

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

1.1. Namjena površina

Članak 1.

(1) Namjena površina Urbanističkog plana uređenja „Tri Žala 1“ (dalje: Plan) utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 1: *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000 kako slijedi:

a) mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

b) površine infrastrukturnih sustava (IS).

(2) Bilanca namjene površina iskazana je u tablici 1.

Tablica 1: Bilanca namjene površina

Namjena površina	Površina (ha)	%
površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1)	1,55	83,78 %
površine infrastrukturnih sustava (IS)	0,30	16,22 %
UKUPNO	1,85	100,00 %

(3) Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) utvrđene ovim planom sadrže pretežito stanovanje, a osim njega na njima se omogućavaju i zahvati ostalih namjena koji ne ometaju osnovnu stambenu namjenu što posebice podrazumijeva:

a) javne i društvene

b) sportsko-rekreacijske

c) gospodarske (poslovne, ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, za proizvodnju manjeg opsega - zanatske, komunalno-servisne, i sl.)

d) mješovite namjene.

(4) Površine infrastrukturnih sustava (IS) planirane su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža.

(5) Na površinama svih namjena unutar građevinskih područja omogućuje se gradnja i uređenje javnih i zaštitnih zelenih površina te infrastrukturnih površina i građevina.

1.2. Prostorne cjeline i oblici korištenja

Članak 2.

(1) U obuhvatu Plana utvrđene su prostorne cjeline unutar svake od kojih se temeljem odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za građenje omogućuje realizacija zahvata u prostoru sukladno detaljnijim uvjetima Plana. Uvjeti za formiranje građevne čestice propisani su za svaku prostornu cjelinu u poglavljima 4. i 5., a opći uvjeti parcelacije prostornih cjelina propisani su u poglavlju 10.

(2) Prostorne cjeline unutar obuhvata Plana razgraničene su i utvrđene na kartografskom prikazu 4: Način i uvjeti gradnje.

(3) Za građevine planirane u obuhvatu Plana određen je oblik korištenja, prikazan na kartografskom prikazu 3b: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere kako slijedi:

a) nova gradnja – omogućuje se izgradnja nove građevine temeljem uvjeta smještaja, gradnje i uređenja građevina propisanih ovim planom

b) rekonstrukcija – omogućava se izvedba radova kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti temeljem kojih je zgrada izgrađena (dogradnja, nadogradnja, izgradnja zamjenske zgrade, promjena namjene zgrade), a sukladno uvjetima propisanim ovim planom.

(4) Uvjeti gradnje i uređenja propisani su poglavljem 4. za površine mješovite – pretežito stambene namjene i poglavljem 5. za površine infrastrukturnih sustava.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 3.

(1) U obuhvatu plana nisu razgraničene površine poslovne namjene. Sadržaji poslovne namjene su omogućeni na površinama mješovite – pretežito stambene namjene uz primjenu uvjeta poglavlja 4.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 4.

(1) U obuhvatu Plana nisu razgraničene površine javne i društvene namjene. Sadržaji javne i društvene namjene su omogućeni na površinama mješovite – pretežito stambene namjene uz primjenu uvjeta poglavlja 4.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina na površinama mješovite - pretežito stambene namjene

4.1. Opći uvjeti

4.1.0. Zgrade na građevnoj čestici i namjena osnovne zgrade

Članak 5.

(1) Primjenom uvjeta gradnje ovog plana na građevnoj čestici mogu se, unutar ukupnih dopuštenih parametara izgrađenosti i iskorištenosti čestice, te ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana, graditi sljedeće zgrade koje čine funkcionalnu cjelinu:

a) jedna osnovna zgrada,

b) jedna pomoćna zgrada, te

c) iznimno, jedna zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu, uz stambenu zgradu na čestici veličine do 1500 m².

(2) Osim zgrada iz stavka 1. ovog članka, podstavaka b) i c), na čestici osnovne zgrade se mogu graditi i druge pomoćne građevine te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade.

(3) Osnovna zgrada dopuštena na površinama mješovite – pretežito stambene namjene prema namjeni može biti:

a) stambena

b) poslovna (za ugostiteljsku djelatnost uključivo pružanje usluga smještaja, uslužne djelatnosti, trgovinu, zanate, za komunalno-servisne djelatnosti i sl.)

c) javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i sl.)

d) sportsko-rekreacijske namjene

e) infrastrukturne namjene

f) mješovite namjene.

(4) U zgradama iz podstavaka a) do e) prethodnog stavka nazivna namjena zauzima najmanje 70% u građevinskoj bruto površini zgrade; iz navedenog obračuna izuzimaju se podrum (ukoliko nije izravno u funkciji djelatnosti) te pomoćne zgrade, izuzev zgrade definirane stavkom 1. ovog članka, podstavkom c). U ostatku površine zgrade

dopušteni su prateći sadržaji drugih namjena ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana.

(5) Pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu obavlja se u zgradama i njihovim dijelovima stambene namjene odnosno na njihovim česticama.

(6) Gradnja zgrada s više od 4 stambene jedinice dopuštena je isključivo na građevnim česticama unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.3, s tim da najveći dopušteni broj stambenih jedinica iznosi 6. U smislu ograničenja iz ovog stavka stambenim jedinicama smatraju se i odgovarajuće funkcionalne jedinice drugih namjena koje karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici.

4.1.1. Veličina građevne čestice

Članak 6.

(1) Propisuje se veličina građevne čestice od 300 m² do zaključno 700 m² te za prostorne cjeline M1.2 i M1.3 od 300 m² do zaključno 900 m².

(2) Građevna čestica iznimno može imati površinu veću od one propisane stavkom 1. ovog članka (ali ne veću od 3000 m²), pri čemu se urbanistički parametri obračunavaju na najveću površinu utvrđenu stavkom 1. ovog članka.

(3) Veličina građevne čestice ne propisuje se za zahvate kako slijedi:

a) građevne čestice zgrada infrastrukturne namjene

a) sportska igrališta

b) javne zelene površine

c) zaštitne zelene površine

d) površine infrastrukturnih sustava.

4.1.2. Regulacijska linija

Članak 7.

(1) Regulacijska linija je planska linija koja razgraničava od ostalih površina unutar obuhvata Plana sljedeće površine: javne i ostale prometne površine, površine pomorskog i javnog vodnog dobra te javne zelene površine.

(2) Najmanja udaljenost osnovne zgrade od regulacijske linije utvrđena je na kartografskom prikazu 4: Način i uvjeti gradnje, uz izuzetke sukladno detaljnijim odredbama Plana za svaku prostornu cjelinu.

4.1.3. Najmanja udaljenost osnovne zgrade od susjednih čestica (osim prema regulacijskoj liniji)

Članak 8.

(1) Najmanja udaljenost osnovne zgrade odnosno njezinih dijelova od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, iznosi kako slijedi:

a) 3,0 m od susjedne čestice;

b) između 3,0 i 1,0 m od susjedne čestice isključivo prema bočnim međama (u odnosu na odgovarajuću prometnu površinu), uz ograničenje otvora na odgovarajućem pročelju na dijelove zida od staklene opeke ili neprozirnog stakla, te ventilacijske otvore bez zaokretnih krila; ukupna površina takvih otvora može iznositi najviše 0,36 m²

(2) U smislu prethodnog stavka ovog članka, otvorom se smatraju prozori, vrata i staklene stijene na zidovima koji razdvajaju unutarnji prostor zgrade od vanjskog prostora te otvoreni dijelovi zgrade (balkoni, terase, loggie i sl). Iznimno, terase u suterenu ili prizemlju (prvoj nadzemnoj etaži) koje se nalaze u razini terena ne smatraju se otvorom.

(3) Najmanja udaljenost podzemnih potpuno ukopanih dijelova zgrade od susjednih čestica osim prema regulacijskoj liniji iznosi 1,0 m.

4.1.4. Način gradnje, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Članak 9.

(1) Za osnovne zgrade u obuhvatu Plana propisuje se isključivo samostojeći način gradnje.

(2) Najveća izgrađenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom izgrađenosti (kig). Koeficijent izgrađenosti je odnos zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

(3) Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti (kis), za ukupnu iskorištenost građevne čestice, te nadzemnim koeficijentom iskorištenosti (kin) za nadzemnu iskorištenost građevne čestice; u smislu ovog plana, nadzemni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je odnos ukupne građevinske bruto površine nadzemnih etaža zgrada na čestici i površine građevne čestice.

4.1.5. Visina i etaže zgrade

Članak 10.

(1) Najveća visina zgrade određena je katnošću (En) i najvećom dopuštenom visinom građevine u metrima (V).

(2) Nadzemnim etažama, u smislu ovog plana, smatraju se suteren, prizemlje i sve etaže iznad navedenih.

(3) Podzemnom etažom, u smislu ovog plana, smatra se podrum.

(4) U smislu ovog plana, u katnost (En) zgrade ubrajaju se sve nadzemne etaže zgrade, osim potkrovlja bez nadozida. Ovakvo potkrovlje, kad se izvodi iznad najviše dopuštene nadzemne etaže, može imati otvore za svjetlo i prozračivanje isključivo na zabatu ili u ravnini krovne plohe. Ravni krov, u smislu ovog plana, ne smatra se etažom.

(5) Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren uz zgradu mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom, uz izuzetke prema stavku 9.

(6) Sve zgrade mogu imati jednu podzemnu etažu. Iznimno, dopušta se više podzemnih etaža u slučaju gradnje podzemne garaže kao dijela osnovne zgrade, u slučaju gradnje potpuno ukopanog vinskog podruma kao dijela osnovne zgrade, te u slučaju građenja garaže kao osnovne zgrade infrastrukturne namjene.

(7) Završna korisna etaža zgrade oblikuje se na jedan od sljedećih načina:

a) kao potkrovlje;

b) kao etaža (kat) ispod kosog krova, nadozida visine do 3,0 m za treću i višu nadzemnu etažu;

c) kao etaža neposredno ispod ravnog krova;

d) kao etaža ispod potkrovlja bez nadozida, koje se nalazi neposredno iznad stropa te etaže.

(8) Dopuštena visina građevine (V) obračunava se temeljem katnosti zgrade, tako da se stambene etaže i etaže sa smještajnim jedinicama ugostiteljskih djelatnosti obračunaju s najviše 3,5 m, dok se etaže ostalih namjena obračunaju s najviše 4,0 m. Zgrade, odnosno njihovi dijelovi, mogu imati visine etaža veće od obračunskih, ali visina građevine ne može biti veća od one koja proizlazi iz najvećeg broja nadzemnih etaža propisanog za pripadajuće područje, veličinu građevne čestice i namjenu zgrade. Iznimno, dijelovi javnih, infrastrukturnih i komunalno-servisnih građevina iz funkcionalnih razloga mogu biti i viši od navedenih vrijednosti.

(9) Visina građevine (V) mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže, odnosno vrha nadozida kosog krova. Mjerodavnom najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

a) kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), za prozračivanje i/ili osvjetljenje ukopanog dijela zgrade

b) kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,5 m za pristup vozila ukopanom dijelu zgrade; zgrada ne može imati više od jedne ovakve rampe

c) kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) ili pješačke staze širine do 1,5 m, za pješački pristup ukopanom dijelu zgrade.

(10) Iznad visine utvrđene prethodnim stavcima, dopušta se uređenje krovne terase (uključivo ogradu visine do 1,2 m) te smještaj klima postrojenja, nadvišenja dizala, izlaza stubišta na krov pri čemu tlocrtna površina takvih izlaza može biti do zaključno 15 % tlocrtna površine zgrade, dimnjaka, odzraka, antena, kupola za osvjetljenje i odimljavanje, fotonaponskih panela i solarnih kolektora – pri čemu isti trebaju biti postavljeni što bliže središtu tlocrta zgrade.

(11) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m², visinu građevine i katnost dopušta se obračunati zasebno za svaku dilataciju.

(12) Jednom etaže zgrade u smislu obračuna katnosti zgrade smatraju se dijelovi iste etaže na međusobnoj visinskoj razlici do najviše 1,2 m.

(13) Dijelovi (etaže) zgrade pobliže se utvrđuju kako slijedi:

a) prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi neposredno iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova)

b) suteran (S) je dijelom ukopani dio građevine, ukopan s do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine i/ili najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena

c) podrum (Po) je dio građevine koji je ukopan s više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnati teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena te čija se gornja kota stropne konstrukcije nalazi do 1,0 m iznad najniže kote zaravnatog terena uz zgradu

d) kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja

e) potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog krova te koji ima nadozid najveće visine 1,2 m.

4.1.6. Krov osnovne zgrade

Članak 11.

(1) Krov osnovne zgrade može biti ravni ili kosi, nagiba do 34° , jednakog od vijenca do sljemena, ili kombinacija navedenih, ukoliko nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana. Sljeme kosog krova postavlja se načelno po dužoj strani zgrade te na kosom terenu približno paralelno sljenicama. Zabranjuje se uporaba pokrova od valovitog salonita. Ukoliko se izvodi istak vijenca kosog krova građevine, on smije biti do 0,2 m udaljen od ravnine pročelja. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,2 m.

(2) Ako se potkrovlje bez nadozida gradi iznad treće nadzemne etaže, te u slučaju oblikovanja treće nadzemne etaže kao etaže neposredno ispod kosog krova (nadozida visine do 3,0 m), nagib krova iznosi najviše 24° .

(3) Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m^2 propisuje se ravni krov ili kosi krov nagiba do 24° , ili kombinacija navedenih.

(4) Oblikovanje potkrovlja mora biti suzdržano i pridržavati se sljedećih pravila:

a) prozori potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, ili u ravnini krovne plohe, ili kao nadozidani - „krovne kućice“: jednostrešne, dvostrešne ili trostrešne, bez uporabe lučnih ili sličnih upadljivih krovnih oblika, sljemena nižeg od sljemena krova, u najvećoj ukupnoj duljini do $1/3$ duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca, te udaljene najmanje 0,5 m od vijenca i ostalih rubova krovne plohe;

b) nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata (francuski prozor);

c) potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon isključivo na zabatu; iznimno, dopušta se unutar srednje trećine krovne plohe izvesti „usječenu“ terasu, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.

4.1.7. Uređenje građevne čestice

Članak 12.

(1) U odnosu prema prometnici unutar prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3 i IS.4 garaža kao pomoćna zgrada se smješta prema prometnici, a osnovna zgrada se smješta u pozadini.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i uređenja terena moraju se izvesti tako da se otjecanje oborina ne odvija na štetu susjednih čestica i zgrada.

(3) Ne preporuča se gradnja potpornih zidova (podzida) viših od 1,5 m. Visinske razlike veće od 2,5 m rješavaju se kaskadno i/ili uređenjem stabilnog pokosa. Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz pročelje zgrade ne smije biti viša od 1,0 m od zatečene prirodne kote na terenu (prije građenja).

(4) Iznimno, pri izgradnji prometnih površina dopuštene su drukčije vrijednosti u odnosu na prethodni stavak ovog članka.

(5) Na građevnim česticama zgrada najmanje 20% površine čestice mora biti uređeno kao zelena (vrtna), u potpunosti upojna površina, na kojoj te ispod i iznad koje se ne nalaze nikakve građevine.

(6) Ograde građevnih čestica mogu biti visoke do zaključno 1,80 m, a mogu se izvoditi od zelenila u punoj visini, zatim u kombinaciji „punog“ i „transparentnog“ dijela te kao puni kameni ili žbukani ogradni zidovi.

4.1.8. Pomoćne zgrade

Članak 13.

(1) Pomoćne su zgrade, u smislu ovih odredbi: garaže za putničke automobile te poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvarnice, „šupe“, kotlovnice, transformatorske stanice (kada nije osnovna zgrada na vlastitoj čestici, sušare, pušnice i slične građevine za potrebe osnovne zgrade.

(2) Pomoćna zgrada može imati jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu.

(3) Udaljenost pomoćne zgrade od regulacijske linije utvrđena je stavkom 10. ovog članka uz izuzetke propisane detaljnijim odredbama Plana za svaku prostornu cjelinu.

(4) Udaljenost pomoćne zgrade od ostalih susjednih čestica (osim prema regulacijskoj liniji) iznosi:

a) najmanje 3,0 m;

b) najmanje 1,0 m – bez otvora na odgovarajućem pročelju;

c) gradi se na međi – u poluugrađenom načinu gradnje s postojećom zgradom na susjednoj građevnoj čestici ili ako se za zgrade na dvije ili više susjednih čestica akti za građenje ishode u paralelnom postupku

d) iznimno, na stražnjoj međi u samostojećem načinu gradnje, na terenu nagiba većeg od 1:3, na višoj strani građevne čestice, ukupne visine građevine na međi do 1,0 m.

(5) Udaljenost pomoćne zgrade od osnovne iznosi najmanje polovicu visine pomoćne zgrade, ili se pomoćna zgrada gradi kao prislonjena na osnovnu zgradu, uz zadovoljenje požarnih uvjeta.

(6) Materijalima i oblikovanjem pomoćna zgrada mora biti usklađena s osnovnom zgradom. Na oblikovanje krova primjenjuju se odredbe članka 11.

4.1.9. Pomoćne građevine

Članak 14.

(1) Na građevnoj čestici osnovne zgrade mogu se graditi i sljedeće pomoćne građevine te uređaji koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade:

- a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu – gustirne, otvoreni bazeni i sl.), ako im visina osnovnog volumena (osim povišenog okna/otvora) ne prelazi 1,5 m od najniže točke okolnog zaravnatog terena;
- b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, tenis igralište i sl.;
- c) ograde, pergole (brajde, odrine), ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada, parterna uređenja (staze, platoi, parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.
- d) druge jednostavne građevine prema odgovarajućem pravilniku, na građevnoj čestici postojeće zgrade, odnosno zgrade za koju postoji akt kojim se odobrava građenje, za potrebe te zgrade.

(2) Građevine iz prethodnog stavka koje nisu konstruktivno vezani dio osnovne zgrade ne podliježu provjeri urbanističkih parametara sukladno Planu, izuzev pomoćne zgrade za koju su uvjeti gradnje utvrđeni člankom 13.

4.1.10. Zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu

Članak 15.

(1) Zgrada za gospodarsku djelatnost u domaćinstvu je, u smislu ovih odredbi, zgrada za gospodarsku – poslovnu (izuzev pružanja usluga smještaja) ili proizvodnu (zanatsku, poljoprivredno-prerađivačku) djelatnost na čestici stambene zgrade manjoj od 1500 m².

(2) Opseg djelatnosti dopuštenih u zgradama iz prethodnog stavka ovog članka, te uvjeti odvijanja istih, određuju se pobliže odgovarajućim aktima jedinice lokalne samouprave.

(3) Za zgrade iz ovog članka primjenjuju se uvjeti gradnje za pomoćne zgrade utvrđeni člankom 13.

4.2. Prostorna cjelina M1.1

Članak 16.

(1) U prostornoj cjelini M1.1, približne površine 1461 m², planira se gradnja zgrada dopuštenih člankom 5., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže

b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3

c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5

d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8

e) najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 14,0 m

f) dopušta se gradnja parkirnog platoa kao pomoćne zgrade u nivou prometnice na regulacijskoj liniji prema prostornoj cjelini IS.3 s korisnim prostorijama ispod razine prometnice.

(2) Iznimno, pri rekonstrukciji postojećih zgrada moguće je zadržavanje postojećih parametara koji su suprotni preostalim odredbama Plana uz uvjete kako slijedi:

a) nije dopušteno povećanje površine i volumena postojeće etaže koja je viša od najveće planske katnosti i/ili gradnja takvih novih dijelova zgrade

b) dograđeni i/ili nadograđeni dio zgrade mora biti usklađen s planskim parametrima udaljenosti od susjedne čestice i regulacijske linije

c) povećanje površine zemljišta pod građevinom uvjetovano je primjenom planskog koeficijenta izgrađenosti

d) na nivou nadograđene etaže primjenjuje se planski koeficijent izgrađenosti

e) primjenjuju se planski parametri koeficijenta iskorištenosti

f) moguće je zadržati postojeću veličinu građevne čestice.

(3) Priključci na infrastrukturu:

- a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.3; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5
- b) priključak na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.3, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana
- c) iznimno, dopušta se pri rekonstrukciji postojećih zgrada zadržavanje postojećeg kolnog priključka kao i priključka na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu.

(4) Dio prostorne cjeline nalazi se unutar zaštitnog pojasa županijske ceste; na kartografskom prikazu 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere ucrtana je približna površina zaštitnog pojasa; posebne uvjete uređenje i gradnje unutar zaštitnog pojasa utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu.

4.3. Prostorna cjelina M1.2

Članak 17.

(1) U prostornoj cjelini M1.2, približne površine 1326 m², planira se gradnja zgrada dopuštenih člankom 5., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

- a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže
- b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,4
- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 1,0
- e) najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 14,0 m
- f) dopušta se gradnja parkirnog platoa kao pomoćne zgrade u nivou prometnice na regulacijskoj liniji prema prostornoj cjelini IS.1 i/ili IS.2 s korisnim prostorijama ispod razine prometnice.

(2) Priključci na infrastrukturu:

- a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1 i/ili IS.2; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5
- b) priključak na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1 i/ili IS.2, uz detaljnije uvjete priključenja

propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana.

(3) Dio prostorne cjeline nalazi se unutar zaštitnog pojasa županijske ceste; na kartografskom prikazu 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere ucrtana je približna površina zaštitnog pojasa; posebne uvjete uređenje i gradnje unutar zaštitnog pojasa utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu.

4.4. Prostorna cjelina M1.3

Članak 18.

(1) U prostornoj cjelini M1.3, približne površine 935 m², planira se gradnja zgrada dopuštenih člankom 5., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

- a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže
- b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,4
- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 1,0
- e) najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 14,0 m
- f) dopušta se gradnja parkirnog platoa kao pomoćne zgrade u nivou prometnice na regulacijskoj liniji prema prostornoj cjelini IS.1 i/ili IS.4 s korisnim prostorijama ispod razine prometnice.

(2) Priključci na infrastrukturu:

- a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1 i/ili IS.4; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5
- b) priključak na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.1 i/ili IS.4, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana.

(3) Dio prostorne cjeline nalazi se unutar zaštitnog pojasa županijske ceste; na kartografskom prikazu 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere ucrtana je približna površina zaštitnog pojasa; posebne uvjete uređenje i gradnje unutar zaštitnog pojasa utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu.

4.5. Prostorna cjelina M1.4

Članak 19.

(1) U prostornoj cjelini M1.4, približne površine 3510 m², planira se gradnja zgrada dopuštenih člankom 5., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

- a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže
- b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3
- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8
- e) najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 14,0 m
- f) dopušta se gradnja parkirnog platoa kao pomoćne zgrade u nivou prometnice na regulacijskoj liniji prema prostornoj cjelini IS.4 s korisnim prostorijama ispod razine prometnice.

(2) Priklučci na infrastrukturu:

- a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.4; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5
- b) priključak na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.4, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana.

(3) Dio prostorne cjeline nalazi se unutar zaštitnog pojasa županijske ceste; na kartografskom prikazu 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere ucertana je približna površina zaštitnog pojasa; posebne uvjete uređenje i gradnje unutar zaštitnog pojasa utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu.

4.6. Prostorna cjelina M1.5

Članak 20.

(1) U prostornoj cjelini M1.5, približne površine 3267 m², planira se gradnja zgrada dopuštenih člankom 5., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

- a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže
- b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3
- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8
- e) najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 14,0 m
- f) dopušta se gradnja garaže kao pomoćne zgrade na regulacijskoj liniji prema prostornoj cjelini IS.4.

(2) Priklučci na infrastrukturu:

- a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.4; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5
- b) priključak na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.4, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana
- c) iznimno od prethodnih podstavaka ovog stavka, uređena građevna čestica može ostvariti i posredan kolni pristup, kao i priključak na komunalnu infrastrukturu, s prometnice unutar prostorne cjeline IS.4 putem služnosti ili izdvojene čestice privatnog puta pri čemu najmanja širina takvog puta iznosi 3,0 m.

4.7. Prostorna cjelina M1.6

Članak 21.

(1) U prostornoj cjelini M1.6, približne površine 5097 m², planira se gradnja zgrada dopuštenih člankom 5., te se uz primjenu općih uvjeta propisanih poglavljem 4.1. propisuju uvjeti uređenja, gradnje i korištenja kako slijedi:

- a) najveća katnost osnovne zgrade: tri nadzemne etaže
- b) najveći koeficijent izgrađenosti: 0,3
- c) najveći koeficijent iskorištenosti: 1,5
- d) najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti: 0,8
- e) najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji iznosi: 14,0 m

f) dopušta se gradnja garaže kao pomoćne zgrade na regulacijskoj liniji prema prostornoj cjelini IS.2 i/ili IS.3 i/ili IS.4.

(2) Uvjeti rekonstrukcije postojećih zgrada propisani su stavkom 1. ovog članka

(3) Priključci na infrastrukturu:

a) uređena građevna čestica ostvaruje neposredni kolni pristup s prometnice unutar prostorne cjeline IS.2 i/ili IS.3 i/ili IS.4; detaljniji uvjeti priključenja propisani su poglavljem 5

b) priključak na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu ostvaruje se s prometnice unutar prostorne cjeline IS.2 i/ili IS.3 i/ili IS.4, uz detaljnije uvjete priključenja propisane u poglavlju 5., i/ili u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela uključivo i priključke s prometnicama iz drugih prostornih cjelina odnosno izvan obuhvata Plana

c) iznimno od prethodnih podstavaka ovog stavka, uređena građevna čestica može ostvariti i posredan kolni pristup, kao i priključak na komunalnu infrastrukturu, s prometnice unutar prostorne cjeline IS.2 i/ili IS.3 i/ili IS.4 putem služnosti ili izdvojene čestice privatnog puta pri čemu najmanja širina takvog puta iznosi 3,0 m.

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

5.1.0. Opći uvjeti gradnje i uređenja cestovne prometne mreže

Članak 22.

(1) Prometna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2a: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet*. Pri projektiranju prometne infrastrukture moguća su odstupanja sukladno detaljnijoj izmjeri i potrebama neometanog funkcioniranja prometa. (nogostup) na mjestima kontakta pješačkih prijelaza i nogostupa.

(4) Sve kolne površine potrebno je izvesti sa suvremenim kolničkim zastorom. Sve visinske razlike, nastale polaganjem prometnice, između nivoa uređenog planuma prometnice na krajnjim vanjskim rubovima i okolnog uređenog terena rješavati gradnjom potpornih zidova ozelenjenih pokosa. Ovi objekti moraju biti tehničkim rješenjem i oblikovanjem skladno uklopljeni u ambijent.

- (5) Prometne površine predviđene za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila moraju osigurati najmanju nosivost na osovinski pritisak od 100 kN te ostale uvjete utvrđene propisima iz područja zaštite od požara.
- (6) Na udaljenosti manjoj od 15,0 m od križanja ne dopušta se sadnja visokog zelenila.
- (7) Planirani koridori za infrastrukturne sustave javnih prometnih površina smatraju se rezervatom i u njihovoj širini po čitavoj trasi nije dozvoljena nikakva druga izgradnja osim one koja je u funkciji javne prometne površine.
- (8) Sve javne prometne površine unutar obuhvata Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda – kanalizacije, elektroenergetske mreže, vodova elektroničkih komunikacija i sl.)
- (9) Građenje novih i rekonstrukcija postojećih građevina javnih prometnih sustava vrši se aktima za građenje i/ili provedbu prostornog plana uz posebne uvjete građenja nadležnih ustanova s javnim ovlastima.
- (10) Na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka utvrđene su prometne površine s kojih se ostvaruje jedan ili više pristupa građevnim česticama unutar prostornih cjelina M1.1, M1.2, M1.3, M1.4, M1.5 i M6.
- (11) Uređena građevna čestica ostvaruje neposredan ili posredan kolni pristup na prometnu površinu sukladno uvjetima Plana. Iznimno, omogućuje se, do realizacije punog profila prometnice sukladno uvjetima Plana, ostvariti i kolni pristup s prometnice najmanje širine 4,5 m uz obveznu parcelaciju sukladno punom planskom profilu prometnice.
- (12) Omogućuje se etapna odnosno fazna gradnja cestovne prometne mreže po dužini i širini.
- (13) Na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka prikazani su karakteristični poprečni presjeci ulica u mjerilu 1:500. Presjecima su određene dimenzije poprečnog profila prometnica, a precizne dimenzije odredit će se izradom projektne dokumentacije prometnica pri čemu su dopuštenja manja tehnički opravdana odstupanja.

5.1.0.1. Prostorna cjelina IS.1

Članak 23.

- (1) U prostornoj cjelini IS.1, približne površine 449 m², planira se gradnja i uređenje kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.1 odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet

c) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.3 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.1.

5.1.0.2. Prostorna cjelina IS.2

Članak 24.

(1) U prostornoj cjelini IS.2, približne površine 592 m², planira se gradnja i kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.2 odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet

c) omogućuje se unutar kolno-pješačke površine uređenje zelenih otoka, parkirališnih mjesta te elemenata za usporavanje prometa

d) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.6 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.2.

5.1.0.3. Prostorna cjelina IS.3

Članak 25.

(1) U prostornoj cjelini IS.3, približne površine 426 m², planira se gradnja i kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.3 odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet

c) omogućuje se unutar kolno-pješačke površine uređenje zelenih otoka, parkirališnih mjesta te elemenata za usporavanje prometa

d) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.1 i M1.6 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.3.

5.1.0.4. Prostorna cjelina IS.4

Članak 26.

(1) U prostornoj cjelini IS.4, približne površine 1360 m², planira se gradnja i kolno-pješačke prometnice najmanje širine 6 m. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) dimenzije, elementi profila te kote nivelete prometnice unutar prostorne cjeline IS.4 odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) prometnica je predviđena za dvosmjerni kolni promet

c) omogućuje se unutar kolno-pješačke površine uređenje zelenih otoka, parkirališnih mjesta te elemenata za usporavanje prometa

d) građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.3, M1.4 i M1.5 ostvaruju kolni pristup s prometnice u obuhvatu cjeline IS.4.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže te promet u mirovanju u prostornim cjelinama

Članak 27.

(1) Unutar Plana nije planirana gradnja javnih parkirališta i garaža.

(2) Normativ parkirnih mjesta utvrđuje se prema kriterijima iz tablice 2:

TABLICA 2: NORMATIV ZA BROJ PARKIRNIH MJESTA PREMA NAMJENI ZGRADE

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Stambene zgrade s najviše tri stambene jedinice	Jedna stambena jedinica	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	100 m ² GBP	1,0
Stambene zgrade s više od tri stambene jedinice	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	100 m ² GBP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Školske i predškolske ustanove	100 m ² GBP	0,5
Zdravstvene ustanove	100 m ² GBP	1
Socijalna zaštita	100 m ² GBP	1
Kultura i fizička kultura	100 m ² GBP	0,5
Uprava i administracija	100 m ² GBP	1
Poslovanje (uređi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m ² GBP	1,5
Usluge	100 m ² GBP	1,5

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Trgovina	100 m ² GBP	2,5
Ugostiteljstvo	100 m ² GBP	2,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m ² GBP	1
Banka, pošta	100 m ² GBP	2,5
Hoteli, aparthoteli, turističko naselje	Smještajna jedinica	0,5

Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U površinu za izračun ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa.

GBP – građevinska (bruto) površina.

(3) Broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativu iz tablice 2 u stavku 2. ovog članka potrebno je ostvariti na građevnoj čestici.

(4) Iznimno od stavka 3. ovog članka, za građevne čestice unutar prostornih cjelina M1.2 i M1.3 omogućuje se do 50 % potrebnog broja parkirališnih mjesta ostvariti u okviru raspoloživog kapaciteta prometnica unutar prostornih cjelina IS.2, IS.3 i IS.4 uz odgovarajući ugovor o zakupu parkirnog mjesta ili sličan akt s jedinicom lokalne samouprave.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 28.

(1) Pješačku mrežu obuhvata plana čine pješačke površine kao integralni dio kolno-pješačkih površina unutar obuhvata prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3 i IS.4 te kao isključive pješačke površine unutar prostornih cjelina IS.5 i IS.6.

(2) Detaljni uvjeti uređenja i gradnje pješačkih površina u obuhvatima prostornih cjelina infrastrukturne namjene dani su u poglavljima od 5.1.0.1. do 5.1.0.4. te u poglavljima 5.1.2.1. i 5.1.2.2.

(3) Sve pješačke površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

(4) Osnovna pješačka mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2a: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet u mjerilu 1:1000.

5.1.2.1. Prostorna cjelina IS.5

Članak 29.

(1) U prostornoj cjelini IS.5, približne površine 95 m² planira se gradnja i uređenje pješačke površine. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) širina koridora pješačkog puta odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) kote nivelete prometnice odredit će se izradom projektne dokumentacije.

5.1.2.2. Prostorna cjelina IS.6

Članak 30.

(1) U prostornoj cjelini IS.6, približne površine 65 m² planira se gradnja i uređenje pješačke površine. Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja, gradnje i korištenja:

a) širina koridora pješačkog puta odredit će se izradom projektne dokumentacije

b) kote nivelete prometnice odredit će se izradom projektne dokumentacije.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 31.

(1) Sustav elektroničkih komunikacija utvrđen je na kartografskom prikazu 2b: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastrukturna mreža*. Pozicije ucrtanih trasa kabela, kao i pozicije uređaja kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja će se utvrditi izradom projektne dokumentacije.

(2) Novi elektronički komunikacijski vodovi nepokretne i pokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su jednostrano u koridorima javnih prometnih površina. Iznimno, do rekonstrukcije i izgradnje prometnih profila sukladnih Planu dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu sukladno uvjetima distributera i nadležnih tijela. Omogućuje se polaganje dodatnih elektroničkih komunikacijskih vodova i uređaja pokretne i nepokretne mreže sukladno detaljnijoj projektnoj dokumentaciji i zahtjevima pojedinih korisnika prostora.

(3) Novi elektronički komunikacijski vodovi planiraju se kao kabela kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima. Kabelska kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabelske televizije. Širina kabelske kanalizacije iznosi približno 1,0 m. Odcijepe treba obvezno planirati u kabelskim zdencima.

(4) Na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka utvrđena su načelna mjesta priključenja prostornih cjelina na elektroničku komunikacijsku mrežu, a točno mjesto priključenja bit će određeno ovisno o detaljnijoj projektnoj dokumentaciji, te uvjetima lokalnog distributera.

(5) Najmanji nadsloj zemlje iznad elektroničkih komunikacijskih vodova treba iznositi u načelu 0,8 m. U poprečnim profilima prometnica prikazani su načelni koridori te zaštitni pojasevi za vođenje instalacija.

(6) U površinama infrastrukturnih sustava (IS) moguć je smještaj novih čvorišta elektroničkih komunikacijskih vodova kontejnerskog tipa te kablova.

(7) Projektiranje i građenje vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu. Propisane dimenzije (udaljenosti, dubine, širine i sl.) te broj i pozicija infrastrukturnih građevina (elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezne opreme), određene ovim člankom i kartografskim prikazima Plana su načelne. Preciznije dimenzije, pozicije i broj odredit će se projektnom dokumentacijom i u skladu s tehničkim i sigurnosnim zahtjevima pojedine građevine, te potrebama potrošača, uz uvjet da se bitno ne odstupa od koncepcije rješenja.

5.3. Uvjeti gradnje ostale komunalne infrastrukturne mreže

5.3.0. Opći uvjeti gradnje ostale komunalne infrastrukturne mreže

Članak 32.

(1) Vodovi komunalne infrastrukturne mreže planirani su u pravilu unutar koridora javnih prometnih i zaštitnih zelenih površina, što je ucrtano na kartografskom prikazu 2b: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura*. Pozicije ucrtanih trasa kabela, kao i pozicije uređaja kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja će se utvrditi izradom projektne dokumentacije.

(2) Na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka utvrđena su načelna mjesta priključenja prostornih cjelina na komunalnu infrastrukturnu mrežu, a točno mjesto priključenja bit će određeno projektnom dokumentacijom i sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(3) Vodovi su dimenzionirani i trasirani prema planskim prostornim pokazateljima, a točne trase i dimenzije vodova bit će utvrđene kroz detaljniju projektnu dokumentaciju. Omogućuje se polaganje dodatne komunalne infrastrukturne mreže sukladno detaljnijoj projektnoj dokumentaciji i zahtjevima pojedinih korisnika prostora.

(4) Najmanji nadsloj zemlje iznad elektroenergetskih kabela treba iznositi u načelu 0,8 m, iznad vodovoda 1,2 m, a iznad kanalizacije 1,5 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m.

(5) Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

(6) Do izgradnje planirane komunalne infrastrukturne mreže dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću komunalnu infrastrukturnu mrežu uz suglasnost nadležnih distributera i javnopravnih tijela.

5.3.1. Elektroenergetika

Članak 33.

(1) Obuhvat Plana dio je elektroenergetske mreže Grada Korčule. Dopuna postojeće mreže planirana je gradnjom potrebne mreže u obuhvatu Plana s mogućnošću gradnje transformatorskih stanica sukladno kapacitetima gospodarske zone.

(2) Nova elektroenergetska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV i priključne i spojne 20 kV dalekovode. Prilikom prelaska eventualne niskonaponske elektroenergetske 10 kV mreže na 20 kV mrežu planira se:

a) rekonstrukcija postojećih trafostanica, te zamjena eventualnih nadzemnih vodova podzemnim kabelima

b) ugradnja novih kabelskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača.

(3) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih građevina treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

a) elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u koridoru javnih prometnih površina, zatim pješačkih površina (staza), te, iznimno, zaštitnih zelenih i sportsko-rekreacijskih površina, stranom suprotnom od strane kojom se polažu elektronički komunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi, obvezno je poštivanje najmanjih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje, s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°

b) najmanja sigurnosna udaljenost od građevina za kabelske instalacije pri paralelnom vođenju uz građevine je 1,0 m od temelja građevine

c) širina koridora niskonaponske mreže iznosi 1,0 m, a načelni položaj prikazan je u kartografskom prikazu 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastruktura. Iznimno, u nemogućnosti mjestimičnog osiguranja koridora, koridor može biti manji uz poštivanje zaštitnih mjera prema uvjetima distributera

d) iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu (srednjenaponsku i niskonaponsku) moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor najmanje širine 1,0 m

e) priključenja građevina na elektroenergetsku mrežu potrebno je projektirati u skladu s posebnim uvjetima nadležnog distributera

f) Planom je utvrđen položaj transformatorske stanice unutar prostorne cjeline M1.1; na predmetnoj poziciji omogućava se gradnja nove transformatorske stanice odnosno

rekonstrukcija zatečene transformatorske stanice sukladno uvjetima nadležnog distributera; dopušta se i drugačiji smještaj transformatorske stanice sukladno uvjetima podstavka g) ovog stavka

g) omogućuje se smještaj ostalih (dodatnih ili zamjenskih) transformatorskih stanica unutar svih prostornih cjelina mješovite – pretežito stambene namjene (M1), sukladno uvjetima propisanim u poglavlju 4. te uvjetima nadležnog distributera, kao pomoćne građevine i/ili kao osnovne zgrade na vlastitoj građevnoj čestici koja će se utvrditi odgovarajućim aktima za provedbu prostornog plana i/ili za građenje

h) iznimno, izgradnja transformatorskih stanica moguća je u i sklopu osnovne zgrade mješovite, poslovne, javne i/ili sportsko-rekreacijske namjene na česticama mješovite – pretežito stambene namjene (M1). Za transformatorske stanice u sklopu građevine potrebno je projektom građevine osigurati dovoljan prostor, a veličina će ovisiti o položaju trafostanice u građevini i potrebnoj snazi

i) pristup transformatorskim stanicama mora biti nesmetan zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitavanja stanja brojila.

(4) U obuhvatu Plana dopuštena je uporaba alternativnih (obnovljivih) izvora energije (sunčeva energija i sl.) te gradnja i ugradnja sukladnih građevina, opreme i uređaja kao pomoćnih građevina uz primjenu uvjeta članka 14.

(5) Pri izradi projekata javne rasvjete prometnica za promet vozila i pješaka srednju rasvijetljenost i jednolikost rasvijetljenosti treba odrediti u skladu s važećim normama. Približne visine rasvjetnih tijela iznose na pristupnim cestama 8,0 m, a na pješačkim šetnicama 5,0 m. Rasvjetna tijela postavljaju se na približnim razmacima od 20,0 do 25,0 m. Tip i vrsta kandelabra i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade projekta javne rasvjete planiranih ulica i pješačkih površina.

(6) Svi vodovi javne rasvjete moraju biti položeni u zemlju (kablirani) u poprečnom profilu javnih prometnih površina, odnosno javnih zelenih površina.

5.3.2. Vodoopskrba

Članak 34.

(1) Osnovna vodoopskrbna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2b: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Komunalna infrastrukturna mreža*. Omogućuje se gradnja sekundarne vodoopskrbne mreže temeljem odgovarajuće projektne dokumentacije.

(2) Priključenja građevina na ulične cjevovode i način očitavanja potrošnje vode potrebno je projektirati u skladu s općim i tehničkim uvjetima nadležne komunalne službe.

(3) Vodoopskrbni sustav područja obuhvata treba, osim sanitarne vode, osigurati i potrebnu količinu vode za gašenje požara vanjskom i unutarnjom hidrantskom mrežom, odnosno stabilnom instalacijom za gašenje požara.

(4) Hidrantska mreža određuje se za pojedinačne građevne čestice prilikom ishoda akata za građenje kada je potrebno poštivati Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

(5) Vanjske hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnih prometnih površina na odgovarajućoj međusobnoj udaljenosti sukladno posebnim propisima i pravilima struke. Točne će se pozicije odrediti u detaljnijoj projektnoj dokumentaciji.

(6) Daljnjoj izgradnji može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu, odnosno uz suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća.

5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 35.

(1) U obuhvatu plana planira se razdjelni sustavi odvodnje kako slijedi:

- a) sustav odvodnje oborinskih voda i
- b) sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

(2) Sustav odvodnje oborinskih voda održava se, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:

- a) poniranjem u teren na površinama građevne čestice ili otjecanjem po površini do recipijenta; proces se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata
- b) oborinske vode s većih javnih prometnih kolnih površina, parkirališta (više od 10 parkirališnih mjesta) i većih manipulativnih prometnih površina trebaju se prije ispuštanja u recipijent ili ponovnog korištenja, pročistiti putem skupljača motornih ulja i masti
- c) nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispuštima u recipijent, a radi racionalnije izgradnje i održavanja
- d) oborinsku vodu prije odvodnje i ispuštanja u recipijent, moguće je sakupljati i uz adekvatno pročišćavanje koristiti ponovno kao tehničku vodu

(3) Odvodnja sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu plana provodi se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim

uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje, odnosno odgovarajućem posebnom propisu. Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda održava se, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:

a) trasu kanala za odvodnju otpadnih voda treba u načelu položiti uz poštovanje najmanje udaljenosti kanala od drugih instalacija (voda najmanje 1,5 m, ostalo najmanje 1,0 m)

b) sva izljevna mjesta u građevini koja se nalaze u nivou uspora u javnom sustavu za odvodnju otpadnih voda te podrumski prostori, mogu se priključiti na javni sustav samo preko posebnih prepumpnih uređaja i prepumpnih stanica na internoj instalaciji građevini za koje je odgovoran korisnik.

(4) Cjelokupni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.

(5) Sve eventualne tehnološke vode nastale u obuhvatu Plana potrebno je svesti na nivo kvalitete komunalnih otpadnih voda prije ispuštanja u sustav sanitarne odvodnje.

(6) Izradom projektne dokumentacije u postupku ishođenja odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za građenje, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih voda sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih institucija.

(7) Uređenom građevnom česticom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje.

(8) Iznimno od stavka 7. ovog članka, ukoliko javni sustav odvodnje otpadnih voda još nije izgrađen ili ukoliko sukladno posebnim uvjetima nadležnih tijela nije moguće priključak na postojeći javni sustav odvodnje (zbog nedovoljnog kapaciteta ili drugih tehničkih nedostataka postojećeg javnog sustava odvodnje, a do izgradnje istoga), smatra se da je građevna čestica uređena ukoliko se sanitarne otpadne vode tretiraju vlastitim uređajem za pročišćavanje ili zajedničkim uređajem za pročišćavanje više prostornih cjelina i/ili građevnih čestica, te potom upuštaju u podzemlje sukladno uvjetima nadležnih tijela ili, isključivo za zahvate do 10 ES (ekvivalentnih stanovnika), na čijoj građevnoj čestici se sanitarne otpadne vode odvede u nepropusnu i sanitarno ispravnu sabirnu jamu s osiguranim i redovitim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem; vodonepropusna sabirna jama treba biti pristupačna za posebno vozilo za pražnjenje te se može graditi na najmanjoj udaljenosti 1,0 m od građevne čestice.

6. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina

Članak 36.

(1) U obuhvatu Plana nisu razgraničene zaštitne i/ili javne zelene površine; predmetne površine omogućeno je urediti na površinama mješovite – pretežito stambene namjene uz primjenu uvjeta poglavlja 4.

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

7.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 37.

(1) U obuhvatu Plana ne nalaze se zaštićena ni evidentirana područja kao ni pojedinačni spomenici prirode u smislu posebnog zakona kojim se uređuje sustav zaštite prirode.

(2) Unutar obuhvata Plana utvrđena su područja ekološke mreže, što je utvrđeno i prikazano na kartografskom prikazu 3a: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Staništa i ekološka mreža*, kako slijedi:

a) područja očuvanja značajna za ptice:

- HR1000036 Srednjodalmatinski otoci i Pelješac

b) područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove:

- HR2001367 I dio Korčule

(3) Položaj stanišnih tipova u obuhvatu Plana ucrtan je na kartografskom prikazu 3a: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Staništa i ekološka mreža*.

(4) Unutar obuhvata Plana utvrđeno je područje stanišnog tipa *stenomediterranske čiste vazdazelene šume i makija crnike* sukladno odgovarajućem posebnom propisu i Nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS).

(5) Mjere zaštite za ugrožene i rijetke stanišne tipove kao i za područja ekološke mreže unutar obuhvata Plana utvrđuje nadležno tijelo sukladno posebnom propisu kojim se uređuje zaštita prirode prilikom ishoda akta za provedbu prostornog plana i/ili akta za građenje.

7.2. Mjere zaštite kulturnih dobara

Članak 38.

(1) U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara u smislu posebnog zakona kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara. Također, u obuhvatu ne postoje područja niti spomenici kulture zaštićeni prostornim planovima šireg područja.

(2) Pri izvođenju građevinskih ili drugih radova u slučaju otkrivanja arheološkog nalazišta ili nalaza, osoba koja izvodi građevinske radove dužna ih je zaustaviti te obavijestiti nadležno tijelo sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje mjere zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

8. Postupanje s otpadom

Članak 39.

(1) Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (odnosno smještaj spremnika za odlaganje otpada), kao dio zgrade na čestici ili kao poseban prostor ili pomoćnu građevinu.

(2) Na javnim prometnim površinama planira se postavljanje koševa za otpad.

(3) Unutar svih prostornih cjelina omogućuje se uređivanje površina i smještaj građevina javnog sustava prikupljanja i razvrstavanja otpada.

(4) Položaj prostora za odlaganje otpada ne smije ugrožavati cisterne ili bunare te redovnu uporabu sadržaja na susjednim česticama.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

9.1. Opće mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 40.

(1) S ciljem čuvanja i poboljšanja kvalitete vode cjelokupni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda gradit će se tako da zadovoljava uvjete vodonepropusnosti prema važećoj normi.

(2) Zaštita podzemnih voda osigurava se provedbom detaljnih uvjeta gradnje komunalne infrastrukturne mreže danih u naslovu 5.3.

(3) S ciljem zaštite od buke građevine će se projektirati u skladu s odredbama posebnih propisa.

(4) S ciljem zaštite tla za građevne čestice propisan je najmanji udio površine koju je potrebno urediti kao u potpunosti upojnu površinu.

9.2. Zaštita od požara i eksplozija

Članak 41.

(1) U svrhu sprečavanja širenja požara i/ili dima unutar i na susjedne građevine, građevina mora biti izgrađena u skladu s Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13). Posebno pripaziti na sigurnosnu udaljenost dviju susjednih građevina. Kod građevina s malim požarnim opterećenjem kod kojih je završni (zabatni) zid udaljen manje od 3,0 m od susjedne građevine (postojeće ili predviđene planom) potrebno je spriječiti širenje požara na susjedne građevine izgradnjom požarnog zida. Kad je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem potrebno je međusobnu sigurnosnu udaljenost odrediti proračunom. Umjesto požarnog zida mogu se izvesti vanjski zidovi koji tada moraju imati istu otpornost na požar koju bi imao požarni zid, a eventualni otvori u vanjskim zidovima moraju imati otpornost na požar kao i vanjski zidovi.

(2) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup prema posebnim propisima, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža, posebice u slučaju gradnje unutar zaštićenih dijelova prirode za koje je potrebno izraditi i procjene ugroženosti te planove zaštite sukladno posebnim propisima i uz suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova. Ovu zaštitu je potrebno planirati i na šumskim i poljoprivrednim područjima koja neposredno okružuju gradska naselja, da se tijekom požarne sezone onemogući zahvaćanje istih s otvorenih prostora. Na ovim površinama je potrebno predvidjeti provedbu svih preventivnih mjera zaštite od požara, sukladno pozitivnim hrvatskim propisima, uvažavajući sve specifičnosti Dubrovačko-neretvanske županije.

(3) U slučaju planiranja skladišta i postrojenja zapaljivih tekućina i plinova te eksploziva pridržavati se pozitivnih hrvatskih propisa

(4) Kod gradnje i projektiranja srednjih i velikih garaža obvezno primijeniti smjernice „OiB 2.2 protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama“ koji se koriste u nedostatku domaćih smjernica kao pravilo tehničke prakse.

(5) Nadalje, kod određenih objekata, gdje se radi o turističkom području, potrebno je ispoštovati propise Pravilnika o zaštiti ugostiteljskih objekata od požara (NN 100/99).

(6) Kod gradnje i projektiranja visokih objekata obvezno primijeniti Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl. br. 7/84), a koji se primjenjuje sukladno članku 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjeni sukladnosti (NN 158/03, 79/07).

(7) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže posebnu pažnju obratiti na izvedbu vanjske i unutarnje hidrantske mreže za gašenje požara, a sve prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

9.3. Zaštita od potresa

Članak 42.

(1) Prema postojećoj seizmičkoj rajonizaciji područje obuhvata Plana ulazi u zonu VIII MCS ljestvice. Do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i građenje građevina mora se provoditi sukladno postojećim podacima.

(2) Protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećom seizmičkom mikrorajonizacijom, a sukladno postojećoj regulativi i tehničkim normativima. U slučaju da se nova gradnja planira uz područja već izgrađenih građevina za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe nove gradnje.

(3) Prilikom ishodačenja odgovarajućih akata za provedbu zahvata u prostoru potrebno je izvršiti neophodna geološka i geotehnička ispitivanja tla, te temeljem rezultata izraditi projektnu dokumentaciju.

(4) Prometna mreža Plana planirana je na način da je omogućen neometani pristup pojedinačnim građevnim česticama u slučaju urušavanja nastalih kao posljedica potresa. Interne kolne površine na građevnim česticama odredit će se prilikom ishodačenja odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili za provedbu zahvata u prostoru sukladno važećim normama, a na način da eventualna urušavanja građevina ne blokira neometanu evakuaciju i pristup interventnih vozila.

9.4. Uzbunjivanje, zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara i evakuacija

Članak 43.

(1) Obveza uključivanja u jedinstveni sustav uzbunjivanja određuje se za sve građevine unutar obuhvata koje koriste subjekti određeni posebnim propisom kojim se regulira postupak uzbunjivanja stanovništva.

(2) Ne planira se gradnja javnih skloništa odnosno posebnih skloništa unutar građevina.

(3) Evakuacija stanovništva provodi se preko javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana.

(4) Kao neizgrađene površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju stanovništva planirane su prometnice unutar prostornih cjelina IS.1, IS.2, IS.3 i IS.4 kao i neizgrađene, u potpunosti upojne površine, unutar svake građevne čestice, a sve

sukladno posebnom propisu kojim se reguliraju mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

9.5. Vodoopskrba u iznimnim uvjetima

Članak 44.

(1) Prilikom projektiranja građevina i uređaja vodoopskrbne komunalne infrastrukture moraju se predvidjeti rješenja za uvjete gubitka izvora, oštećenja, odnosno nemogućnosti korištenja dijelova sustava i sustava u cjelini, kako bi se u iznimnim uvjetima osigurala redovita opskrba pitkom vodom potrošača unutar obuhvata Plana kao i adekvatna protupožarna zaštita.

10. Mjere provedbe plana

Članak 45.

(1) Zahvati u prostoru unutar obuhvata Plana provode se uz izdavanje odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili akata za građenje.

(2) Unutar obuhvata planiranih prostornih cjelina omogućuje se formiranje jedne ili više građevnih čestica.

(3) Dopuštaju se manje korekcije razgraničenja pojedinih prostornih cjelina sukladno detaljnijoj geodetskoj izmjeri i/ili projektno-tehničkoj dokumentaciji punog planskog profila prometnica.