosi 400 m².
- Najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².

~~Ako je građevna čestica postojeće građevine manja od propisanog, može zadržati tu veličinu.~~
~~Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.~~

2. namjena građevine

- Poslovno-stambena građevina je građevina gospodarske namjene unutar koje je površina za poslovne sadržaje veća od udjela stambene namjene (udio stambene namjene mora biti manji od 50% građevinske (bruto) površine), a sadrži od 2 do 4 poslovne, odnosno stambene jedinice.
- Poslovne djelatnosti koje se mogu smještati u ovu vrstu građevina su pretežito uslužne ili pretežito trgovačke namjene.

3. veličina građevina

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Poslovno-stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **slobodnostojeće** poslovno-stambene građevine iznosi 0,3.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **poluugrađene (dvojne)** poslovno-stambene građevine iznosi 0,4.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **slobodnostojeće** poslovno-stambene građevine iznosi 1,5.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **poluugrađene (dvojne)** poslovno-stambene građevine iznosi 2,0.
- Najmanja dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 100 m².
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m.
- Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 13,0 m.



4. smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca **prema nerazvrstanoj cesti** iznosi 5,0 m, **a prema javnoj (razvrstanoj) cesti iznosi 6,0 m.**
- **Slobodnostojeće** poslovno-stambene građevine moraju biti udaljene najmanje pola visine više građevine ($h/2$) od susjedne građevine. **i najmanje 4,0 m Njihova udaljenost** od granice građevne čestice **iznosi najmanje 4,0 m**, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
- **Poluugrađene** poslovno-stambene građevine se s najmanje $2/3$ dužine jednog bočnog pročelja prisanjaju uz susjednu građevinu. Dijelovi građevine koji nisu prislonjeni moraju biti udaljeni od susjedne građevine najmanje pola visine više građevine ($h/2$) te najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
- Ukoliko na bočnim i stražnjim fasadama građevine nisu predviđeni otvori niti otvorena stubišta, udaljenost građevine od granice građevne čestice može iznositi i 3,0 m.

5. oblikovanje građevina

- Kod izgradnje novih kao i rekonstrukcije, arhitektonsko oblikovanje fasada i krovšta te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.
- Gabariti novih građevina moraju se oblikovati skladno, u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
- Krov građevina može biti ravni ili kosi. Kod građevina s ravnim krovom, vijenac treba biti izražen.
- Ako se grade kao kosi, krovovi mogu biti izvedeni kao dvovodni, jednovodni ili raščlanjeni na više krovnih ploha ovisno o tlocrtu građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23° .
- Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice. Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
- Na krov je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.
- Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja ili za solarije (otvorena krovšta) uz uvjet da je udaljenost istih min. 4,0 m od susjedne granice građevne čestice.
- Fasada mora biti kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama. Otvori na fasadi moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). Zaštita od sunca na vanjskim otvorima mora se izvesti kao kapci, žaluzine (grilje) ili rolete.

6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
- Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
- Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.

7. uređenje građevne čestice

- Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom.
- Prostor na građevnoj čestici uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.
- Dio građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca u pravilu se hortikulturno uređuje kao travnjak ili cvjetnjak. Šljunčane i popločene staze uračunavaju se u neizgrađeni dio građevne čestice.
- Ograda treba biti udaljena najmanje 1,0 m od regulacijske linije te svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine. Ograde ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja.



- Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 2,0 m. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se izvesti kaskadni način izgradnje s najviše 3 kaskade visine po 1,5 m ili 2 kaskade visine po 1,8 m, uz obavezni odmak kaskada od 0,5 m i obavezno ozelenjivanje horizontalnih terasa i podzida izgrađenih kao kameni zid ili obloženih kamenom.
- Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju.
- Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na vizualno jako izloženom mjestu.
- Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.

8. pomoćne građevine

- Pomoćna građevina je građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine.
- Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
- Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se gradi na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćne građevine nije veća od 30% ukupne građevinske bruto površine građevine osnovne namjene.
- Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevinskih čestica:
 - ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
- Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
- Za krovšta pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.

9. mjere zaštite okoliša

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.

10. rekonstrukcija i prenamjena

- Rekonstrukcija postojećih građevina u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamjene i sl. vrši u skladu s uvjetima za nove građevine.
- Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u poslovno-stambene građevine moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih građevina, a kada uvjeti ne zadovoljavaju, prenamjena je moguća u postojećim gabaritima neovisno o veličini građevne čestice.



- Rekonstrukcija postojećih građevina u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom, moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.
- Ako je građevna čestica postojeće građevine manja od propisanog, može zadržati tu veličinu.
- Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.
- Postojeće građevine udaljene manje od 4,0 m od granice građevne čestice, ali ne manje od 1m, mogu se nadograđivati u postojećim tlocrtnim gabaritima, do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu.
- Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 15.

(1) Dopuštena je gradnja slobodnostojećih poslovnih građevina uz sljedeće uvjete gradnje:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
- Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 400 m².
- Najveća dopuštena površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se građevina nalazi, a koja je utvrđena grafičkim dijelom plana.

~~Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisanog, može zadržati tu veličinu.~~

~~Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.~~

2. namjena građevine

- Poslovna građevina je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom - više od 50% građevinske (bruto) površine namijenjena obavljanju pretežito uslužnih, pretežito trgovačkih i komunalno servisnih djelatnosti, u koje se ne ubrajaju djelatnosti pružanja smještaja.

3. veličina građevina

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Građevina se može graditi isključivo kao slobodnostojeća.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2,0.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 9,5 m.
- Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 12,5 m.
- Visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom.

4. smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca prema nerazvrstanoj cesti iznosi 5,0 m, a prema javnoj (razvrstanoj) cesti iznosi 6,0 m.
- Najmanja udaljenost građevine od bočnih granica građevne čestice iznosi 3,0 m.
- Najmanja udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi pola visine više građevine (h/2).

5. oblikovanje građevina

- Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina poslovne namjene moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojećih materijala i boja.



- Kod izgradnje novih kao i rekonstrukcije, arhitektonsko oblikovanje fasada i krovišta te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjerjeni tradicionalnoj primorskoj gradnji.
 - Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
 - Krovište može biti ravno ili koso nagiba od 17-23°, te pokrova kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.
 - Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
 - Na krovište je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.
6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
 - Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
 - Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.
7. uređenje građevne čestice
- Najmanje 30% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom.
 - Prostor na građevnoj čestici uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta. Postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.
 - Dio građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca u pravilu se hortikulturno uređuje kao travnjak ili cvjetnjak. Šljunčane i popločene staze uračunavaju se u neizgrađeni dio građevne čestice.
 - Ograda treba biti udaljena najmanje 1,00 m od regulacijske linije te svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine. Ograde ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja.
 - Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju.
 - Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na vizualno jako izloženom mjestu.
 - Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.
8. pomoćne građevine
- Pomoćna građevina je građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine.
 - Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
 - Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se gradi na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćne građevine nije veća od 30% ukupne građevinske bruto površine građevine osnovne namjene.
 - Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevnih čestica:



- ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
 - Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
 - Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
 - Za krovšta pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.
9. mjere zaštite okoliša
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.
10. rekonstrukcija i prenamjena
- Rekonstrukcija postojećih poslovnih građevina u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamjene i sl. vrši u skladu s uvjetima ovog Plana za nove građevine.
 - Rekonstrukcija postojećih poslovnih građevina u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.
 - Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može zadržati tu veličinu.
 - Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.
 - Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine poslovne namjene moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih građevina, a kada uvjeti ne zadovoljavaju prenamjena je moguća u postojećim gabaritima.
 - Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA ZA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE DJELATNOSTI UGOSTITELJSKO TURISTIČKIH GRAĐEVINA

Članak 16.

(1) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M_{11} i M_{12}) moguć je smještaj građevina ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje su razvrstane na:

- ugostiteljsko-turističke građevine (hoteli, restorani, barovi...)
- kuće za odmor ugostiteljsko-turističkih građevina.

~~(2) Unutar površina stambene namjene (S_1 i S_2) moguć je smještaj građevina za ugostiteljsko-turističke djelatnosti — kuće za odmor.~~

(2) Građevine za ugostiteljsko-turističke djelatnosti mogu se graditi samo kao slobodnostojeće.

2.2.1. UVJETI SMJEŠTAJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH GRAĐEVINA

Članak 17.

(1) Dopuštena je gradnja slobodnostojećih ugostiteljsko-turističkih građevina uz sljedeće uvjete gradnje:

1. oblik i veličina građevne čestice



- Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
- Najmanja dopuštena površina građevne čestice za građevine iz skupine „hoteli” iznosi 500 m².
- Najmanja dopuštena površina građevne čestice za građevine iz skupina „restorani”, „barovi”, „catering objekti” i „objekti jednostavnih usluga” iznosi 400 m².
- Najveća dopuštena površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se građevina nalazi, a koja je utvrđena grafičkim dijelom plana.

~~Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može zadržati tu veličinu.~~

~~Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.~~

2. namjena građevine

- Dopuštena je gradnja novih, rekonstrukcija postojećih pojedinačnih ili više građevina ugostiteljsko-turističke namjene i to „ugostiteljski objekti” iz skupina: „hoteli”, „restorani”, „barovi”, „catering objekti” i „objekti jednostavnih usluga”, u skladu s posebnim propisima.
- Iz skupine „hoteli” mogu se graditi samo vrste: hotel baština, hotel i pension, određene posebnim propisima. Iz drugih skupina mogu graditi sve vrste objekata određenih posebnim propisima iz skupina „restorani”, „barovi”, „catering objekti” i „objekti jednostavnih usluga”.

3. veličina građevina

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5. Iznimno, za postojeće građevine dopuštena je rekonstrukcija radi povećanja kategorizacije, a najveći dopušteni kig može biti i veći, ali ne više od 0,7.
- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 3,0.
- Građevina se može graditi kao slobodnostojeća.
- Za građevine iz skupine „hotela”, vrste „hotel baština” i „hotel” najveća dopuštena visina građevine iznosi 15,0 m, dok najveća ukupna visina građevine iznosi 18,0 m,
- Za građevine iz skupine „hotela”, vrste „pension” najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,0 m, dok najveća ukupna visina građevine iznosi 15,0 m,
- Za građevine iz skupina „restorani”, „barovi”, „catering objekti” i „objekti jednostavnih usluga” najveća dopuštena visina građevine iznosi 8,0 m, a najveća ukupna visina građevine iznosi 11,0 m.

4. smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca [prema nerazvrstanoj cesti](#) iznosi 5,0 m, [a prema javnoj \(razvrstanoj\) cesti iznosi 6,0 m.](#)
- Udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi najmanje 6 m, uz uvjet da udaljenost do susjedne građevine ne iznosi manje od udaljenosti propisanih posebnim propisima. Iznimno, za građevine iz skupina „restorani”, „barovi”, „catering objekti” i „objekti jednostavnih usluga”, udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 4 m.

5. oblikovanje građevina

- Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko-turističke namjene mora biti u skladu s funkcijom građevine, uz upotrebu svih kvalitetnih i postojećih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru.
- Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
- Krovnište građevine može biti ravno ili koso, nagiba od 17 - 23°, te pokrova kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja, a na krovnište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje.
- Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa ili za solarije (otvorena krovništa).



- Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
 - Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
 - Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.
 - Za sve građevine obavezna je ugradnja separatora masti. Nakon obrade otpadne vode ispustiti u najbliži recipijent ili putem upojnih bunara u podzemlje (u slučaju vlastitog sustava).
7. uređenje građevne čestice
- U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, otvoreni bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, ali moraju biti u nivou terena. Iznimno, mogu biti i iznad kote prirodnog terena (slojnice terena) i to maksimalno do visine od 1,0 m, a od susjedne građevne čestice moraju biti udaljeni najmanje 4 m.
 - Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno - pejzažno ili zaštitno zelenilo.
 - Prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.
 - Uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.
 - Ograda treba biti udaljena najmanje 1,00 m od regulacijske linije te svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine. Ograde ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja.
 - Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u građevini i/ili na građevnoj čestici normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju.
 - Ako se garažni prostori nalaze u podzemnoj etaži mogu zauzimati i do 100% površine građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.
 - Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na vizualno jako izloženom mjestu.
 - Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.
8. pomoćne građevine
- Pomoćna građevina je građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine.
 - Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
 - Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se gradi na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćne građevine nije veća od 30% ukupne građevinske bruto površine građevine osnovne namjene.
 - Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevnih čestica:



- ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
 - Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
 - Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
 - Za krovšta pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.
9. mjere zaštite okoliša
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.
10. rekonstrukcija i prenamjena
- Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamjene i sl. vrši u skladu s uvjetima ovog Plana za nove građevine.
 - Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.
 - Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može zadržati tu veličinu.
 - Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.
 - Postojeće građevine isključivo ugostiteljsko-turističke namjene razvrstane prema važećim zakonskim propisima ne mogu se prenamijeniti u građevine stambene namjene.
 - Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine ugostiteljsko-turističke namjene moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene.
 - Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

~~2.2.2. UVJETI SMJEŠTAJA KUĆA ZA ODMOR~~

~~(1) Unutar površina stambene namjene (S_1 i S_2) i mješovite namjene – pretežito stambene ($M1_1$ i $M1_2$) dopuštena je gradnja građevina za ugostiteljsko-turističke djelatnosti – "kuća za odmor" prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj.~~

~~(2) Dopuštena je gradnja slobodnostojećih kuća za odmor prema uvjetima gradnje za slobodnostojeće obiteljske kuće, određenim pod točkom 4.1. Uvjeti smještaja obiteljskih kuća ovih Odredbi za provedbu, uz sljedeće iznimke:~~

~~— Moguća je gradnja pratećih sadržaja:~~

~~— Uz osnovnu namjenu mogu se graditi i druge kompatibilne namjene: sportsko-rekreacijske, poslovne, uslužne, ugostiteljske, zabavne, kulturne i slične namjene u funkciji osnovne namjene.~~

~~— Prateći sadržaji ne smiju pogoršati uvjete rada i boravka na susjednim građevnim česticama u pogledu najviših dopuštenih razina buke u skladu s posebnim propisima te Zakonom o~~



~~zaštiti od buke i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.~~

~~— Udio pratećih sadržaja iznosi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine.~~

~~— Moguća je gradnja pomoćnih sadržaja:~~

~~— Sadržaji u funkciji korištenja i održavanja — komunalni i infrastrukturni (kolne i pješačke površine, parkirališta i slično).~~

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH I SPORTSKO-REKREACIJSKIH DJELATNOSTI

Članak 18.

- (1) Građevine društvenih i sportsko-rekreacijskih djelatnosti utvrđene ovim Planom su:
 - građevine za javne ili društvene djelatnosti i
 - građevina za sport i rekreaciju
- (2) **Građevine za javne ili društvene djelatnosti** u smislu ovog Plana su građevine socijalne i zdravstvene namjene, građevine za kulturu te ostale građevine namijenjene raznim udrugama, organizacijama i sl.
- (3) **Građevine za sport i rekreaciju** u smislu ovog Plana su sportske dvorane i zatvoreni bazeni te otvoreni sportski sadržaji manjih površina u skladu s konfiguracijom terena i potrebama stanovnika.
- (4) Smještaj građevina društvenih i sportsko-rekreacijskih djelatnosti na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao površine mješovite namjene - pretežito stambene (M1) ili kao površine javne i društvene namjene (D).
- (5) Smještaj građevina društvenih i sportsko-rekreacijskih djelatnosti s različitim uvjetima i načinom gradnje građevina predviđa se na površinama koje su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE prikazane M1₁, M1₂ i D₁.

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA ZA JAVNE ILI DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Članak 19.

- (1) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂) te površina javne i društvene namjene (D₁) dopuštena je gradnja slobodnostojećih javnih i društvenih građevina uz sljedeće uvjete gradnje:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
- Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500 m².
- Najveća dopuštena površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se građevina nalazi, a koja je utvrđena grafičkim dijelom plana.

~~— Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisanog, može zadržati tu veličinu.~~

~~— Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.~~

2. namjena građevine

- Moguća je gradnja građevina zdravstvene, kulturne i socijalne djelatnosti u skladu s veličinom naselja i standardima, na način da pridonose kvaliteti života u naselju.
- Na razini primarne zdravstvene zaštite planira se mogućnost otvaranja specijalističkih ambulanti i poliklinika.
- U svim građevinama društvene ili javne namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.
- Na površinama i građevnim česticama za društvenu ili javnu namjenu moguće je uređenje parkova i dječjih igrališta.



3. veličina građevina

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Građevina se može graditi kao slobodnostojeća.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2,5.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,0 m.
- Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 15,0 m.
- Visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

4. smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca [prema nerazvrstanoj cesti](#) iznosi 5,0 m, [a prema javnoj \(razvrstanoj\) cesti iznosi 6,0 m](#).
- Najmanja udaljenost građevine od bočnih granica građevne čestice iznosi 4,0 m.
- Najmanja udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi pola visine više građevine ($h/2$).

5. oblikovanje građevina

- Kod izgradnje novih kao i rekonstrukcije, arhitektonsko oblikovanje fasada i krovista te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.
- Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
- Krov građevina može biti ravni ili kosi. Ako se grade kao kosi, krovovi mogu biti izvedeni kao dvovodni, jednovodni ili raščlanjeni na više krovnih ploha ovisno o tlocrtu građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23° .
- Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice. Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
- Na kroviste je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.

6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
- Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnih otpadnih voda.
- Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.

7. uređenje građevne čestice

- Dio građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca u pravilu se hortikulturno uređuje kao travnjak ili cvjetnjak. Šljunčane i popločene staze uračunavaju se u neizgrađeni dio građevne čestice.
- Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo.
- Prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.
- Ograda treba biti udaljena najmanje 1,00 m od regulacijske linije te svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine. Ograde ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja.
- Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju.



- Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na jako vizualno izloženom mjestu.
- Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.

8. pomoćne građevine

- Pomoćna građevina je građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine.
- Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
- Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se gradi na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćne građevine nije veća od 30% ukupne građevinske bruto površine građevine osnovne namjene.
- Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevnih čestica:
 - ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
- Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
- Za krovista pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.

9. mjere zaštite okoliša

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.

10. rekonstrukcija i prenamijena

- Rekonstrukcija postojećih građevina javne i društvene namjene u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamijene i sl., vrši u skladu s uvjetima za nove građevine.
- Iznimno, rekonstrukcija u smislu promjene namjene i nadogradnje postojećih građevina kod kojih je koeficijent izgrađenosti (kig) veći od propisanog ovim Planom za nove građevine određuje se u postojećim gabaritima.
- Iznimno, postojeće građevine koje su izgrađene na manjim udaljenostima od granice građevne čestice i regulacijskog pravca od onih propisanih ovim Planom rekonstruiraju se pod uvjetom da se ne smanjuju postojeće udaljenosti.
- Rekonstrukcija postojećih građevina u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.
- **Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može zadržati tu veličinu.**



- Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.
- Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.
- Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine zdravstvene, kulturne i socijalne namjene moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih građevina, a kada uvjeti ne zadovoljavaju, prenamjena je moguća u postojećim gabaritima.

3.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA ZA SPORT I REKREACIJU

Članak 20.

(1) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1₁ i M1₂) dopuštena je gradnja građevina sporta i rekreacije uz sljedeće uvjete gradnje:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
- Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500 m².
- Najveća dopuštena površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se građevina nalazi, a koja je utvrđena grafičkim dijelom plana.

2. namjena građevine

- Sportske i rekreacijske građevine su građevine koje su u cijelosti ili pretežno namijenjene sportskim i rekreacijskim djelatnostima.
- Omogućuje se i građenje zatvorenih sportsko - rekreacijskih građevina (dvorana) te bazena i otvorenih sportskih sadržaja u skladu s veličinom naselja i slobodnog prostora u naselju te komplementarnosti s okolnom namjenom.
- Unutar dijela zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina (dvorana) mogu se urediti manji trgovački, poslovni, ugostiteljski i sl. sadržaji koji nisu u suprotnosti s osnovnom namjenom građevine i nemaju štetne utjecaje na okoliš.

3. veličina građevina

- Građevina se može graditi kao slobodnostojeća.
- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4 ako je potreban broj parkirališnih mjesta osiguran na građevnoj čestici, odnosno 0,7 ako je potreban broj parkirališnih mjesta osiguran unutar građevine ili kupnjom (zakupom) zemljišta u neposrednoj blizini uz javnu prometnu površinu).
- Najveća dopuštena visina građevine sukladna je usvojenoj tehnologiji gradnje sportskih građevina.

4. smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca [prema nerazvrstanoj cesti](#) iznosi 5,0 m, [a prema javnoj \(razvrstanoj\) cesti iznosi 6,0 m.](#)
- Najmanja udaljenost građevine od bočnih granica građevne čestice iznosi 4,0 m.
- Najmanja udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi pola visine više građevine (h/2).

5. oblikovanje građevina

- Građevine trebaju oblikovanjem biti sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima uz upotrebu postojećih materijala i boja.
- Građevine trebaju biti u skladu s veličinom naselja i slobodnog prostora u naselju.
- Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
- Na krovu je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.



- Kod izgradnje novih kao i rekonstrukcije, arhitektonsko oblikovanje fasada i krovšta te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.
 - Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
 - Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
 - Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.
7. uređenje građevne čestice
- Građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu.
 - Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo.
 - Prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.
 - Ograda treba biti udaljena najmanje 1,00 m od regulacijske linije te svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine. Ograde ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja.
 - Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.
 - Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na jako vizualno izloženom mjestu.
 - Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.
8. pomoćne građevine
- Pomoćna građevina je građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine (garaže i sl.)
 - Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
 - Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:
 - Pomoćna građevina je građevina čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine.
 - Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
 - Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se gradi na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćne građevine nije veća od 30% ukupne građevinske bruto površine građevine osnovne namjene.



- Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevnih čestica:
 - ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
 - Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
 - Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
 - Za krovista pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.
9. mjere zaštite okoliša
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.
10. rekonstrukcija i prenamijena
- Prenamijena postojećih građevina drugih namjena u građevine sportsko – rekreacijske namjene moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih građevina, a kada uvjeti ne zadovoljavaju, prenamijena je moguća u postojećim gabaritima.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 21.

- (1) Građevine stambene namjene utvrđene ovim Planom su:
- obiteljske kuće
 - višestambene građevine
 - stambeno - poslovne građevine
- (2) **Obiteljska kuća** je građevina stambene namjene s 1-2 stambene jedinice, uz mogućnost smještanja pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i nemaju štetni utjecaj na okoliš, a čija površina ne smije biti veća od 20% građevinske (bruto) površine građevine.
- (3) **Višestambena građevina** je građevina stambene namjene s najviše 4 stambene (ili poslovne) jedinice, uz mogućnost smještanja pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i nemaju štetni utjecaj na okoliš, a čija površina ne smije biti veća od 30% građevinske (bruto) površine građevine.
- (4) **Stambeno - poslovna građevina** je građevina stambene namjene s najviše 4 stambene (ili poslovne) jedinice, uz mogućnost smještanja poslovnih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i nemaju štetni utjecaj na okoliš, a čija površina zauzima 30 - 50% građevinske (bruto) površine građevine.
- (5) Smještaj stambenih građevina na području obuhvata Plana predviđa na površinama koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao:
- površine stambene namjene (S)
 - površine mješovite namjene - pretežito stambene (M1).
- (6) Smještaj stambenih građevina s različitim uvjetima i načinom gradnje građevina predviđa se na površinama koje su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE prikazane kao S₁, S₂, M1₁ i M1₂. U područjima označenim kao S₁ i M1₁ dopuštena je gradnja isključivo slobodnostojećih građevina.



4.1. UVJETI SMJEŠTAJA OBITELJSKIH KUĆA

Članak 22.

- (1) Obiteljske kuće grade se unutar površina:
 - stambene namjene (S_1 , S_2),
 - mješovite namjene - pretežito stambene ($M1_1$, $M1_2$),
- (2) Unutar površine stambene namjene (S_1) i mješovite namjene - pretežito stambene ($M1_1$) dopuštena je gradnja isključivo slobodnostojećih građevina.
- (3) Unutar površina stambene namjene (S_2) i mješovite namjene - pretežito stambene ($M1_2$) dopuštena je gradnja slobodnostojećih građevina, poluugrađenih (dvojnih) građevina i ugrađenih građevina (nizova).
- (4) Gradnja obiteljskih kuća u nizu dopušta se isključivo u slučaju interpolacije između dvije postojeće građevine izgrađene na susjednim granicama građevnih čestica unutar površina stambene namjene (S_2) i mješovite namjene - pretežito stambene ($M1_2$).

Članak 23.

- (1) Dopuštena je gradnja obiteljskih kuća uz sljedeće uvjete gradnje:
 1. oblik i veličina građevne čestice
 - Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
 - Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **slobodnostojeće i poluugrađene** obiteljske kuće iznosi 400 m².
 - Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **ugrađene** obiteljske kuće iznosi 300 m².
 - Iznimno, najmanja dopuštena površina građevne čestice unutar dovršenog dijela naselja, označenog na kartografskom prikazu 3. OBLICI KORIŠTENJA, za **slobodnostojeće obiteljske kuće** iznosi 360 m², što se odnosi isključivo na postojeće katastarske čestice.
 - Najveća dopuštena površina građevne čestice jednaka je površini zone u kojoj se građevina nalazi, a koja je utvrđena grafičkim dijelom plana.
 - ~~— Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može se zadržati.~~
 - ~~— Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog samo ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.~~
 - Unutar površina stambene namjene (S_1 i S_2) u dijelu naselja za novu gradnju i djelomično dovršenom dijelu naselja, označenom na kartografskom prikazu 3. OBLICI KORIŠTENJA, širina građevne čestice na mjestu građevinskog pravca za nove **slobodnostojeće** građevine iznosi najmanje 15,0 m.
 - Unutar površina stambene namjene (S_2) u dijelu naselja za novu gradnju i djelomično dovršenom dijelu naselja, označenom na kartografskom prikazu 3. OBLICI KORIŠTENJA, širina građevne čestice na mjestu građevinskog pravca za nove **poluugrađene** građevine iznosi najmanje 12,0 m.
 - Unutar površina stambene namjene (S_2), u djelomično dovršenom dijelu naselja, označenom na kartografskom prikazu 3. OBLICI KORIŠTENJA, širina građevne čestice na mjestu građevinskog pravca za nove **ugrađene** građevine iznosi najmanje 10,0 m.
 2. namjena građevine
 - Obiteljska kuća je građevina stambene namjene s najviše dva stana (stambene jedinice), uz mogućnost smještaja pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš (unutar treće jedinice - poslovne), površine do najviše 20% građevinske (bruto) površine građevine.
 - U građevinama stambene namjene mogu se pružati ugostiteljske usluge, odnosno usluge smještaja u domaćinstvu prema posebnim propisima.



3. veličina građevina

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije **slobodnostojeće** obiteljske kuće iznosi 80,0 m².
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije **poluugrađene** obiteljske kuće iznosi 60,0 m².
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije **ugrađene** obiteljske kuće iznosi 50,0 m².
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **slobodnostojeće i poluugrađene** obiteljske kuće iznosi 0,3.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **ugrađene** obiteljske kuće iznosi 0,5.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **slobodnostojeće i poluugrađene** obiteljske kuće iznosi 1,2.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **ugrađene** obiteljske kuće iznosi 2,0.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 7,0 m.
- Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 10,0 m.

4. smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca **prema nerazvrstanoj cesti** iznosi 5,0 m, **a prema javnoj (razvrstanoj) cesti iznosi 6,0 m.**
- **Slobodnostojeće** obiteljske kuće moraju biti udaljene najmanje pola visine više građevine ($h/2$) od susjedne građevine, ali ne manje od 6,00 m. ~~i najmanje 4,0 m~~ **Njihova udaljenost** od granice građevne čestice **iznosi najmanje 4,0 m**, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
- **Poluugrađene** obiteljske kuće s najmanje $2/3$ dužine jednog bočnog pročelja prislanjaju uz susjednu građevinu ili granicu vlastite građevne čestice. Dijelovi građevine koji nisu prislonjeni moraju biti udaljeni od susjedne građevine najmanje pola visine više građevine ($h/2$), ali ne manje od 6,00 m te najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
- **Ugrađene** obiteljske kuće se s najmanje $2/3$ dužine dva bočna pročelja prislanjaju uz susjednu građevinu. Dijelovi građevine koji nisu prislonjeni, moraju biti udaljeni od susjedne građevine najmanje pola visine više građevine ($h/2$), ali ne manje od 6,00 m te najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
- Ukoliko na bočnim i stražnjim fasadama građevine nisu predviđeni otvori niti otvorena stubišta, udaljenost građevine od granice građevne čestice može iznositi i 3,0 m.

5. oblikovanje građevina

- Arhitektonsko oblikovanje građevina i to novih građevina kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.
- Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
- Krov građevina može biti ravni ili kosi. Ako se gradi kao kosi, krov može biti izveden kao dvovodni, jednovodni ili raščlanjeni na više krovnih ploha ovisno o tlocrtu građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°.
- Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice. Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
- Na krov je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.
- Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja ili za solarije (otvorena krovništa) uz uvjet da je udaljenost istih min. 4,0 m od susjedne granice građevne čestice.



- Fasada mora biti kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama. Otvori na fasadi moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). Zaštita na vanjskim otvorima moraju biti kapci, žaluzine (grilje) ili rolete. Kod građevina sa ravnim krovom vijenac treba biti izražen.
6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
 - Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
 - Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.
7. uređenje građevne čestice
- Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno visokim i niskim zelenilom.
 - Dio građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca u pravilu se hortikulturno uređuje kao travnjak ili cvjetnjak.
 - Šljunčane i popločene staze uračunavaju se u neizgrađeni dio građevne čestice.
 - Prostor na građevnoj čestici uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta. Preporuča se formiranje brajda i sadnja voćaka.
 - Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 2,0 m. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se izvesti kaskadni način izgradnje sa najviše 3 kaskade visine po 1,50 m ili 2 kaskade visine po 1,8 m uz obavezni odmak kaskada od 0,5 m i obavezno ozelenjivanje horizontalnih terasa i podzida izgrađenih kao kameni zid ili obloženih kamenom.
 - Ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila ili kombinacije kamena, zelenila i metala, visine najviše 1,2 m (mjereno od kote višeg terena). Trebaju biti udaljene najmanje 1,0 m od regulacijske linije. Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.
 - Ograde između građevinskih čestica ne mogu biti više od 1,5 metara (mjereno od kote višeg terena). Sve vrste ograda izvode se perforirano ili prozračno.
 - Iznimno, u visini od najviše 90 cm ograda se izvodi kao puna ili čvrsta ograda i to uporabom kamena, betona, opeke i sličnog materijala, sukladno tipologiji gradnje susjednih građevina, a u preostaloj visini ograda se izvodi kao prozirna uporabom metala, živice i sličnog materijala.
 - Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju.
 - Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na vizualno jako izloženom mjestu.
 - Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.
8. pomoćne građevine
- Pomoćne građevine su građevine čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, zatvoreni bazeni, roštilji preko 2,5 m² i sl.).
 - Pomoćna građevina može biti namijenjena i smještaju pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju namjenu osnovne građevine i bez štetnog su utjecaja na okoliš.



- Pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
 - Pomoćne građevine grade se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se grade na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćnih građevina nije veća od 30% ukupne bruto površine građevine osnovne namjene.
 - Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od susjednih građevnih čestica mora biti:
 - ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
 - Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
 - Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
 - Za krovšta pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.
9. poljoprivredne gospodarske građevine u funkciji obiteljske kuće
- Na građevnoj čestici **slobodnostojećih i poluugrađenih** obiteljskih kuća uz građevinu osnovne namjene mogu se graditi i poljoprivredne gospodarske građevine bez izvora zagađenja (sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl.) uz poštivanje slijedećih uvjeta:
 - visina iznosi najviše 4,0 m,
 - građevni pravac u pravilu je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene,
 - građevine moraju biti udaljene najmanje 10,0 m od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici, odnosno najmanje 15,0 m od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici,
 - najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 2,0 m.
 - Udaljenost poljoprivredne gospodarske građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m.
 - Udaljenost pčelinjaka ne može biti manja od 5,0 m od granice građevne čestice ako su okrenuta prema toj granici, odnosno 3,0 m ako su okrenuta u drugim smjerovima.
 - Postojeće poljoprivredne gospodarske građevine sagrađene legalno i u skladu s ranije važećim propisima mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana. Ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom predmetne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti samo u postojećim gabaritima.
 - Za krovšta poljoprivrednih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.
10. mjere zaštite okoliša
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.
11. rekonstrukcija i prenamjena
- Rekonstrukcija postojećih građevina u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamjene i sl. vrši u skladu s uvjetima ovog Plana za nove građevine.



- Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u obiteljske kuće moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih obiteljskih kuća, a kada uvjeti ne zadovoljavaju, prenamjena je moguća u postojećim gabaritima neovisno o veličini građevne čestice.
- Rekonstrukcija postojećih građevina u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.
- Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može zadržati tu veličinu.
- Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.
- Postojeće građevine udaljene manje od 4,0 m od granice građevne čestice, ali ne manje od 1,0 m, mogu se nadograđivati u postojećim tlocrtnim gabaritima, do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu.
- Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

4.2. UVJETI SMJEŠTAJA VIŠESTAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 24.

- (1) Višestambene građevine se grade unutar površina:
 - stambene namjene (S_2)
 - mješovite namjene - pretežito stambene (M_{11} i M_{12})
- (2) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene (M_{11}) dopuštena je gradnja slobodnostojećih višestambenih građevina.
- (3) Unutar površina stambene namjene (S_2) i mješovite namjene - pretežito stambene (M_{12}) dopuštena je gradnja slobodnostojećih građevina i poluugrađenih (dvojnih) građevina.
- (4) Gradnja poluugrađenih (dvojnih) višestambenih građevina dopušta se isključivo kao dovršetak tipologije, odnosno u slučaju postojeće građevine na granici susjedne građevne čestice unutar površina stambene namjene (S_2) i mješovite namjene - pretežito stambene (M_{12}).

Članak 25.

- (1) Dopuštena je gradnja višestambenih građevina uz sljedeće uvjete gradnje:
 1. oblik i veličina građevne čestice
 - Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
 - Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **slobodnostojeće** višestambene građevine iznosi 700 m².
 - Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **poluugrađene** višestambene građevine iznosi 400 m².
 - Najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².
 - ~~Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisanog, može zadržati tu veličinu.~~
 - ~~Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.~~
 - Unutar površina stambene namjene (S_2) i mješovite - pretežito stambene namjene (M_2) u dijelu naselja za novu gradnju i djelomično dovršenom dijelu naselja, označenom na kartografskom prikazu



3. OBLICI KORIŠTENJA, širina građevne čestice na mjestu građevinskog pravca za nove **slobodnostojeće i poluugrađene** građevine iznosi najmanje 15,0 m.

2. namjena građevine

- Višestambena građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš, površine do najviše 30 % građevinske (bruto) površine građevine.
- Višestambena građevina je građevina s najviše 4 stambene odnosno poslovne jedinice.

3. veličina građevina

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 100 m².
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **slobodnostojeće** višestambene građevine iznosi 0,2.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **poluugrađene** višestambene građevine iznosi 0,4.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **slobodnostojeće** višestambene građevine iznosi 1,5.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **poluugrađene** višestambene građevine iznosi 2,0.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m.
- Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 13,0 m.

4. smještaj građevine na građevnoj čestici

- Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca [prema nerazvrstanoj cesti](#) iznosi 5,0 m, [a prema javnoj \(razvrstanoj\) cesti iznosi 6,0 m](#).
- **Slobodnostojeće** višestambene građevine moraju biti udaljene najmanje pola visine više građevine ($h/2$) od susjedne građevine i ne manje od 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
- **Poluugrađene** višestambene građevine se s najmanje $2/3$ dužine jednog bočnog pročelja prislanjaju uz susjednu građevinu. Dijelovi građevine koji nisu prislonjeni moraju biti udaljeni od susjedne građevine najmanje pola visine više građevine ($h/2$) te najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
- Ukoliko na bočnim i stražnjim fasadama građevine nisu predviđeni otvori niti otvorena stubišta, udaljenost građevine od granice građevne čestice može iznositi i 3,0 m.

5. oblikovanje građevina

- Arhitektonsko oblikovanje slobodnostojećih i poluugrađenih višestambenih građevina i to novih građevina kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.
- Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
- Krov građevina može biti ravni ili kosi. Ako se gradi kao kosi, krov može biti izveden kao dvovodni, jednovodni ili raščlanjeni na više krovnih ploha ovisno o tlocrtu građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°.
- Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice. Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
- Na krov je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.
- Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja ili za solarije (otvorena krovništa) uz uvjet da je udaljenost istih min. 4,0 m od susjedne granice građevne čestice.



- Fasada mora biti kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama. Otvori na fasadi moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). Zaštita na vanjskim otvorima moraju biti kapci, žaluzine (grilje) ili rolete. Kod građevina sa ravnim krovom vijenac treba biti izražen.
6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
 - Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
 - Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.
7. uređenje građevne čestice
- Najmanje 30% površine građevne čestice za **slobodnostojeće** višestambene građevine ili najmanje 20% površine građevne čestice za **poluugrađene** višestambene građevine mora biti uređeno visokim i niskim zelenilom.
 - Dio građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca u pravilu se hortikulturno uređuje kao travnjak ili cvjetnjak.
 - Šljunčane i popločene staze uračunavaju se u neizgrađeni dio građevne čestice.
 - Prostor na građevnoj čestici uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta. Preporuča se formiranje brajda i sadnja voćaka.
 - Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 2,0 m. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se izvesti kaskadni način izgradnje sa najviše 3 kaskade visine po 1,50 m ili 2 kaskade visine po 1,8 m uz obavezni odmak kaskada od 0,5 m i obavezno ozelenjivanje horizontalnih terasa i podzida izgrađenih kao kameni zid ili obloženih kamenom.
 - Ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila ili kombinacije kamena, zelenila i metala, visine najviše 1,2 m (mjereno od kote višeg terena). Trebaju biti udaljene najmanje 1,0 m od regulacijske linije. Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.
 - Ograde između građevinskih čestica ne mogu biti više od 1,5 metara (mjereno od kote višeg terena). Sve vrste ograda izvode se perforirano ili prozračno.
 - Iznimno, u visini od najviše 90 cm ograda se izvodi kao puna ili čvrsta ograda i to uporabom kamena, betona, opeke i sličnog materijala, sukladno tipologiji gradnje susjednih građevina, a u preostaloj visini ograda se izvodi kao prozirna uporabom metala, živice i sličnog materijala.
 - Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju.
 - Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na vizualno jako izloženom mjestu.
 - Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.
8. pomoćne građevine
- Pomoćne građevine su građevine čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, zatvoreni bazeni, roštilji preko 2,5 m² i sl.).



- Pomoćna građevina može biti namijenjena i smještaju pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju namjenu osnovne građevine i bez štetnog su utjecaja na okoliš.
 - Pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
 - Pomoćne građevine grade se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se grade na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćnih građevina nije veća od 30% ukupne bruto površine građevine osnovne namjene.
 - Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od susjednih građevnih čestica mora biti:
 - ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
 - Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
 - Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
 - Za krovista pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.
9. mjere zaštite okoliša
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.
10. rekonstrukcija i prenamjena
- Rekonstrukcija postojećih građevina u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamjene i sl. vrši u skladu s uvjetima ovog Plana za nove građevine.
 - Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u višestambene građevine moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih višestambenih građevina, a kada uvjeti ne zadovoljavaju, prenamjena je moguća u postojećim gabaritima neovisno o veličini građevne čestice.
 - Rekonstrukcija postojećih građevina u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.
 - Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može zadržati tu veličinu.
 - Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.
 - Postojeće građevine udaljene manje od 4,0 m od granice građevne čestice, ali ne manje od 1,0 m, mogu se nadograđivati u postojećim tlocrtnim gabaritima, do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu.
 - Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.



4.3. UVJETI SMJEŠTAJA STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 26.

- (1) Stambeno-poslovne građevine se grade unutar površine:
 - stambene namjene (S_2)
 - mješovite namjene - pretežito stambene ($M1_1$ i $M1_2$)
- (2) Unutar površina mješovite namjene - pretežito stambene ($M1_1$) dopuštena je gradnja slobodnostojećih stambeno-poslovnih građevina.
- (3) Gradnja poluugrađenih (dvojnih) stambeno-poslovnih građevina dopušta se isključivo kao dovršetak tipologije, odnosno u slučaju postojeće građevine na granici susjedne građevne čestice unutar površina stambene namjene (S_2) i mješovite namjene-pretežito stambene ($M1_2$).

Članak 27.

- (1) Dopuštena je gradnja stambeno-poslovnih građevina uz sljedeće granične uvjete:
 1. oblik i veličina građevne čestice
 - Oblik i veličina građevne čestice za nove građevine mora biti usklađena s uvjetima za oblikovanje građevine (kig, kis, udaljenosti od ruba građevne čestice i dr.) iz ovog članka.
 - Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **slobodnostojeće** višestambene građevine iznosi 700 m².
 - Najmanja dopuštena površina građevne čestice za **poluugrađene** višestambene građevine iznosi 400 m².
 - Najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².
 - ~~Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisanog, može zadržati tu veličinu.~~
 - ~~Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.~~
 2. namjena građevine
 - Stambeno - poslovna građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć i smještaj poslovnih sadržaja koji ne ometaju stanovanje, s tim da površina poslovnih sadržaja zauzima između 30 i 50% građevinske (bruto) površine građevine.
 - Stambeno - poslovna građevina je građevina s 2-4 stambene odnosno poslovne jedinice.
 3. veličina građevina
 - Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu ili više građevina koje čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.
 - Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 100 m².
 - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **slobodnostojeće** stambeno-poslovne građevine iznosi 0,2.
 - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za **poluugrađene** stambeno-poslovne građevine iznosi 0,4.
 - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **slobodnostojeće** stambeno-poslovne građevine iznosi 1,5.
 - Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) za **poluugrađene** stambeno-poslovne građevine iznosi 2,0.
 - Najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,0 m.
 - Najveća dopuštena ukupna visina građevine iznosi 13,0 m.
 4. smještaj građevine na građevnoj čestici
 - Najmanja dozvoljena udaljenost građevine od regulacijskog pravca **prema nerazvrstanoj cesti** iznosi 5,0 m, **a prema javnoj (razvrstanoj) cesti iznosi 6,0 m.**



- **Slobodnostojeće** stambeno-poslovne građevine moraju biti udaljene najmanje pola visine više građevine ($h/2$) od susjedne građevine i ne manje od 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
 - **Poluugrađene** stambeno-poslovne građevine se s najmanje $2/3$ dužine jednog bočnog pročelja prislanjaju uz susjednu građevinu. Dijelovi građevine koji nisu prislonjeni moraju biti udaljeni od susjedne građevine najmanje pola visine više građevine ($h/2$) te najmanje 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta.
 - Ukoliko na bočnim i stražnjim fasadama građevine nisu predviđeni otvori niti otvorena stubišta, udaljenost građevine od granice građevne čestice može iznositi i 3,0 m.
5. oblikovanje građevina
- Arhitektonsko oblikovanje slobodnostojećih i poluugrađenih stambeno-poslovnih građevina i to novih građevina kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje postojećih građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.
 - Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj građevnoj čestici, te prema susjednim postojećim građevinama i prevladavajućoj kvalitetnoj organizaciji vanjskih površina.
 - Krov građevina može biti ravni ili kosi. Ako se gradi kao kosi, krov može biti izveden kao dvovodni, jednovodni ili raščlanjeni na više krovnih ploha ovisno o tlocrtu građevine, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23° .
 - Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice. Krov se ne smije pokrivati azbestcementom (salonitom).
 - Na krov je moguće ugraditi krovne prozore te kolektore sunčeve energije.
 - Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja ili za solarije (otvorena krovništa) uz uvjet da je udaljenost istih min. 4,0 m od susjedne granice građevne čestice.
 - Fasada mora biti kamena ili žbukana, obojena svijetlim pastelnim bojama. Otvori na fasadi moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). Zaštita na vanjskim otvorima moraju biti kapci, žaluzine (grilje) ili rolete. Kod građevina s ravnim krovom vijenac treba biti izražen.
6. način priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.
 - Građevna čestica treba imati pristup na javnu prometnu površinu i biti priključena na sustav odvodnje otpadnih voda.
 - Mjesto i način priključenja će se odrediti prema posebnim propisima i normama, posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i pravilima struke.
7. uređenje građevne čestice
- Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti uređeno visokim i niskim zelenilom.
 - Dio građevne čestice između regulacijskog i građevnog pravca u pravilu se hortikulturno uređuje kao travnjak ili cvjetnjak.
 - Šljunčane i popločene staze uračunavaju se u neizgrađeni dio građevne čestice.
 - Prostor na građevnoj čestici uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta. Preporuča se formiranje brajda i sadnja voćaka.
 - Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim česticama, zabranjuje se gradnja podzida viših od 2,0 m. Iznimno, ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se izvesti kaskadni način izgradnje sa najviše 3 kaskade visine po 1,50 m ili 2 kaskade visine po 1,8 m uz



obavezni odmak kaskada od 0,5 m i obavezno ozelenjivanje horizontalnih terasa i podzida izgrađenih kao kameni zid ili obloženih kamenom.

- Ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila ili kombinacije kamena, zelenila i metala, visine najviše 1,2 m (mjereno od kote višeg terena). Trebaju biti udaljene najmanje 1,0 m od regulacijske linije. Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.
- Ograde između građevinskih čestica ne mogu biti više od 1,5 metara (mjereno od kote višeg terena). Sve vrste ograda izvode se perforirano ili prozračno.
- Iznimno, u visini od najviše 90 cm ograda se izvodi kao puna ili čvrsta ograda i to uporabom kamena, betona, opeke i sličnog materijala, sukladno tipologiji gradnje susjednih građevina, a u preostaloj visini ograda se izvodi kao prozirna uporabom metala, živice i sličnog materijala.
- Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, prema normativima iz točke 5.1.2. Promet u mirovanju.
- Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali ne na vizualno jako izloženom mjestu.
- Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s točkom 9.6. Sprječavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, ovih odredbi za provedbu.

8. pomoćne građevine

- Pomoćne građevine su građevine čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtno sjenice, ljetne kuhinje, zatvoreni bazeni, roštilji preko 2,5 m² i sl.).
- Pomoćna građevina može biti namijenjena i smještaju pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju namjenu osnovne građevine i bez štetnog su utjecaja na okoliš.
- Pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.
- Pomoćne građevine grade se uz uvjet da:
 - visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se grade na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,
 - tlocrtna zauzetost pomoćnih građevina nije veća od 30% ukupne bruto površine građevine osnovne namjene.
- Najmanja udaljenost pomoćnih građevina od susjednih građevinskih čestica mora biti:
 - ako ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m
 - ako se gradi kao slobodnostojeća, može se graditi i do granice građevne čestice, ali mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrootpornim zidom bez otvora, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrootpornim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.
- Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.
- Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.
- Za krovista pomoćnih građevina vrijede isti uvjeti kao i za glavnu zgradu na građevnoj čestici.



9. mjere zaštite okoliša

- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.

10. rekonstrukcija i prenamijena

- Rekonstrukcija postojećih građevina u smislu dogradnji, nadogradnji, prenamijene i sl. vrši u skladu s uvjetima ovog Plana za nove građevine.
- Prenamijena postojećih građevina drugih namjena u stambeno-poslovne građevine moguća je pod istim uvjetima propisanim ovim Planom za izgradnju novih stambeno-poslovnih građevina, a kada uvjeti ne zadovoljavaju, prenamijena je moguća u postojećim gabaritima neovisno o veličini građevne čestice.
- Rekonstrukcija postojećih građevina u slučaju kada je građevna čestica manja od najmanje dopuštene za novu gradnju, moguća je do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu. Kada građevina ne udovoljava naprijed navedenom moguća je rekonstrukcija građevine samo u postojećim gabaritima građevine.
- Ako je veličina građevne čestice postojeće građevine manja od propisane, može zadržati tu veličinu.
- Ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, može se utvrditi građevna čestica manja od propisanog, ako položaj okolnih građevina odnosno građevnih čestica ili površina javne namjene ne omogućava drugačije rješenje.
- Postojeće građevine udaljene manje od 4,0 m od granice građevne čestice, ali ne manje od 1,0 m, mogu se nadograđivati u postojećim tlocrtnim gabaritima, do zadanih elemenata za novu gradnju u odnosu na postojeću formiranu građevnu česticu.
- Za promjenu vrste krova i nadogradnju kosog krova vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

4.4. REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA

Članak 28.

(1) Unutar obuhvata plana nisu planirane nove višestambene građevine - nizovi kao ni nove stambeno-poslovne građevine - nizovi. Postojeće građevine tih tipologija mogu se rekonstruirati temeljem sljedećih uvjeta:

- rekonstrukcija postojećih višestambenih građevina - nizova dopuštena je sukladno uvjetima za gradnju višestambenih građevina - slobodnostojećih iz točke 4.2. Uvjeti smještaja višestambenih građevina ovih Odredbi za provedbu uz iznimku da je građevina s najmanje dvjema cijelim stranama ili dijelovima najmanje dviju strana (najmanje 2/3 dužine pročelja), prislonjena na granice vlastite građevne čestice (na granici na kojoj već je prislonjena građevina na susjednoj građevnoj čestici),
- rekonstrukcija postojećih stambeno-poslovnih građevina - nizova dopuštena je sukladno uvjetima za gradnju stambeno-poslovnih građevina - slobodnostojećih iz točke 4.3. Uvjeti smještaja stambeno-poslovnih građevina ovih Odredbi za provedbu uz iznimku da je građevina s najmanje dvjema cijelim stranama ili dijelovima najmanje dviju strana (najmanje 2/3 dužine pročelja), prislonjena na granice vlastite građevne čestice (na granici na kojoj već je prislonjena građevina na susjednoj građevnoj čestici).

5. UVJETI GRADNJE I OPREMANJA PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 29.

(1) Unutar obuhvata Plana osigurane su površine za planiranje i gradnju sastavnih elemenata:

- a) prometnog sustava
- b) vodnogospodarskog sustava i
- c) energetskeg sustava.



- (2) Elemente (građevine, uređaji, kabeli, cjevovodi i druga prateća oprema) elektroničkih komunikacija, vodnogospodarskog i energetskog sustava je u pravilu potrebno polagati unutar granica građevnih čestica javnih površina.
- (3) U grafičkom dijelu Plana prikazan je položaj planiranih elemenata elektroničke komunikacijske, energetske i komunalne mreže koji je moguće korigirati radi gradnje ekonomski, tehnički i tehnološki prihvatljivijeg rješenja. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitog rješenja predviđenog ovim Planom.
- (4) Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina i opreme elektroničke komunikacijske, energetske i komunalne mreže, koji su određeni ovim Planom, utvrđuje se projektnom dokumentacijom za ishođenje akta za provedbu prostornog plana vodeći računa i o konfiguraciji tla, katastarskoj izmjeri, imovinsko-pravnim odnosima, posebnim uvjetima nadležnih tijela, važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, pravilima struke i drugim relevantnim uvjetima koji utječu na gradnju istih.
- (5) Prilikom gradnje elemenata infrastrukturnih sustava potrebno je poštivati minimalne vrijednosti međusobnih udaljenosti podzemnih trasa infrastrukturnih sustava u tlocrtnom i visinskom smislu koje se određuju sukladno posebnim propisima i uvjetima vlasnika tih instalacija.
- (6) Na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, grafički je prikazan mogući smjer i položaj priključenja na pojedinu infrastrukturnu mrežu položenu unutar građevnih čestica javnih prometnih površina. Planirani priključci su prikazani simbolom koji je usmjeravajućeg značenja, a točne pozicije će se odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.1. JAVNI CESTOVNI PROMET

Članak 30.

- (1) Rješenje prometnog sustava prikazano je na kartografskom prikazu 2A. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav.
- (2) Unutar obuhvata Plana određene su građevne čestice postojećih i planiranih javnih površina. Za postojeće prometnice predviđene za rekonstrukciju i planirane prometnice definiran je raspored i širina elemenata poprečnog presjeka ceste - prometnih traka, pješačkih i zelenih površina. ~~Iznimno, za dio planirane lokalne ceste L izvan građevinskog područja (nastavak Vukovarske ulice) Planom je utvrđen načelni normalni poprečni profil dok će se konačni normalni poprečni profil s točnim rasporedom i širinama pojedinih elemenata unutar poprečnog presjeka ceste utvrditi projektom ceste.~~
- (3) Prometnu mrežu treba graditi, opreмати i održavati u skladu s važećim propisima određenim prometno-tehničkim i sigurnosnim standardima i posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja cestovnim prometnicama unutar obuhvata Plana.
- (4) Sve prometnice i površine unutar obuhvata Plana za koje je to potrebno trebaju biti građene tako da se mogu koristiti kao vatrogasni pristupi i omogućiti nesmetano kretanje svih interventnih vozila. Isto tako, trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Članak 31.

- (1) ~~Jadransku turističku cestu – JTC,~~ Glavnu mjesnu ulicu - GMU 3 čini državna cesta D8 koja je izgrađena u punom svom profilu, a ovim Planom joj je određena građevna čestica u širini od 8,0 m ~~iza koju je grafičkim dijelom Plana određen~~ zaštitni pojas širine 25 m obostrano od vanjskog ruba zemljišnog pojasa. Vanjski rub zemljišnog pojasa se utvrđuje na udaljenosti od 2,0 m od postojećeg ruba kolnika (bankina 1,0 m i zemljišni pojas 1,0 m). Postojeći kolni pristupi građevnih čestica unutar obuhvata Plana s državne ceste D8 se zadržavaju i moguće ih je rekonstruirati u skladu s posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja javnom cestom, a nove kolne pristupe nije moguće planirati.



(2) Glavnu mjesnu ulicu - GMU 1 čini planirana lokalna cesta L (postojeći dio Vukovarske ulice i njen planirani nastavak prema Kačjaku) za koju je grafičkim dijelom Plana određen zaštitni pojas širine 10 m obostrano od ruba zemljišnog pojasa izvan granice građevinskog područja, odnosno od ruba granice koridora javne površine unutar granica građevinskog područja. Zemljišni pojas unutar obuhvata ovog Plana se utvrđuje u širini od 1,0 m od ruba planiranog nogostupa. Normalni poprečni profil GMU 1 unutar građevinskog područja čini kolnik širine 6 m i obostrani nogostup širine 1,5 m. Za dio GMU 1 izvan građevinskog područja Planom je utvrđen načelni normalni poprečni profil oznake 1-1 u grafičkom dijelu Plana - kolnik širine 6,0 m, obostrano zelenilo širine 2,0 m, obostrani nogostup širine 1,5 m i obostrano zaštitno zelenilo širine 7,0 m, ukupne širine koridora od 20 m koja je određena prostornim planom šireg područja. Konačni poprečni profil će se utvrditi projektom ceste u sklopu kojeg je moguće i odstupanje od utvrđenog položaja trase predmetnog dijela ceste unutar koridora predviđenog za njenu realizaciju ukoliko se u detaljnijoj razradi utvrdi tehnički bolje i ekonomski prihvatljivije rješenje.

(3) Glavnu mjesnu ulicu GMU 2 čini županijska cesta Ž5090 (Ulica Manestri i dio Ulice Dramalj) za koju je grafičkim dijelom Plana određen zaštitni pojas širine 15 m obostrano od ruba granice koridora javne površine. GMU 2 je izgrađena u svom punom profilu - širina kolnika 6 m i promjenjiva širina jednostranog ili obostranog nogostupa.

(4) U zaštitnom pojasu javnih cesta iz stavaka 1., 2. i 3. ovog članka zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje bez suglasnosti nadležne uprave za ceste. Projektanu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih u koridoru javnih cesta potrebno je izraditi u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(5) Spojeve na javne ceste unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi u skladu s važećim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa, ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim uz predmetno područje planiranja i projektiranja.

(6) ~~Najmanja širina kolnika javnih cesta unutar obuhvata Plana (JTC, GMU 1 i GMU 2) iznosi 6,0 m.~~ Za sabirne ulice SU utvrđene kartografskim prikazom 2.A. Prometni sustav, određuju se sljedeći elementi poprečnog profila:

- sabirna ulica SU 1 - od spoja s SU 1 do spoja s GMU 2 širina kolnika 5,0 m i jednostrani/obostrani nogostup širine najmanje 1,5 m,
- od spoja s GMU 2 do spoja s OU 8 širina kolnika 5,5 m i jednostrani/obostrani nogostup širine najmanje 1,5 m,
- od spoja s OU 8 do spoja s GMU 3 širina kolnika 5,0 m s jednostranim nogostupom širine najmanje 1,5 m gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju.
- sabirna ulica SU 2 - izgrađena u punom profilu s širinom kolnika 5,5 m i obostranim nogostupom širine najmanje 1,5 m.

(7) ~~Najmanja širina kolnika planiranih nerazvrstanih cesta iznosi 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet.~~ Za ostale ulice OU utvrđene kartografskim prikazom 2.A. Prometni sustav, određuju se sljedeći elementi poprečnog profila:

- ostala ulica OU 1 - širina kolnika 4,5 m s istočnim nogostupom širine najmanje 1,5 m i zapadnim nogostupom širine 1,5-3,0 m gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju,
- ostala ulica OU 2 - širina kolnika 5,5 m s jednostranim nogostupom širine najmanje 1,5 m,
- ostala ulica OU 3 - širina kolnika 5,0 m s obostranim nogostupom širine najmanje 1,5 m gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju,
- ostala ulica OU 4 - širina kolnika 4,5 m s jednostranim nogostupom širine najmanje 1,5 m gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju,
- ostala ulica OU 5 - širina kolnika 5,0 m s obostranim nogostupom širine najmanje 1,5 m,



- ostala ulica OU 6 - širina kolnika 5,5 m s obostranim nogostupom širine najmanje 1,5 m,
 - ostala ulica OU 7 i OU 8- širina kolnika 5,5 m.
- (8) ~~Iznimno, za postojeće nerazvrstane ceste koje su grafičkim dijelom Plana predviđene za rekonstrukciju (označene oznakom poprečnog presjeka), širina kolnika može iznositi manje od 4,5 m za jednosmjernan promet, odnosno 5,5 m za dvosmjernan promet, ako položaj postojećih građevina onemogućava izvedbu istih. Kolno-pješačke površine KP utvrđene kartografskim prikazom 2.A. Prometni sustav, predstavljaju postojeće prometnice za koje se s obzirom na prostorne mogućnosti određuju sljedeći elementi poprečnog profila:~~
- kolno-pješačka površina KP 1 - širina kolnika 5,0 m,
 - kolno-pješačka površina KP 2 - širina kolnika 5,0 m,
 - kolno-pješačka površina KP 5 - širina kolnika 3,5 m,
 - kolno-pješačke površine KP 3, KP 4 i KP 6 zadržavaju se u postojećim širinama.
- (9) Najmanja širina kolnika cesta iznosi 4,5 m za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet. Iznimno, za postojeće ceste koje su grafičkim dijelom Plana predviđene za rekonstrukciju (označene oznakom poprečnog presjeka) ili se zadržavaju u postojećim profilima, širina kolnika može iznositi manje od 4,5 m za jednosmjernan promet, odnosno 5,5 m za dvosmjernan promet, ako položaj postojećih građevina onemogućava izvedbu istih u navedenim širinama. ~~Širine kolnika ostalih nerazvrstanih cesta zadržavaju se u postojećim širinama - oznaka poprečnog presjeka pk u grafičkom dijelu plana.~~
- (10) Na postojećim i planiranim prometnicama unutar obuhvata Plana, gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, mora se osigurati razdvajanje površine za kretanje pješaka od kolnika gradnjom nogostupa. Najmanja širina nogostupa kod planiranih prometnica iznosi 1,5 m i nužno ga je predvidjeti obostrano dok kod postojećih prometnica širina nogostupa i mogući položaj ovisi o prostornim mogućnostima s obzirom na postojeću širinu kolnika i izgrađenost uz kolnik (građevine, ograde i dr.).
- (11) Maksimalni uzdužni nagib planiranih ~~javnih i nerazvrstanih~~ cesta iznosi 12%.
- (12) Sve kolne prometnice i površine za koje je to potrebno trebaju biti građene tako da se mogu koristiti kao vatrogasni pristupi i omogućiti nesmetano kretanje svih interventnih vozila. Isto tako, trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Članak 32.

- (1) Javne prometne površine koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao pješačke ulice namijenjene su isključivo za pješački promet.
- (2) Postojeće javne pješačke površine gdje zbog postojeće izgradnje nema prostornih mogućnosti za proširenje se zadržavaju u postojećim širinama, dok se nove javne pješačke površine predviđaju s minimalnom širinom od ~~2,0~~1,5 m u skladu s grafičkim dijelom Plana.
- (2) Javne pješačke površine moraju imati primjerenu završnu obradu površine, moraju biti osvijetljene javnom rasvjetom te na njihovoj površini treba adekvatno riješiti odvodnju oborinskih voda.
- (3) Javne pješačke površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva, a sve u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Članak 33.

- (1) Građevne čestice moraju imati neposredni kolni pristup s javnih prometnih površina prikazanih u grafičkom dijelu Plana koji mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima.
- (2) Početak radijusa zaobljenja kolnog pristupa građevnoj čestici koja se nalazi uz raskrižje javnih prometnih površina mora biti udaljen od početka raskrižja najmanje 5,0 m. Iznimku od ove odredbe čine izgrađeni kolni pristupi građevnim česticama postojećih građevina unutar naselja.



(3) Neposredni kolni pristup građevnoj čestici ostvaruje se preko kolnika postojećih i planiranih javnih i nerazvrstanih cesta unutar obuhvata Plana. Iznimno, kod gradnje na površinama koje su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA određene kao "dovršeni dio naselja" i "djelomično dovršeni dio naselja", neposredan pristup može biti pješački prolaz ili stubište najmanje širine 1,5 m, ako već zatečeni uvjeti onemogućuju neposredni kolni pristup na javnu prometnu površinu osim pješačkim putem ili stubištem.

(4) Do realizacije planiranih prometnih površina u punom profilu građevna čestica se može priključiti na postojeću javnu prometnu površinu i ako ona ne udovoljava uvjetima iz ovog Plana. Pri tome se regulacijski pravac građevne čestice određuje u skladu grafičkim dijelom Plana, a do realizacije punog profila prometnice međuprostor između postojeće prometne površine i regulacijskog pravca građevne čestice smatrat će se prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine unutar koje nije dozvoljeno izvođenje nikakvih zahvata osim osiguranja kolnog pristupa građevnoj čestici i uređenja isključivo zelenih površina.

5.1.2. PROMET U MIROVANJU

Članak 34.

(1) U sklopu organizacije prometa u mirovanju, Planom su označene površine javnih parkirališta. Na površini uz GMU 3 moguća je realizacija parkirališta kapaciteta 16 PM. Na površini uz SU 1 moguća je realizacija parkirališta kapaciteta 6 PM. Na površini uz OU 4 moguća je realizacija parkirališta kapaciteta 5 PM. Parkirališna mjesta na površini javnog parkirališta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5 m, a njihov maksimalni uzdužni i poprečni nagib iznosi 5,0%. Na javnom parkiralištu se u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta izvodi 5% pristupačnih parkirališnih mjesta za osobe smanjene pokretljivosti i osobe s invaliditetom, ali ne manje od jednoga na parkiralištima s manje od 20 mjesta.

(2) Zadovoljavanje potreba prometa u mirovanju rješava se na način da je potreban broj parkirališnih mjesta potrebno osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za provedbu prostornog plana.

(3) Iznimku od stavka 2. ovog članka čine postojeće građevine koje potrebe prometa u mirovanju zadovoljavaju garažama i parkiralištima izgrađenim na izdvojenim građevnim česticama.

(4) Garažiranje vozila na građevnoj čestici višestambene građevine se rješava unutar višestambene građevine. Kada uslijed konfiguracije terena nije moguće riješiti garažiranje vozila unutar višestambene građevine, dopušta se izgradnja slobodnostojećeg jednoetažnog niza garaža s mogućnošću uređenja parkinga na krovnoj površini na istoj građevnoj čestici.

(5) Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5 m, a izrađena su od asfalta, travnatih ili betonskih rešetki, granitnih kocki i sl. Maksimalni uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(6) Najmanji potrebni broj parkirališnih mjesta za planirani zahvat u prostoru utvrđuje se u skladu s uvjetima iz Prostornog plana uređenja Grada Crikvenice prema sljedećoj tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA (PM)
stambena namjena	1 PM / 1 stambena jedinica
ugostiteljsko turističke smještajne građevine	1 PM / 1 smještajna jedinica
ugostiteljstvo - zaposlenici	1 PM / 1 zaposlenik
uredski sadržaji	1 PM / 30-40 m ² korisne površine
trgovački sadržaji	1 PM / 30 m ² korisne površine
ugostiteljski sadržaji	1 PM / 4 sjedeća mjesta
zdravstvena i socijalna namjena	1PM / 3 zaposelnika
dom kulture, vjerske građevine, sportsko-rekreativne građevine (s gledalištem) i ostali prostori s velikim brojem posjetitelja	1 PM / 20 m ² korisne površine



(7) U slučaju promjene/izmjene dijela propisa iz stavka 6. ovog članka na temelju kojeg se utvrđuje najmanji potrebni broj parkirališnih mjesta za planirani zahvat u prostoru, kod provede Plana primjenjivat će se odredbe odgovarajućeg važećeg propisa.

5.1.3. ELEKTRONIČKI KOMUNIKACIJSKI PROMET

Članak 35.

(1) Na kartografskom prikazu 2A. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Prometni sustav, prikazane su postojeće i planirane trase elektroničke komunikacijske mreže.

(2) Predviđa se izgradnja nove infrastrukture elektroničkih komunikacija za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova i to podzemno unutar koridora prometnica, u zoni pješačkih staza ili zelenih površina.

(3) Svojom strukturom, kvalitetom i kapacitetom izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture u vidu kableske kanalizacije treba omogućiti pružanje različitih vrsta usluga, od osnovne govorne usluge do širokopojasnih usluga. Križanja i paralelna vođenja nove kableske kanalizacije s ostalim infrastrukturnim instalacijama (vodoopskrba, kanalizacija, energetske kabele i sl.) treba uskladiti s uvjetima vlasnika tih instalacija.

(4) Planirana kableska kanalizacija gradi se u pravilu sa cijevima tipa PEHD, PVC ili drugim jednakovrijednim cijevima. Na mjestima izrade spojnica na položenim kabelima te kod planiranih distributivnih točaka, predviđa se ugradnja odgovarajućih montažnih kableskih zdenaca različitih dimenzija ovisno o namjeni zdenaca. Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca kao i minimalna širina rova određuje se u skladu s važećim Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kablesku kanalizaciju.

(5) Točan položaj planiranih trasa elektroničke komunikacijske mreže unutar koridora javne prometne površine će se detaljno razrađivati tehničkom dokumentacijom za ishodenje akta za provedbu prostornog plana u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, posebnim uvjetima davatelja usluga nadležnog za građenje, održavanje i eksploatiranje mreže i pravilima struke.

(6) Lokaciju i veličinu zdenaca kao i odabir trase potrebno je usuglasiti i temeljiti na projektima ostale infrastrukture, a naročito na projektu ceste unutar čijeg koridora se gradi nova kableska kanalizacija.

(7) Unutar koridora prometnica omogućava se postava eventualno potrebnih nadzemnih samostojećih ormara zbog potrebe uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatera, odnosno rekonfiguracije mreže.

(8) U svrhu zaštite trase planirane i postojeće kableske kanalizacije elektroničke komunikacijske infrastrukture propisuje se zaštitni koridor u ukupnoj širini od 1,0 m (0,5 m obostrano od osi planirane ili prema projektu izvedene trase) u kojem je moguća gradnja samo sastavnih dijelova sustava elektroničkih komunikacija te drugih infrastrukturnih sustava. U postupku ishodenja akta za provedbu prostornog plana za građevine koje se planiraju unutar predmetnog koridora potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog tijela koje gospodari kableskom kanalizacijom.

(9) Posebne uvjete za izradu tehničkih rješenja za povezivanje korisnika na elektroničku komunikacijsku mrežu (za izgradnju priključne kableske kanalizacije) davati će operater (davatelj usluga nadležan za građenje, održavanje i eksploatiranje mreže) na zahtjev investitora tj. korisnika.

(10) Pri projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebno se pridržavati odredbi važećeg Zakona o elektroničkim komunikacijama, Pravilnika o tehničkim uvjetima za kablesku kanalizaciju, Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama, drugih relevantnih važećih zakonskih i tehničkih propisa, kao i pravila struke.

(11) U obuhvatu Plana potrebno je osigurati pokrivenost signalom pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture s time da u obuhvatu Plana nije dozvoljena izgradnja i postavljanje samostojećih antenskih stupova.



(12) Postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme (antenski prihvati) na postojeće građevine moguće je uz suglasnost vlasnika te građevine u skladu s odredbama ~~Plana i posebnih propisa kojima se regulira postavljanje antenskih prihвата te zaštita od elektromagnetskih polja.~~

~~(13) Planom se utvrđuje sigurnosna preventivna udaljenost u radijusu od 400 m od zgrade stambene i poslovne namjene, škole, ustanove predškolskog odgoja, domova za starije i nemoćne, smještajnih turističkih objekata, dječjih igrališta te neizgrađenih površina namijenjenih za prethodno navedene građevine, a sve sukladno posebnom propisu o zaštiti od elektromagnetskih polja.~~

~~(14) Na građevinama iz prethodnog stavka ovog članka kao i na druge građevine i površine koje se nalaze unutar radijusa utvrđene preventivne udaljenosti od 400 m nije moguće postavljati antenske prijvate.~~

~~(15) Postojeći antenski prijvati čiji položaj ne zadovoljava uvjete utvrđene ovim Planom moraju se izmjestiti na alternativnu lokaciju u skladu s odredbama Plana.~~

5.2. UVJETI GRADNJE ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

5.2.1. ELEKTROOPSKRBA

Članak 36.

(1) Položaj postojećih i planiranih trasa 20 kV kabela te 20/0,4 kV trafostanica prikazan je na kartografskom prikazu 2B. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav

(2) Osnovna mreža određena ovim Planom nadograđivat će se rekonstrukcijom postojećih i gradnjom novih trafostanica 20/0,4 kV prema potrebama korisnika odnosno prema fazama realizacije planiranih sadržaja unutar obuhvata Plana u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, posebnim uvjetima nadležnog operatora i pravilima struke.

(3) Postojeće trafostanice 20/0,4 kV moguće je po potrebi rekonstruirati ili zamijeniti na istoj lokaciji novom trafostanicom 20/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.

(4) Položaj planiranih trafostanica u grafičkom dijelu Plana prikazan je načelno. Točan položaj u prostoru i kapacitet planiranih trafostanica odredit će se nakon definiranja stvarnih potreba budućih kupaca tehničkom dokumentacijom u postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana prema uvjetima iz ovog Plana. Pri tome su moguća odstupanja od prikazanih položaja radi prilagodbe boljim tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i dr.

(5) Ukoliko se nakon izgradnje predmetnih trafostanica pojavi potreba za dodatnom količinom električne energije koju neće biti moguće osigurati iz istih, predmetne trafostanice se mogu rekonstruirati trafostanicama drugog tipa i većeg kapaciteta transformatora ili je moguće graditi novu trafostanicu na građevnoj čestici predmetnog potrošača ili u neposrednoj blizini prema uvjetima iz stavka 6. ovog članka.

(6) Trafostanice se grade kao ugrađena ili kao samostojeća građevina, a potrebno ju je smjestiti na način da ima direktan ili posredan pristup s javne prometne površine zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila. Ukoliko se trafostanica predviđa kao samostojeća građevina, prilikom gradnje ju je potrebno smjestiti u prostoru na način da bude minimalno udaljena 1,0 m od granice susjedne čestice i 2,0 m od regulacijske linije.

(7) Ukoliko se trafostanice grade u vlasništvu distribucije potrebno je formirati zasebnu građevnu česticu minimalnih dimenzija 5,0x6,0 m, a trafostanicu je na predmetnoj čestici potrebno smjestiti prema uvjetima iz stavka 6. ovog članka.

(8) U grafičkom dijelu Plana prikazane su načelne trase vodova 20 kV naponskog nivoa do novih trafostanica koje je potrebno izvoditi podzemno unutar granica koridora javne prometne površine poštujući minimalne



dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže u skladu s važećim posebnim propisima, normama, posebnim uvjetima nadležnog operatora i pravilima struke.

(9) Točan položaj vodova 20 kV naponskog voda unutar koridora javnih prometnih površina odredit će se aktom za provedbu prostornog plana, a potrebno ga je temeljiti na projektima ostale infrastrukture i na projektu ceste unutar čijeg koridora se grade predmetni vodovi.

(10) Trase niskonaponske mreže nisu prikazane u grafičkom dijelu Plana, već će se izvoditi prema zasebnim projektima u skladu s posebnim uvjetima nadležnog operatora. Niskonaponska mreža će se **u dijelu naselja koji je kartografskim prikazom 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora predviđen za novu gradnju** izvoditi kao podzemna, dok je, unutar dijela naselja koji su označeni kao dovršeni i djelomično dovršeni, istu moguće graditi kao podzemnu ili nadzemnu ovisno o prostornim ograničenjima.

(11) Javna rasvjeta unutar obuhvata Plana izvodi se na zasebnim stupovima i napaja se preko podzemne niskonaponske mreže i razvodnog ormara smještenog uz trafostanice. Detaljno rješenje javne rasvjete unutar obuhvata Plana utvrdit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te potrebni nivo osvijetljenosti.

(12) Uvjete (tehnička rješenja) za izgradnju elektroopskrbe mreže kao i uvjete priključka građevina na distributivnu elektroopskrbnu mrežu davat će operator distributivnog sustava na zahtjev investitora tj. korisnika.

5.2.2. PLINOOPSKRBA

Članak 37.

(1) Položaj planiranih trasa plinoopskrbe mreže prikazan je na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav.

(2) Točan položaj u prostoru će se utvrditi u postupku ishoda akta za provedbu prostornog plana nakon provedbe plinifikacije Grada i definiranja točne lokacije spoja na distributivnu mrežu.

(3) Trase plinovoda je potrebno smjestiti unutar granica građevne čestice javne prometne površine ili njihovom zaštitnom pojasu poštujući minimalne dopuštene udaljenosti između pojedinih vodova infrastrukturne mreže.

(4) Uvjete (tehnička rješenja) za povezivanje korisnika (građevina) na distributivnu mrežu (za izgradnju priključne distributivne kanalizacije/kućnog priključka) davati će davatelj usluga (distributer).

(5) Planiranje, izgradnja i korištenje građevina za transport plina moraju biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina.

(6) Planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

5.2.3. OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

Članak 38.

(1) Planom se dopušta korištenje obnovljivih izvora energije radi opskrbe građevina električnom energijom, zagrijavanje, odnosno hlađenje građevina i pripremu tople vode.

(2) Solarne kolektore i/ili fotonaponske ćelije je moguće postavljati jedino na krovove građevina ili kao pokrov iznad parkirališnih površina na način da ne ugroze statičku stabilnost građevine odnosno konstrukcije na koju se postavljaju.



5.3. UVJETI GRADNJE VODNOSPODARSKOG SUSTAVA

Članak 39.

- (1) Vodnogospodarski sustav čine sustav vodoopskrbe te sustav odvodnje otpadnih voda.
- (2) Na kartografskom prikazu 2C. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav, prikazan je načelan položaj elemenata vodoopskrbnog sustava i sustava odvodnje otpadnih voda.
- (3) Aktom za provedbu prostornog plana odredit će se točan položaj elemenata vodnogospodarskog sustava planiranih unutar koridora prometnica, a potrebno ga je temeljiti na projektima ostale infrastrukture i na projektu ceste unutar čijeg koridora se grade novi cjevovodi i kolektori.
- (4) Izgradnja istih treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih poduzeća, koja su nadležna za pojedine vodove infrastrukturne mreže, relevantnim važećim zakonskim i tehničkim propisima te pravilima struke.

5.3.1. VODOOPSKRBA

Članak 40.

- (1) Koncept sustava vodoopskrbe bazira se na izgradnji novih vodoopskrbnih cjevovoda s priključkom na postojeći sustav koji vodu osigurava iz VS DRAMALJ koja se nalazi izvan obuhvata Plana.
- (2) Nove vodoopskrbne cjevovode potrebno je predvidjeti od kvalitetnih materijala i s profilom cijevi prema hidrauličkom proračunu koji je sastavni dio projektne dokumentacije za ishođenje akta za provedbu prostornog plana i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća.
- (3) Razvod hidrantske mreže potrebno je planirati u skladu s odredbama važećeg Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (4) Vodovodne cijevi potrebno je polagati u rov čija se širina utvrđuje prema profilu cjevovoda, na propisnu dubinu kao zaštita od smrzavanja i mehaničkog oštećenje cijevi. Križanja i paralelna vođenja nove vodoopskrbne mreže s ostalim infrastrukturnim instalacijama (kabelska kanalizacija, sanitarna i oborinska kanalizacija, energetski kabeli i sl.) treba uskladiti s uvjetima vlasnika tih instalacija.
- (5) Prilikom formiranja građevne čestice javne prometne površine na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže unutar profila nogostupa ili zelene površine, a samo iznimno u kolniku prometnice.
- (6) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se sukladno važećim Općim i tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga nadležnog komunalnog poduzeća.
- (7) U svrhu zaštite trase planiranog i postojećeg javnog vodoopskrbnog cjevovoda propisuje se njegov zaštitni koridor u ukupnoj širini od 4,0 m (2,0 m obostrano od osi cjevovoda) u kojem je moguća gradnja samo građevina u funkciji vodoopskrbe te drugih infrastrukturnih sustava. U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana za građevine koje se planiraju unutar predmetnog koridora potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog komunalnog poduzeća koje tim cjevovodom gospodari.
- (8) Površinu infrastrukturnih sustava IS1 čini crpna stanica ~~Manestri~~[Dramalj](#) za koju se Planom predviđa zadržavanje u prostoru i utvrđuje mogućnost eventualne rekonstrukcije ukoliko se radi nadogradnje sustava za to ukaže potreba, a sve prema posebnim uvjetima nadležnog subjekta.

5.3.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

Članak 41.

- (1) Područje obuhvata Plana se nalazi izvan zona sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.
- (2) Sustav odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana planiran je kao razdjelni.



- (3) Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda za područje obuhvata Plana potrebno je predvidjeti izgradnjom novih kolektora javne odvodnje unutar granica koridora prometnica sa spojem na postojeće javne kolektore. Prije konačnog ispuštanja sanitarnih otpadnih voda s pojedine građevne čestice u sustav javne odvodnje ~~bazenske vode je potrebno deklorirati, odnosno~~ sve sanitarne otpadne vode ~~prije ispuštanja u sustav javne odvodnje~~ se moraju svesti na nivo kućanskih otpadnih voda u skladu s uvjetima iz važećeg Pravilnika o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.
- (4) Do izgradnje planiranog sustava javne odvodnje dopušta se izgradnja nepropusnih sabirnih jama za građevine do 10 ES (ekvivalent stanovnika) u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada i pravilima struke.
- (5) Oborinske vode s javnih prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi. Tako prikupljenu vodu **u mrežu javne odvodnje oborinskih voda** potrebno je preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika ispustiti u prijemnik (u okolno more ili u okolni prostor izvedbom upojnih bunara, infiltracijskih modula, spremnika iz kojih bi se pročišćena voda koristila za pranje prometnica i/ili zalijevanje zelenih površina i sl). **Oborinske otpadne vode s parkirališnih i manipulativnih površina koje su veće od 250m² (ekvivalent = 10 parkirališnih mjesta) prije upuštanja u mrežu javne odvodnje oborinskih otpadnih voda potrebno je prethodno pročištit** **putem separatora**. Točan položaj u prostoru separatora mineralnih ulja i ugljikovodika i načina konačnog ispusta pročišćene oborinske vode u prijemnik bit će definirani zasebnim projektom.
- (6) Oborinske vode s krovova građevina ne moraju se pročišćavati preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika jer se smatraju relativno čistim vodama. Takve oborinske vode se mogu prikupljati u spremnike i koristiti za zalijevanje prometnih i zelenih površina unutar svake građevne čestice.
- (7) Oborinske vode s krovova građevina i terena pojedinih građevnih čestica nije moguće ispuštati u sustav javne oborinske kanalizacije, odnosno takve oborinske vode je potrebno zbrinuti unutar pojedine građevne čestice gradnjom upojnih bunara, infiltracijskih modula ili akumulacijskih spremnika za ponovno korištenje.
- (8) Površinu infrastrukturnih sustava IS2 predstavlja površina za prikupljanje kišnice za koju se Planom predviđa zadržavanje u prostoru u postojećim gabaritima i održavanje.
- (9) Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina, a svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama važećeg Zakona o vodama, vodopravnim uvjetima, posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća i važećom Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada.
- (10) Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od PEHD, poliesterskih, PVC ili jednako vrijednih cijevi (cijevi treba polagati u koridorima prometnica, u pravilu unutar profila nogostupa ili zelene površine) profila utvrđenog prema hidrauličkom proračunu koji je sastavni dio projektne dokumentacije za ishođenje akata kojima se odobrava građenje.
- (11) Kolektori moraju biti strogo vodonepropusni radi zaštite tla i okoliša s revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala. Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (kolna, pješačka površina), a slivnike kao tipske s taložnicom. Na dijelu kanalizacijske mreže gdje ne postoji mogućnost gravitacijske odvodnje potrebno je ugraditi podzemne crpne stanice.
- (12) U svrhu zaštite trase planiranih i postojećih kolektora za odvodnju otpadnih voda propisuje se zaštitni koridor u ukupnoj širini od 4,0 m (2,0 m obostrano od osi kolektora) u kojem je moguća gradnja samo građevina u funkciji odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda te drugih infrastrukturnih sustava. U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana za građevine koje se planiraju unutar predmetnog koridora potrebno je zatražiti posebne uvjete od nadležnog komunalnog poduzeća koje tim kolektorima gospodari.



6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Članak 42.

- (1) Unutar područja obuhvata Plana određene su površine javnog parka (Z1) i površina dječjeg igrališta (Z2).
- (2) Osim javnih zelenih površina iz prethodnog stavka, unutar područja obuhvata Plana određene su i zaštitne zelene površine (Z) formirane uz prometnice.
- (3) Smještaj javnih i zaštitnih zelenih površina na području obuhvata definiran je kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, a na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, prikazane su odgovarajuće zone uređenja.

6.1. PODRUČJA UREĐENJA JAVNOG PARKA (Z1)

Članak 43.

- (1) Ovim Planom planirana su tri područja za uređenje javnog parka - Z1₁ i Z1₂.
- (2) Područje Z1₁ obuhvaća tri prostorne cjeline (građevne čestice) podijeljene pješačkom stazom ili planiranom javnom cestom. Područje Z1₂ odnosi se na parkovno uređenje uz planiranu pješačku stazu.
- (3) Za područja iz stavka (2) vrijede isti uvjeti uređenja. Javni park uređuje se kao jedinstvena oblikovna cjelina, sadnjom pretežno visokog zelenila i uređenjem parternog zelenila i pješačkih površina te opremanjem elementima parkovne i urbane opreme (pergole, bunari, klupe, košare za otpatke, javna rasvjeta itd.). Podloga pješačkih površina ne smije biti asfalt ili neke druge vodonepropusne podloge. Javni park gradi se u duhu suvremenog oblikovnog izraza, prema projektu oblikovanja parka.
- (4) Priključak građevne čestice javnog parka na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama plana.

6.2. PODRUČJE UREĐENJA DJEČJEG IGRALIŠTA (Z2)

Članak 44.

- (1) Površina, odnosno područje uređenja dječjeg igrališta (Z2) istovjetno je planiranoj građevnoj čestici (parceli) dječjeg igrališta.
- (2) Dječje igralište oprema se spravama za igru djece na mekoj je podlozi, te drugim elementima urbane opreme.
- (3) Uređuje se prema uzrastu djece (za dob 0-3 godine, dob 3-6 godina, te za školsku djecu). Na površini dječjeg igrališta moguće je urediti igrališta za sve uzraste.
- (4) Priključak građevne čestice dječjeg igrališta na komunalnu infrastrukturnu mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća, u skladu s odredbama plana.

6.3. PODRUČJA UREĐENJA ZAŠTITNOG ZELENILA

Članak 45.

- (1) Unutar površina, odnosno zona uređenja zaštitnog zelenila (Z) potrebno je zadržati i održavati postojeće zdravo zelenilo, a kod supstitucije ili sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Na površini zaštitnog zelenila dozvoljeno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati, a trase odabrati tako da se prilikom izvođenja najmanje ugroze vrednije stablašice. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini treba saditi vrste čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu od 50 cm.



7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Članak 46.

- (1) Područje obuhvata Plana nije dio zaštićenih prirodnih vrijednosti niti se nalazi u obuhvatu ekološke mreže. U području obuhvata Plana nema zaštićenih niti za zaštitu predloženih dijelova prirode.
- (2) Prilikom uređenja okućnica novih građevina i gradnje prometnica treba u što većoj mjeri poštivati postojeću prirodnu vegetaciju.

7.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA TE AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 47.

- (1) Područje obuhvata Plana nije dio zaštićene kulturno-povijesne cjeline niti se unutar obuhvata nalaze pojedinačna zaštićena kulturna dobra.
- (2) Prilikom uređenja okućnica novih građevina i gradnje prometnica predlaže se očuvanje postojećih suhozida u najvećoj mogućoj mjeri te obnova istih.
- (3) Pojedinačne građevine i **etno-područja** unutar obuhvata Plana koje daju ambijentalnu posebnost – **etno-područja i etnološke** građevine evidentirane ~~u Konzervatorskoj studiji kao dio etno-područja~~ ovim Planom, kapelica i više bunara (šterni), potrebno je sačuvati i održavati.
- (4) Unutar obuhvata Plana evidentirana su sljedeća etno područja:
 - I - Dramaljsko Selce
 - II - Manestri - Prozor (Manestri 15 i 16)
 - III – Dešeni
 - IV - Manestri - Prozor (Manestri 8 - 12)
- (5) Unutar obuhvata Plana evidentirane su sljedeće etnološke građevine:
 - 1 - guvno s cisternom (Manestri 7);
 - 2 - cisterna (Manestri 14);
 - 3 - cisterna (Manestri između 25 i 26);
 - 4 - cisterna (Manestri 33);
 - 5 - zgrada s kamenim portalom (Manestri 43b);
 - 6 - cisterna (Manestri 55);
 - 7 - zgrada s kamenim portalom (Manestri 53 i 54);
 - 8 - zgrada (Dramaljsko Selce 39)
- (6) Građevine je potrebno arhitektonski oblikovati na način da se uklope u ambijent, a potrebno je postići i njihovo kolorističko uklapanje, na način da se velike površine pročelja i krovništa ne boje žarkim bojama. U oblikovnom smislu potrebno je postići harmoničan odnos novih građevina s ambijentom, uz primjenu suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog neposrednom i širem okruženju.
- (7) Ako se pri izvođenju građevinskih, ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 48.

- (1) Pri postupanju s otpadom potrebno je prije svega izbjegavati nastajanje otpada, smanjivati količine proizvedenog otpada, organizirati sortiranje komunalnog otpada u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada,



te organizirati sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, metal, plastika i dr.), a odvojeno sakupljati neopasni industrijski, ambalažni, građevni, električni i elektronički otpad, otpadna vozila i otpadne gume, te opasni otpad.

(2) Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o održivom gospodarenju otpadom i propisa donesenih temeljem Zakona.

(3) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad, a skuplja ga ovlaštena pravna osoba. Komunalni otpad skuplja se u propisane spremnike na svakoj građevnoj čestici ili propisane spremnike koji se postavljaju organizirano na javnoj površini, uz osiguran prilaz za komunalno vozilo.

(4) Provođenje mjera za postupanje s neopasnim industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama osigurava Županija, a skupljaju ga ovlaštene pravne osobe. Odvojeno skupljanje ovih vrsta otpada svaki proizvođač dužan je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 49.

(1) U obuhvatu Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

(2) Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša, i to čuvanjem i poboljšanjem kvalitete voda, zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka, smanjenjem prekomjerne buke i mjerama posebne zaštite.

9.1. ČUVANJE I POBOLJŠANJE KVALITETE VODA

Članak 50.

(1) Zaštita podzemnih i površinskih voda određuje se mjerama za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja, prije svega izgradnjom sustava za odvodnju.

(2) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih i površinskih voda uključuju izbjegavanje odlijevanja onečišćenih voda i voda onečišćenih deterdžentima, izbjegavanje odlaganja tehnološkog i drugog otpada na zelene površine uz prometnice, brigu korisnika o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar i ispred vlastite građevne čestice.

(3) Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, te u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

9.2. ZAŠTITA I POBOLJŠANJE KAKVOĆE ZRAKA

Članak 51.

(1) Osnovna je svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka očuvati zdravlje ljudi, biljni i životinjski svijet te kulturne i druge materijalne vrijednosti. Za prostor u obuhvatu Plana definira se obveza održanja prve kategorije kakvoće zraka.

(2) Mjere za zaštitu zraka podrazumijevaju štednju i racionalizaciju energije uvođenjem plina kao energenta, a ložišta na kruta i tekuća goriva treba koristiti racionalno i upotrebljavati gorivo s dozvoljenim postotkom sumpora (manje od 0,55 g/MJ).

(3) Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.



9.3. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

Članak 52.

- (1) Mjere zaštite od buke potrebno je provoditi sukladno Zakonu o zaštiti od buke i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.
- (2) Zaštita od buke na području Grada Crikvenice provodit će se primjenom sljedećih mjera:
 - sprečavanja nastajanja buke,
 - utvrđivanja i praćenja razine buke,
 - otklanjanja i smanjivanja buke na dopuštenu razinu.
- (3) Za nove građevine primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.
- (4) Zabranjeno je obavljati radove, djelatnosti i druge aktivnosti koje u boravišnim prostorima uzrokuju buku štetnu po zdravlje ljudi.

9.4. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

Članak 53.

- (1) Zaštita od štetnih posljedica i učinaka djelovanja prirodnih i tehničko – tehnoloških čimbenika treba biti u skladu s preventivnim urbanističkim mjerama zaštite koje su propisane u Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Grada Crikvenice.

9.4.1. MJERE ZA UZBUNJIVANJE I SKLANJANJE LJUDI

Članak 54.

- (1) Na području obuhvata Plana ne postoji obaveza izgradnje skloništa, nego se sklanjanje ljudi osigurava privremenim izmještanjem ili sklanjanjem u eventualnim postojećim skloništim ili u prilagođenim građevinama u skladu s Procjenom ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Grada Crikvenice. Mjere sklanjanja mogu se provoditi i izradom zaklona rovovskog tipa u trenutku neposredne opasnosti.
- (2) Kod planiranja i gradnje podzemnih i javnih, komunalnih i sličnih građevina, potrebno je voditi računa da se one mogu brzo prilagoditi za potrebe sklanjanja ljudi.
- (3) Skloništa se mogu graditi u sklopu građevina od značaja za RH, za koje se lokacije i posebni uvjeti građenja utvrđuju na razini RH prema posebnim propisima.
- (4) U svrhu zaštite stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti sve građevine unutar obuhvata plana u sklopu kojih se očekuje okupljanje više od 250 ljudi moraju definirati način vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno Pravilniku o postupanju uzbunjivanja stanovništva.

9.4.2. MJERE ZAŠTITE OD POTRESA

Članak 55.

- (1) Područje obuhvata plana nalazi se u području intenziteta potresa jačine VIII° MCS.
- (2) Stupanj ugroženosti od potresa definira se poredbenim vršnim ubrzanjem tla tipa A s vjerojatnošću premašaja od 10% u 50 godina za povratno razdoblje od 475 godina u jedinici gravitacijskog ubrzanja tj. u m/s^2 . Prema karti potresnih područja Republike Hrvatske za povratno razdoblje od 475 godina, prostor unutar obuhvata Plana dio je područja ubrzanja tla tipa A od 0,243 g.
- (3) Unutar područja obuhvata Plana, najugroženije je jugoistočno, gusto izgrađeno područje s visokim zgradama koje su izgrađene na maloj međusobnoj udaljenosti. Potrebno je analizirati otpornost ovih zgrada na rušenje i predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.



(4) Pri gradnji novih građevina treba upotrebljavati adekvatne materijale i propisan tip konstrukcije za predviđeni seizmički intenzitet. Projektiranje, građenje i rekonstrukcija građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.

(5) Sve prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

(6) Kako unutar obuhvata Plana ne postoje veće javne površine te se isto nalazi na rubu građevinskog područja naselja, tj. okruženo je negrađevinskim zemljištem s tri strane, površina za okupljanje evakuiranih osoba van zona urušavanja definirana je izvan granice obuhvata Plana - sjeveroistočno (uz Jadransku magistralu) i jugoistočno (uz ulicu Kačjak). Privremena lokacija za odlaganje materijala nakon eventualnih urušavanja nalazi se na području planiranih javnih zelenih površina. Navedene zone prikazane su na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE.

9.4.3. MJERE ZAŠTITE OD IZVORA TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH KATASTROFA I VEĆIH NESREĆA U GOSPODARSTVU I PROMETU

Članak 56.

(1) Unutar obuhvata plana nisu evidentirane ili planirane građevine i djelatnosti koje u tehnološkom procesu koriste ili prevoze opasne tvari što bi moglo prouzročiti eventualne tehničko-tehnološke nesreće pa se planom ne propisuju mjere posebne zaštite.

(2) Sjeveroistočnim dijelom obuhvata Plana prolazi Jadranska magistrala koja predstavlja prometnicu kojom se mogu prevoziti opasne tvari te u čijem se koridoru nalazi visokotlačni plinovod. Područje najviše ugroženo istjecanjem opasnih tvari u zrak, tlo, površinske i podzemne vode definirano je zaštitnim pojasom državne ceste. Građenje u ovom području moguće je u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

9.4.4. MJERE ZAŠTITE OD POPLAVA

Članak 57.

(1) Područje obuhvata Plana nije ugroženo poplavama pa se planom ne propisuju mjere posebne zaštite.

9.4.5. MJERE ZAŠTITE OD EKSTREMNIH VREMENSKIH UVJETA I EROZIJE TLA

Članak 58.

(1) Unutar obuhvata plana ne postoje evidentirana klizišta niti područja pojačane erozije tla pa se stoga ne propisuju restriktivne mjere gradnje.

9.4.6. MJERE ZAŠTITE KRITIČNE INFRASTRUKTURE

Članak 59.

(1) Sve infrastrukturne građevine uslijed čijeg prestanka funkcioniranja bi došlo do značajnih posljedica prikazane su na odgovarajućim kartografskim prikazima - 2.A. PROMETNI SUSTAV, 2.B. ENERGETSKI SUSTAV i 2.C. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV. Uvjeti za njihovu gradnju, uređenje, održavanje i zaštitu dani su u poglavlju 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i komunalne infrastrukturne mreže s pripadajućim objektima i površinama ovih Odredbi za provedbu.

9.4.7. MJERE ZAŠTITE OD EPIDEMIJA I EPIZOTIJA

Članak 60.

(1) Unutar obuhvata Plana nisu evidentirane i ne planiraju se lokacije odlagališta otpada i divljih deponija, a planom se ne definiraju niti mjere zaštite od epidemije i epizotije.



9.5. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Članak 61.

(1) Kod projektiranja građevina, radi veće ujednačenosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, numeričke metode TRVB ili GRETNER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se skuplja i boravi veći broj ljudi ili austrijske smjernice TVRB N 106 za gradnju garaža.

(2) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore objekata, vatrootpornosti objekata i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini višeg objekta, odnosno minimalno 6,0 metara. Međusobni razmak kod stambeno - poslovnih objekata ne može biti manji od visine sljemena krovišta višeg objekta. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara.

(3) Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara. ~~Temeljem Zakona o zaštiti od požara, potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).~~

(4) Dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Grada Crikvenice.

(5) U obuhvatu plana ne planira se gradnja građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova.

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

(7) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obvezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(8) Temeljem Zakona o zaštiti od požara, potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

(9) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima.

9.6. SPRJEČAVANJE STVARANJA ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKIH BARIJERA

Članak 62.

(1) Na području obuhvata Plana potrebno je primjenjivati urbanističko - tehničke uvjete i normative za sprečavanje stvaranja arhitektonsko - urbanističkih barijera, u skladu s posebnim propisima.

(2) Građevine unutar obuhvata Plana moraju biti projektirane na način da je osobama smanjene pokretljivosti osiguran nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

(3) Potrebno je, u skladu s posebnim propisima, osigurati određen broj PGM za osobe sa smanjenom pokretljivošću u odnosu na ukupni propisani broj PGM, te izvoditi pristupe pješačkim prijelazima na križanjima sa skošenim rubnjacima, kako bi se osiguralo nesmetano kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.



10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 63.

- (1) Izgradnja građevina i uređenje prostora na području obuhvata Plana vršit će temeljem ovog Plana i sukladno važećem Zakonu o prostornom uređenju i Zakonu o gradnji, na način kako je predviđeno Zakonom.
- (2) Osim elemenata koji su navedeni ovim Planom moraju se primijeniti i svi važeći posebni propisi u pojedinim segmentima relevantnim za planiranje i izvođenje zahvata.

Članak 64.

- (1) Razgraničenje površina na kartografskim prikazima Plana u skladu je s točnošću koja proizlazi iz mjerila 1:2000. Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza u mjerilu 1:2000 na podloge u većim mjerilima dozvoljena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, odnosno prilikom izrade tehničke dokumentacije za ishođenje akata za provedbu prostornog plana moguća su manja odstupanja od prikazanih podataka s obzirom na veću detaljnost i točnost podloga što se ne smatra neusuglašenošću s ovim Planom