

Naručitelj:  
**Republika Hrvatska**  
**Primorsko-goranska županija**  
**GRAD RAB**

Nositelj izrade:  
**Upravni odjel za pravne poslove, upravljanje imovinom  
i prostorno uređenje Grada Raba**

Stručni izrađivač:

 **Geoprojekt d.d. Opatija**  Conefing grupa



## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3<sub>3</sub> NA 3<sub>6</sub>)**

**TEKSTUALNI DIO**

Rijeka, rujan 2014.

Županija  
Grad

**Primorsko-goranska županija**  
**Grad Rab**

Naziv prostornog plana

**Urbanistički plan uređenja 4 - Banjol (NA 3<sub>3</sub> NA 3<sub>6</sub>)**

---

## TEKSTUALNI DIO

---

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

„Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 50/10, 5/12 i 20/12 „Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 28/14

---

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan

„Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 41/13

od 26. studenog do 25. prosinca 2013. godine

---

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
dr.sc. **Vanja Seršić**, dipl.iur.

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

---

Suglasnosti na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13)

Klasa: 350-03/14-01/35, Urbroj: 2170/1-03-01/1-14-2 od 19. rujna 2014. godine

---

Pravna osoba koja je izradila Plan:



Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:  
**Valter Perčić**, dipl.ing.geod.

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

---

Odgovorni voditelj izrade Plana (od 29. listopada 2012. godine):  
**Gorana Ljubičić**, dipl.ing.arh.

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

---

Stručni tim u izradi Plana:

Igor Barić, dipl.ing.grad.  
Nikša Capelletti, dott.sput.  
Ivana Dabanović, dipl.ing.geod.  
Ivna Grabovac, dott.arch.

Marin Hajduković, mag.arh.  
Mara Kučan Smešny, dipl.ing.arh.  
Igor Lončar, dipl.ing.grad.  
Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

Mira Mihelčić, dipl.ing.grad.  
Iva Mrak, mag.arh.  
Anton Vuleta, dipl.ing.el.  
Jasmina Zekić, mag.oec.

---

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:  
**Željko Peran**, mag.ing.agr.

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

---

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

---

<b>S A D R Ž A J</b>	<b>str.</b>
I. TEMELJNE ODREDBE .....	1
II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE .....	2
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena .....	3
1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina u građevinskom području naselja .....	3
1.1.1. Mješovita namjena .....	3
1.1.2. Javna i društvena namjena .....	4
1.1.3. Gospodarska namjena .....	4
1.1.4. Sportsko-rekreacijska namjena .....	4
1.1.5. Javne zelene površine .....	4
1.1.6. Zaštitne zelene površine .....	5
1.1.7. Površine infrastrukturnih sustava .....	5
1.1.8. Vodotoci .....	5
1.2. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina izvan naselja .....	5
1.2.1. Kupališno-rekreacijska namjena .....	5
1.2.2. Površine infrastrukturnih sustava .....	5
1.2.3. Morske površine .....	6
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti .....	7
2.1. Uvjeti smještaja građevina poslovne namjene .....	7
2.2. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene .....	10
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti i sportsko-rekreacijskih površina .....	13
3.1. Uvjeti gradnje građevina društvenih djelatnosti .....	13
3.2. Uvjeti gradnje građevina i uređenje površina sportsko-rekreacijske namjene .....	15
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina .....	18
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama .....	23
5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže .....	23
5.1.1. Javna parkirališta .....	25
5.1.2. Pješačke površine .....	26
5.1.3. Pomorski promet .....	26
5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže .....	28
5.3. Uvjeti gradnje komunalne i druge infastrukturne mreže .....	29
5.3.1. Energetski sustav - elektroenergetska mreža .....	29
5.3.2. Vodnogospodarski sustav .....	30
5.3.3. Postavljanje jednostavnih građevina .....	32
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih i kupališno-rekreacijskih površina .....	33
6.1. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina .....	33
6.1.1. Javne zelene površine .....	33
6.1.2. Zaštitne zelene površine .....	33
6.2. Uvjeti uređenja kupališno-rekreacijskih površina .....	33
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti .....	35
7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina .....	35
7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti .....	35
7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti .....	35
7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina .....	35
8. Postupanje s otpadom .....	37
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš .....	38
9.1. Zaštita tla .....	38
9.2. Zaštita zraka .....	39
9.3. Zaštita voda .....	39
9.4. Zaštita od štetnog djelovanja voda .....	39
9.5. Zaštita mora .....	40
9.6. Zaštita od buke .....	40
9.7. Mjere posebne zaštite .....	41
9.7.1. Sklanjanje ljudi .....	42
9.7.2. Zaštita od potresa i rušenja .....	42
9.7.3. Zaštita od požara i eksplozije .....	42
9.7.4. Zaštita od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u prometu .....	43
10. Mjere provedbe plana .....	44
10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja .....	44
10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni .....	44
III. ZAVRŠNE ODREDBE .....	45

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

Donosi se *Urbanistički plan uređenja 4 - Banjol (NA 3<sub>3</sub> NA 3<sub>6</sub>)* za područje utvrđeno *Prostornim planom uređenja Grada Raba (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 15/04, 40/05 - ispravak, 18/07, 47/11)*. Granica obuhvata Plana prikazana je na kartografskim prikazima 3.B *Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene planskih mjera zaštite* u mjerilu 1:25.000 i 4.2. *Građevinska područja naselje Banjol* u mjerilu 1:5.000 te obuhvaća građevinska područja naselja: NA 3<sub>3</sub> i NA 3<sub>6</sub>.

### Članak 2.

*Urbanistički plan uređenja 4 - Banjol (NA 3<sub>3</sub> NA 3<sub>6</sub>)* sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora, način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima te druge elemente od važnosti za područja naselja NA 3<sub>3</sub> i NA 3<sub>6</sub>.

### Članak 3.

- (1) Elaborat *Urbanistički plan uređenja 4 - Banjol (NA 3<sub>3</sub> NA 3<sub>6</sub>)* izradio je Geoprojekt d.d. iz Opatije u koordinaciji s nositeljem izrade Upravnim odjelom za pravne poslove, upravljanje imovinom i prostorno uređenje Grada Raba, a sastoji se od:

a) **Tekstualnog dijela** (Odredbe za provođenje):

I. TEMELJNE ODREDBE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti i sportsko-rekreacijskih površina
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih i kupališno-rekreacijskih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana

III. ZAVRŠNE ODREDBE

b) **Grafičkog dijela** koji sadrži kartografske prikaze u mjerilu 1:5000:

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
  - 2A. Promet
  - 2B. Elektronička komunikacijska infrastruktura
  - 2C. Elektroenergetika
  - 2D. Vodoopskrba
  - 2E. Odvodnja otpadnih voda i uređenje vodotoka
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  - 3A. Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju
  - 3B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
4. Način i uvjeti gradnje

c) **Obveznih priloga** koji sadrže:

- obrazloženje Plana,
- stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja,
- popis sektorskih dokumenata i propisa koji su poštivani u izradi Plana,
- zahtjeve i mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima,
- izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi,
- evidenciju postupka izrade i donošenja Plana,

- sažetak za javnost.
- (2) Elaborat iz točaka a), b) i c) prethodnog stavka ovoga članka, ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Raba i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Raba, sastavni je dio ove Odluke.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

- (1) U *Urbanističkom planu uređenja 4 - Banjol (NA 3<sub>3</sub> NA 3<sub>6</sub>)* (u daljnjem tekstu: Plan) su osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno označeni rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina*.
- (2) Unutar obuhvata Plana, površine za razvoj i uređenje razgraničene su kako slijedi:
  - površine javne namjene u građevinskom području naselja:
    - površina javne i društvene namjene (D8), lokacije pojedinačnih funkcija društvene djelatnosti (D2,D5),
    - sportsko-rekreacijska namjena (R1, R2),
    - javne zelene površine (Z1, Z2, Z3),
    - površine infrastrukturnih sustava,
    - vodotok,
  - površine drugih namjena u građevinskom području naselja:
    - mješovita namjena (M1, M2),
    - gospodarska namjena:
      - poslovna (K2, K3),
      - ugostiteljsko-turistička (T4),
    - zaštitne zelene površine (Z),
  - površine izvan građevinskog područja naselja:
    - kupališno-rekreacijska namjena (R3),
    - površine infrastrukturnih sustava,
    - morske površine.

### 1.1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

#### 1.1.1. Mješovita namjena

#### Članak 5.

- (1) Planom su određene površine mješovite namjene razgraničene na: pretežito stambenu (M1) i pretežito poslovnu (M2) namjenu.
- (2) Na površinama mješovite, pretežito stambene namjene (M1) grade se i uređuju:
  - stambene građevine,
  - stambeno-poslovne građevine,
  - javne i društvene građevine,
  - javne zelene površine,
  - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.
- (3) Na površinama mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) grade se i uređuju:
  - stambene građevine,
  - stambeno-poslovne građevine,
  - poslovno-stambene građevine,
  - višestambene građevine,
  - javne i društvene građevine,
  - poslovne građevine,
  - ugostiteljsko-turističke građevine,
  - javne zelene površine,
  - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

### 1.1.2. Javna i društvena namjena

#### Članak 6.

- (1) Planom je određena površina javne i društvene, vjerske namjene (D8).
- (2) Na površini iz stavka (1) ovog članka grade se:
  - vjerske građevine (crkva sv. Marije Magdalene) na površini D8,
  - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.
- (3) Planom su određene lokacije javne i društvene namjene koje se grade unutar površina mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene i to:
  - građevina socijalne namjene: starački dom (D2),
  - građevina školske namjene: područna škola (D5).

### 1.1.3. Gospodarska namjena

#### 1.1.3.1. Poslovna namjena

#### Članak 7.

- (1) Planom su određene površine gospodarske, poslovne namjene razgraničene na:
  - poslovnu - pretežito trgovačku namjenu (K2),
  - komunalno-servisnu namjenu (K3).
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se:
  - građevine trgovačke djelatnosti, na površinama poslovno-trgovačke namjene (K2),
  - građevine servisnih i skladišnih djelatnosti, na površinama komunalno-servisne namjene (K3).
  - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

#### 1.1.3.2. Ugostiteljsko-turistička namjena

#### Članak 8.

Planom su određene površine ugostiteljsko-turističke namjene - površine pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (T4) na kojima se grade i uređuju:

- građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene,
- javne zelene površine,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

### 1.1.4. Sportsko-rekreacijska namjena

#### Članak 9.

- (1) Planom su određene površine sportsko-rekreacijske namjene razgraničene na:
  - sport (R1),
  - rekreaciju (R2).
- (2) Na površinama sporta (R1) gradi se dvorana za sport i rekreaciju (kuglana) i uređuju otvorena igrališta za male sportove (odbojka, košarka, boćanje i sl.).
- (3) Na površinama rekreacije (R2) uređuju se manja nenatkrivena igrališta (mali nogomet, mali rukomet, odbojka, košarka, boćanje i sl.) i površine za sport i rekreaciju.

### 1.1.5. Javne zelene površine

#### Članak 10.

- (1) Planom su određene javne zelene površine razgraničene na:
  - javni park (Z1),
  - igralište (Z2),

- odmorište (Z3).
- (2) Javni park (Z1) je javni prostor hortikulturno uređen, namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene.
- (3) Igralište (Z2) predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom.
- (4) Odmorište (Z3), predstavlja površinu gdje se zadržava postojeća vegetacija, ali je također namijenjena sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica te uređenju pješačkih površina u svrhu edukacije i odmora.

#### 1.1.6. Zaštitne zelene površine

##### Članak 11.

- (1) Planom su određene zaštitne zelene površine (Z).
- (2) Zaštitne zelene površine uređuju se očuvanjem postojeće vegetacije te dopunom novim visokim autohtonim zelenilom, a u njima se mogu graditi građevine komunalne i ostale infrastrukture.

#### 1.1.7. Površine infrastrukturnih sustava

##### Članak 12.

Planom su određene površine infrastrukturnih sustava razgraničene na:

- kopneni promet: javne prometne površine, pješačke površine i površine za građevine prometne infrastrukture: javno parkiralište (P),
- kopneni dio luke posebne namjene - brodogradilišta (LB).

#### 1.1.8. Vodotoci

##### Članak 13.

Planom su određene površine koje obuhvaćaju korita bujičnih vodotoka - neimenovani, Ivčić te uz samu granicu izvan Planom obuhvaćenog područja vodotok Javoran.

### 1.2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA IZVAN NASELJA

#### 1.2.1. Kupališno-rekreacijska namjena

##### Članak 14.

- (1) Planom su određene površine kupališno-rekreacijske namjene: uređene plaže (R3).
- (2) Površine uređenih plaža (R3) obuhvaćaju uređeni dio kopna s pripadajućim dijelom akvatorija, a namijenjena su kupanju i sportsko-rekreativnim sadržajima.

#### 1.2.2. Površine infrastrukturnih sustava

##### Članak 15.

Planom su određene površine infrastrukturnih sustava razgraničene na:

- kopneni promet: javne prometne površine, javna parkirališta (P),
- pomorski promet: luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L) i privezište (PR),
- luke posebne namjene - brodogradilišta (LB).



### 1.2.3. Morske površine

#### **Članak 16.**

Preostali dio površine morskog akvatorija se unutar granica obuhvata Plana koristi za potrebe pomorskih i sportsko-rekreacijskih sadržaja.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 17.

Planom je utvrđena gradnja građevina i uređenje površina gospodarskih djelatnosti u zonama gospodarske - poslovne, pretežito trgovačke (K2) i komunalno-servisne (K3) i gospodarske - ugostiteljsko-turističke (T4) namjene, a moguće ih je smještati i u zonama mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene.

### 2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE

#### Članak 18.

- (1) Planom je utvrđena gradnja poslovnih građevina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* i to:
- u zoni poslovne, pretežito trgovačke (K2<sub>1</sub>) namjene građevine trgovačkih i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: trgovački centri, prodavaonice za svakodnevnu potrošnju, specijalizirane prodavaonice, izložbeno-prodajni saloni i sl.; unutar građevine trgovačke djelatnosti mogu se smjestiti prateći sadržaji (ugostiteljstvo i sl.) najveće neto površine 100 m<sup>2</sup>,
  - u zoni poslovne, pretežito trgovačke (K2<sub>2</sub>) namjene građevine trgovačko-opkrbnih i sl. djelatnosti
    - postojeća građevina benzinske postaje,
  - u zonama komunalno-servisne (K3) namjene građevine servisnih, skladišnih sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: suha marina, servis i održavanje plovila i dr.,
  - u zonama mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene građevine uslužnih, trgovačkih, zanatskih i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: poslovni prostori, različiti uslužni sadržaji (financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene i osobne usluge i sl.), trgovačko-opkrbnih djelatnosti (prodavaonice), ugostiteljske usluge (caffei, buffeti, restorani, pečenjarnice i sl.), zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl.), skladišne djelatnosti i sl.; unutar građevine poslovne namjene ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici građevine poslovne namjene mogu se smjestiti prateći sadržaji (rekreacija i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% građevinske bruto površine građevine (u daljnjem tekstu: GBP).
- (2) Poslovne djelatnosti u okviru građevne čestice namijenjene stanovanju moguće je smjestiti prema uvjetima utvrđenim u točki 4. ovih Odredbi.

#### Članak 19.

- (1) Utvrđuju se uvjeti gradnje poslovne građevine trgovačke djelatnosti u zoni poslovne, pretežito trgovačke (K2<sub>1</sub>) namjene:
- a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
    - najmanja površina građevne čestice iznosi 2500 m<sup>2</sup>,
    - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
    - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2,
  - b) Veličina građevine i broj funkcionalnih jedinica**
    - najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi 2 i 1 podrumaska etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
    - najveća ukupna visina građevine iznosi 11 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - c) Smještaj građevina na građevnoj čestici**
    - najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 5 m,
    - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
    - najmanja udaljenost poslovne građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi ukupnu visinu više građevine.

**d) Uvjeti za oblikovanje građevina**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba i pokrova kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se postaviti kupole za prirodno osvjetljenje i kolektori sunčeve energije.

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 30%,
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevinama,
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativu:
  - trgovine do 200 m<sup>2</sup> - 1 mjesto na 10 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - trgovine preko 200 m<sup>2</sup> - 1 mjesto na 25 m<sup>2</sup> GBP-a, ali ne manje od 40 parkirališnih/garažnih mjesta,
  - drugi poslovni sadržaji - 1 mjesto na 15 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - restorani i kavane - 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta,
  - gospodarska namjena - 1 mjesto na 4 zaposlenika i još jedno dodatno mjesto.
- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama pri čemu se ulična ograda podiže iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,5 m,
- podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.).

**f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.

**g) Ostali uvjeti**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje poslovne građevine trgovačke djelatnosti - benzinske postaje u zoni poslovne, pretežito trgovačke (K2<sub>1</sub>) namjene:

**a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**

- u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 2500 m<sup>2</sup>,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,2,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,2 pri čemu se u navedeno ne ubrajaju podzemni spremnici goriva,

**b) Veličina građevine**

- najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1,
- najveća ukupna visina građevine iznosi 7 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,

**c) Smještaj građevina na građevnoj čestici:** kao točka c) prethodnog stavka ovog članka.

**d) Uvjeti za oblikovanje građevina**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- krovna ploha građevine izvodi se kao ravna i pokriva kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 30%,
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati najmanje 6 parkirališnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene.
- postojeća parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osiguraju druga parkirališna mjesta na istoj građevnoj čestici,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća asfaltiranje, betoniranje, popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se ne podiže prema ulici
- ograda se može podizati na međi prema susjednim građevnim česticama pri čemu najveća visina ograde može biti 1,5 m,
- podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.).

**f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.

**g) Ostali uvjeti**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

(3) Ako se postojeća građevina benzinske postaje u zoni poslovne, pretežito trgovačke (K2<sub>2</sub>) namjene nalazi na manjim udaljenostima u odnosu na Planom utvrđene udaljenosti u prethodnom stavku ovog članka može se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca.

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje poslovnih građevina u zonama komunalno-servisne (K3) namjene:

**a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**

- u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8,

**b) Veličina građevine i broj funkcionalnih jedinica**

- najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi 2 i 1 podrumaska etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,

- najveća ukupna visina građevine iznosi 10 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - c) **Smještaj građevina na građevnoj čestici:** kao točka c) stavka (1) ovog članka.
  - d) **Uvjeti za oblikovanje građevina:** kao točka d) stavka (1) ovog članka.
  - e) **Uvjeti za uređenje građevne čestice**
    - kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativu 1 mjesto na 4 zaposlenika i još 4 dodatna mjesta,
    - ostali uvjeti kao u točki e) stavka (1) ovog članka.
  - f) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka f) stavka (1) ovog članka.
  - g) **Ostali uvjeti:** kao točka g) stavka (1) ovog članka.
- (5) Utvrđuju se uvjeti gradnje poslovnih građevina u zonama mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2 na zasebnim građevnim česticama:
- a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
    - najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>,
    - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
    - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2,
  - b) **Veličina građevine i broj funkcionalnih jedinica**
    - najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi 2 i 1 podrumski etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
    - najveća visina građevine iznosi 11 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
    - najveća tlocrtna površina građevine iznosi 350 m<sup>2</sup>
  - c) **Smještaj građevina na građevnoj čestici:** kao točka c) stavka (1) ovog članka.
  - d) **Uvjeti za oblikovanje građevina:** kao točka d) stavka (1) ovog članka.
  - e) **Uvjeti za uređenje građevne čestice:** kao točka e) stavka (1) ovog članka.
  - f) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka f) stavka (1) ovog članka.
  - g) **Ostali uvjeti:** kao točka g) stavka (1) ovog članka.

## 2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

### Članak 20.

- (1) Planom je utvrđena gradnja građevina namijenjenih pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističke namjene u zoni označenoj s T4 prikazanoj na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*.
- (2) U zoni označenoj s T4 se u okviru građevne čestice može smjestiti više građevina pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene koje obuhvaćaju ugostiteljske, društveno-zabavne, kulturne, trgovačko-uslužne, sportsko-rekreacijske i sl. sadržaje. U okviru građevina na građevnoj čestici nije dopušteno planirati smještajne kapacitete.
- (3) Planom je dozvoljena gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene vrste pansion u zonama mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* na zasebnim građevnim česticama.
- (4) U zonama mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) se u okviru ugostiteljsko-turističke građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke građevine mogu smjestiti prateći sadržaji (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a.
- (5) Građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti vrste pansion ne mogu se prenamijeniti u građevine druge namjene.

- (6) Ugostiteljsko-turističke djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene moguće je smjestiti prema uvjetima utvrđenim u točki 4. ovih Odredbi.

#### Članak 21.

- (1) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevina namijenjenih pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističke namjene u zoni označenoj s T4:

**a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**

- u okviru građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,25,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,75,

**b) Veličina građevine**

- najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi 3 pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
- najveća ukupna visina građevine iznosi 13 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,

**c) Smještaj građevina na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 5 m,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m.

**d) Uvjeti za oblikovanje građevina**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba i pokrova kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se postaviti kupole za prirodno osvjetljenje i kolektori sunčeve energije.

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%,
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevinama,
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativu:
  - restorani i kavane - 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta,
  - trgovine - 1 mjesto na 10 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - drugi poslovni sadržaji - 1 mjesto na 15 m<sup>2</sup> GBP-a,
  - gospodarska namjena - 1 mjesto na 4 zaposlenika i još jedno dodatno mjesto.
- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama pri čemu se ulična ograda podiže iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,5 m,
- podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.).

- f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
  - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.
- g) Ostali uvjeti**
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
  - postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
  - mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.
- (2) Utvrđuju se uvjeti gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina vrste pansion u zonama mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2 na zasebnim građevnim česticama:
- a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- u okviru građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8,
- b) Veličina građevine i broj funkcionalnih jedinica**
- najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi 3 pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
  - najveća visina građevine iznosi 9 m, a najveća ukupna visina građevine iznosi 11 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - najveći broj ležaja iznosi 20 odnosno najveći broj smještajnih jedinica iznosi 10.
- c) Smještaj građevina na građevnoj čestici:** kao točka c) prethodnog stavka ovog članka.
- d) Uvjeti za oblikovanje građevina:** kao točka d) prethodnog stavka ovog članka.
- e) Uvjeti za uređenje građevne čestice:** kao točka e) prethodnog stavka ovog članka pri čemu se utvrđuju i dodatni normativi za minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta: 1 mjesto po smještajnoj jedinici odnosno na 2 ležaja (koristi se veća vrijednost) uz još jedno dodatno mjesto,
- f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka f) prethodnog stavka ovog članka.
- g) Ostali uvjeti:** kao točka g) prethodnog stavka ovog članka.

### 3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI I SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA

#### 3.1. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

##### Članak 22.

- (1) Planom je utvrđen smještaj vjerske građevine u zoni javne i društvene namjene - vjerske (D8) prikazanoj na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*. Unutar navedene zone smještena je crkva sv. Marije Magdalene.
- (2) Planom je utvrđen smještaj građevine socijalne namjene - starački dom (D2) i građevine školske namjene - područna škola (D5) i to kao načelne lokacije, a mogu se smjestiti u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*.
- (3) Planom je omogućena gradnja građevina društvenih djelatnosti i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* i to:
  - u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene na zasebnim građevnim česticama građevine predškolskih ustanova, građevine kulture, građevine udruga i sl.,
  - u zonama mješovite, pretežito stambene (M1), mješovite, pretežito poslovne (M2), javne i društvene - vjerske (D8) i javnih zelenih površina - javni park (Z1) spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, križevi i sl.),
- (4) U okviru građevne čestice građevine društvene namjene se u građevinama mogu smjestiti različiti prateći sadržaji kompatibilni sa osnovnom namjenom (društveno-zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a.

##### Članak 23.

- (1) Postojeća vjerska građevina u zoni javne i društvene namjene - vjerske (D8) zadržava se, a moguće ju je rekonstruirati u okviru postojećeg gabarita odnosno GBP-a pri čemu se obavezno primjenjuju odredbe utvrđene u točkama 7, 8. i 9. ovih Odredbi.
- (2) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevine društvene, socijalne namjene - starački dom, na zasebnoj građevnoj čestici koja se može smjestiti u zoni mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1 ili mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2:
  - a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>,
    - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
    - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,
  - b) **Veličina građevina i broj funkcionalnih jedinica**
    - najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne i 1 podrumaska etaže pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
    - najveća visina građevine iznosi 12 m, a najveća ukupna visina građevine iznosi 14,5 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - c) **Smještaj građevina na građevnoj čestici**
    - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i od međa građevne čestice iznosi 6 m.
  - d) **Uvjeti za oblikovanje građevine**
    - građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
    - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.
  - e) **Uvjeti za uređenje građevne čestice**
    - najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%,



- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini,
  - kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativu 1 mjesto na 3 zaposlenika i još 3 dodatna mjesta,
  - postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,
  - pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
  - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
  - vanjski prostori građevina kulture moraju biti opremljeni urbanom opremom, a, u skladu s korištenjem prostora, mogu biti opremljeni i odgovarajućim spravama na površini predviđenoj za dječje igralište (ovisno o dobi djece koja koriste predmetne građevine),
  - oko građevnih čestica ograda se u pravilu ne izvodi. U slučaju izgradnje ograde njena visina ograničava se s najviše 1,20 m, pri čemu podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.). Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene unutar građevnih čestica građevina društvenih djelatnosti (sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno 3 m,
  - ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
  - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe.
- f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup utvrđen u članku 33., pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
  - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.
- g) Ostali uvjeti**
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
  - postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
  - mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.
- (3) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevine društvene, školske namjene - područna škola, na zasebnoj građevnoj čestici koja se može smjestiti u zoni mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1 ili mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2: primjenjuju se uvjeti utvrđeni u prethodnom stavku ovog članka.
- (4) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevina društvene namjene - predškolska ustanova, na zasebnim građevnim česticama u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1 i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2: primjenjuju se uvjeti utvrđeni u stavku (2) ovog članka.
- (5) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevina društvene namjene - građevine kulture, građevine udruga i sl. na zasebnim građevnim česticama u zonama mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1 i mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2: primjenjuju se uvjeti utvrđeni u stavku (2) ovog članka.

#### Članak 24.

Spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, križevi i sl.) GBP-a do 30 m<sup>2</sup> mogu se graditi unutar zona mješovite, pretežito stambene namjene (M1), mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) i javne zelene površine - javnog parka (Z1) i odmorišta, vrta (Z3)

### 3.2. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA I UREĐENJE POVRŠINA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

#### Članak 25.

- (1) Planom je utvrđena gradnja dvorane za sport i rekreaciju (kuglane) i uređenje površina namijenjenih za sport i rekreaciju u sportsko-rekreacijskoj zoni, sport (R1). Planom je utvrđeno uređenje površina namijenjenih za sport i rekreaciju u sportsko-rekreacijskim zonama, rekreacija (R2). Planom je omogućena gradnja građevina i uređenje površina namijenjenih za sport i rekreaciju i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene. Navedene zone prikazane su na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*.
- (2) Sportsko-rekreacijske građevine obuhvaćaju građevine i površine koje služe potrebama održavanja sportskih natjecanja ili rekreacije (dvorane, igrališta, bazeni i sl.) te prateći sadržaji (klupski prostori, sanitarije, svlačionice, spremišta rekvizita i sl.) koji se smještaju unutar građevine osnovne namjene, a samo iznimno kao zasebne građevine, ako se ne grade građevine osnovne namjene.
- (3) U okviru sportsko-rekreacijskih građevina mogu se smjestiti i poslovni prostori namijenjeni trgovini, ugostiteljstvu, uslužnim i sličnim djelatnostima koji mogu zauzeti do 20% GBP-a.
- (4) Sportsko-rekreacijske površine uključuju otvorena sportska igrališta (odbojka, košarka, tenis, stolni-tenis, boćanje i sl.) te staze za rekreaciju (trim staze, biciklističke staze i sl.).
- (5) Sportsko-rekreacijske građevine i površine potrebno je graditi odnosno uređivati prema standardima za pojedini sport.

#### Članak 26.

- (1) Utvrđuju se uvjeti gradnje kuglane za sport i rekreaciju i uređenja igrališta u zoni sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1):
  - a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - u okviru građevne čestice može se smjestiti jedna ili više građevina odnosno površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu za različite sportsko-rekreacijske aktivnosti,
    - unutar građevine dvorane ili u pomoćnim građevinama mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sportsko-rekreacijskom namjenom (svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita, klupski prostori i sl.), a do 30% GBP-a mogu zauzeti trgovačko-uslužni, ugostiteljski i sl. sadržaji,
    - najmanja površina građevne čestice iznosi 1500 m<sup>2</sup>,
    - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,
    - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,
  - b) **Veličina građevina**
    - najveći broj etaža građevine dvorane iznosi 2 nadzemne i 1 podrumaska etaža, a pomoćne građevine 1 etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
    - najveća ukupna visina građevine dvorane iznosi 11 m, a pomoćne građevine 5 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - c) **Smještaj građevina na građevnoj čestici**
    - najmanja udaljenost građevine kuglane od regulacijskog pravca i od međa građevne čestice iznosi 6 m.
  - d) **Uvjeti za oblikovanje građevine**
    - građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
    - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.
  - e) **Uvjeti za uređenje građevne čestice**
    - za promet u mirovanju potrebno je na građevnoj čestici osigurati 1 parkirno mjesto najmanjih dimenzija 2,5×5 m na 40 m<sup>2</sup> GBP-a,
    - pristup pojedinim dijelovima na građevnoj čestici mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,

- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem, opremljene urbanom opremom, te zatravljanjem površine treba izvesti na najmanje 30% čestice, a izvode se uz rubove čestice u širini najmanje 1,5 m,
  - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje zelenih površina i sl.,
  - vanjski prostori moraju biti opremljeni urbanom opremom,
  - oko građevne čestice ograda se u pravilu ne izvodi; u slučaju izgradnje ograde njena visina ograničava se s najviše 1,20 m, pri čemu podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.),
  - ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
  - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe.
- f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup utvrđen u članku 33., pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
  - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.
- g) Ostali uvjeti**
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
  - postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
  - mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.
- (2) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevine za sport i rekreaciju i uređenja igrališta u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene:
- a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- u okviru građevne čestice može se smjestiti jedna sportsko-rekreacijska građevina i jedna ili više površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu za različite sportsko-rekreacijske aktivnosti,
  - unutar sportsko-rekreacijske građevine (dvorane, bazena i sl.) mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sportsko-rekreacijskom namjenom (svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita, klupski prostori i sl.), a do 30% GBP-a mogu zauzeti trgovačko-uslužni, ugostiteljski i sl. sadržaji,
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2,
- b) Veličina građevina**
- najveći broj etaža građevine dvorane iznosi 2 nadzemne i 1 podrumaska etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
  - najveća ukupna visina građevine iznosi 11 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
- c) Smještaj građevina na građevnoj čestici**
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i od međa građevne čestice iznosi 6 m.
- d) Uvjeti za oblikovanje građevine:** kao točka d) prethodnog stavka ovog članka.
- e) Uvjeti za uređenje građevne čestice:** kao točka e) prethodnog stavka ovog članka.
- f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka f) prethodnog stavka ovog članka.
- g) Ostali uvjeti:** kao točka g) prethodnog stavka ovog članka.

- (3) Utvrđuju se uvjeti uređenja sportsko rekreacijskih površina (mali nogomet, mali rukomet, odbojka, košarka, boćanje i sl.) u zonama sportsko-rekreacijske namjene - rekreacija (R2):
- a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- unutar površine čestice mogu se graditi površine za različite sportske aktivnosti, a iste se mogu oblikovati kao zasebne cjeline (s igralištima i građevinama),
  - u okviru građevne čestice igrališta za male sportove mogu se smjestiti jedna ili više uređenih površina te jedna pomoćna građevina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu,
  - u pomoćnoj građevini mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sportsko-rekreacijskom namjenom (svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita, klupski prostori i sl.), a do 30% GBP-a pomoćne građevine mogu zauzeti trgovačko-uslužni, ugostiteljski i sl. sadržaji,
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 1500 m<sup>2</sup>,
  - nije dopušteno natkrivanje sportsko-rekreacijskih površina,
- b) **Smještaj uređenih površina na građevnoj čestici**
- najmanja udaljenost uređenih sportsko-rekreacijskih igrališta od međa i regulacijskog pravca iznosi 1,5 m.
- c) **Veličina pomoćne građevine i smještaj na građevnoj čestici**
- tlocrtna površina građevine iznosi najviše 150 m<sup>2</sup>,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,1,
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,1,
  - najveći broj etaža građevine iznosi 1,
  - najveća visina građevine iznosi 4 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - najmanja udaljenost pomoćne građevine od međa iznosi 5 m,
  - najmanja udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m.
- d) **Uvjeti za oblikovanje pomoćne građevine**
- pomoćna građevina prilagođava se okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
  - krovna ploha građevine može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.
- e) **Uvjeti za uređenje građevne čestice**
- za promet u mirovanju potrebno je na građevnoj čestici osigurati najmanje 6 parkirališnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m,
  - pristup pojedinim dijelovima na građevnoj čestici mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
  - uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem, opremljene urbanom opremom, te zatravljivanjem površine treba izvesti na najmanje 10% čestice, a izvode se uz rubove čestice u širini najmanje 1,5 m,
  - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje zelenih površina i sl.,
  - vanjski prostori moraju biti opremljeni urbanom opremom,
  - ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama, visina ograde ograničava se s najviše 1,20 m, pri čemu podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.); iznimno prilikom ograđivanja sportsko-rekreacijske površine visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno 3 m pri čemu ograda mora biti izvedena od lakog materijala, providna i prozračna,
  - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe.
- f) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka f) stavka (1) ovog članka.
- g) **Ostali uvjeti:** kao točka g) stavka (1) ovog članka.

## 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

### Članak 27.

- (1) Planom je utvrđena gradnja građevina namijenjenih stanovanju u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* i to:
  - stambene građevine kao samostojeće i dvojne u zonama M1 i M2,
  - stambeno-poslovne građevine kao samostojeće u zonama M1, M2,
  - poslovno-stambene građevine kao samostojeće u zonama M2,
  - višestambene građevine kao samostojeće u zonama M2.
- (2) Planom se razlikuju građevine namijenjene stanovanju s obzirom na broj uporabnih cjelina, način gradnje i udio poslovnog prostora kako slijedi:
  - **stambena građevina** je građevina koja sadrži najviše tri stana ako se gradi kao samostojeća, odnosno najviše dva stana ako se gradi kao dvojna,
  - **stambeno-poslovna građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se do 50% GBP-a koristi kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 50% GBP-a koristi kao stambeni prostor; stambeno-poslovna građevina sadrži najviše 4 uporabne cjeline od čega najviše 3 stambena prostora ili 3 poslovna prostora,
  - **poslovno-stambena građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se 50 do 70% GBP-a koristi kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 30% GPB-a koristi kao stambeni prostor; poslovno-stambena građevina sadrži najviše 4 uporabne cjeline od čega najviše 3 stambena prostora ili 3 poslovna prostora,
  - **višestambena građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se do 50% GBP-a može koristiti kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 50% GBP-a koristi kao stambeni prostor; višestambena građevina sadrži 4 i više stanova.
- (3) Poslovni prostor iz prethodnog stavka ovog članka je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima): ugostiteljsko-turističke djelatnosti (caffei, buffeti, restorani, pečenjarnice i sl. te smještajni kapaciteti za privatno iznajmljivanje), uslužne i zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl. radionice), trgovačko-opkrbne djelatnosti (prodavaonice), zdravstveni sadržaji, poslovni sadržaji (uredi, ateljei, liječničke ordinacije i sl.) te sve vrste proizvodno-poslovnih djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš, ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku unutar dozvoljenih granica. Poslovni prostor uz stambeni smještava se unutar građevine osnovne namjene ili manje građevine gospodarske namjene na istoj građevnoj čestici.
- (4) Pomoćna građevina je građevina koja se gradi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice i sl.).
- (5) Gradnja građevina u nizu nije dozvoljena. Planom je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje građevina u nizu u okviru postojećeg gabarita, odnosno GBP-a.

### Članak 28.

- (1) Utvrđuju se uvjeti gradnje samostojećih stambenih građevina u zonama mješovite namjene:
  - a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,
    - najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>,
    - najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 16 m,
    - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
    - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2 + neaktivno potkrovlje.
  - b) **Veličina građevine osnovne namjene**
    - najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
    - najveća visina građevine iznosi 9 m, a ukupna visina 13 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
    - najveći GBP iznosi 400 m<sup>2</sup>,

- tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 64 m<sup>2</sup>, a najviše 200 m<sup>2</sup>.
- c) **Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**
  - najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 3 m,
  - najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi 6 m,
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m.
- d) **Uvjeti gradnje pomoćne građevine**
  - izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,
  - najveći broj etaža građevine iznosi 1 pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
  - najveća visina građevine iznosi 4 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtno površine građevine osnovne namjene,
  - najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca iznosi 6 m,
  - najmanja udaljenost građevine do drugih međa iznosi 3 m,
  - najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame,
  - iznimno se građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovišta mora riješiti unutar propadajuće građevne čestice.
- e) **Uvjeti za oblikovanje građevina**
  - građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
  - oblikovanje pomoćne građevine i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini,
  - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije,
  - nagib kosog krova je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalice ili crijep mediteranskog tipa,
  - nije dozvoljena izgradnja jednostrešnih krovova kod izgradnje građevina osnovne namjene.
- f) **Uvjeti za uređenje građevne čestice**
  - najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%,
  - građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini,
  - kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:
    - stan do 70 m<sup>2</sup> neto površine - 1 mjesto,
    - stan 70 do 150 m<sup>2</sup> neto površine - 2 mjesta,
    - stan preko 150 m<sup>2</sup> neto površine - 3 mjesta,
    - na utvrđeni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativima u prethodnim alinejama uvjetuje se još jedno parkirališno/garažno mjesto,
  - postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,
  - pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
  - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.,
  - ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
  - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,

- najveća visina ograde prema javnim površinama iznosi 1,5 m, a između ostalih susjednih građevnih čestica 1,8 m,
  - ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala,
  - radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid koji se gradi kao kameni zid ili se oblaže kamenom visine do 1,5 m.
- g) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup utvrđen u članku 33., pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
  - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
  - do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).
- h) Ostali uvjeti**
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
  - postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
  - mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.
- (2) Utvrđuju se uvjeti gradnje samostojećih stambeno-poslovnih građevina u zonama mješovite namjene:
- a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina i manjih građevina gospodarske namjene,
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2 + neaktivno potkrovlje.
- b) Veličina građevine osnovne namjene i broj funkcionalnih jedinica**
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
  - najveća visina građevine iznosi 9 m, a ukupna visina 13 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - najveći GBP iznosi 400 m<sup>2</sup>,
  - tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 80 m<sup>2</sup>, a najviše 200 m<sup>2</sup>,
  - kod smještajnih kapaciteta za privatno iznajmljivanje najveći broj ležaja iznosi 15, odnosno najveći broj uporabnih cjelina (apartmana) iznosi 3.
- c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice, izuzev međe uz koju je prislonjena, iznosi 3 m,
  - najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici uz koju nije prislonjena iznosi 6 m,
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m.
- d) Uvjeti gradnje pomoćne građevine**
- izgradnja pomoćne i manje građevine gospodarske namjene izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,
  - najveći broj etaža građevine iznosi 1 pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
  - najveća visina građevine iznosi 4 m, a ukupna 5 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtna površine građevine osnovne namjene,
  - najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca iznosi 6 m,
  - najmanja udaljenost građevine do drugih međa iznosi 3 m,
  - najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame,

- iznimno se građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovista mora riješiti unutar propadajuće građevne čestice.
  - e) **Uvjeti za oblikovanje građevina:** kao točka e) prethodnog stavka ovog članka.
  - f) **Uvjeti za uređenje građevne čestice:** kao točka f) prethodnog stavka ovog članka pri čemu se utvrđuju i dodatni normativi za minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta:
    - za poslovne djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene - prema normativima definiranim u točki e) stavka (1) članka 19.,
    - za privatno iznajmljivanje - 1 mjesto po smještajnoj jedinici odnosno na 2 ležaja (koristi se veća vrijednost) uz još jedno dodatno mjesto,
  - g) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka g) prethodnog stavka ovog članka.
  - h) **Ostali uvjeti:** kao točka h) prethodnog stavka ovog članka.
- (3) Utvrđuju se uvjeti gradnje samostojećih poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite, pretežito poslovne namjene (M2): primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni za samostojeće stambeno-poslovne građevine u prethodnom stavku ovog članka.
- (4) Utvrđuju se uvjeti gradnje dvojnih stambenih građevina u zonama mješovite namjene:
- a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,
    - najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>,
    - najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 14 m,
    - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
    - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,6 + neaktivno potkrovlje.
  - b) **Veličina građevine osnovne namjene**
    - najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
    - najveća visina građevine iznosi 9 m, a ukupna visina 13 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
    - najveći GBP iznosi 400 m<sup>2</sup>,
    - tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 64 m<sup>2</sup>, a najviše 120 m<sup>2</sup>,
  - c) **Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**
    - najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice, izuzev međe uz koju je prislonjena, iznosi 3 m,
    - najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici uz koju nije prislonjena iznosi 6 m,
    - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
    - kod bočne strane građevine osnovne namjene prislonjene uz među treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovista mora riješiti unutar propadajuće građevne čestice.
  - d) **Uvjeti gradnje pomoćne građevine:** kao točka d) prethodnog stavka ovog članka
  - e) **Uvjeti za oblikovanje građevina:** kao točka e) prethodnog stavka ovog članka.
  - f) **Uvjeti za uređenje građevne čestice:** kao točka f) stavka (1) ovog članka.
  - g) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka g) stavka (1) ovog članka.
  - h) **Ostali uvjeti:** kao točka h) stavka (1) ovog članka.
- (5) Utvrđuju se uvjeti gradnje višestambenih građevina u zonama mješovite, pretežno poslovne namjene (M2):
- a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - na građevnoj čestici može se graditi jedna višestambena građevina, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćne garažne građevine za smještaj vozila korisnika građevine osnovne namjene,



- najmanja površina građevne čestice iznosi 1200 m<sup>2</sup>,
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2,
- b) Veličina građevine osnovne namjene i broj funkcionalnih jedinica**
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
  - najveća visina građevine iznosi 12 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - kod smještajnih kapaciteta za privatno iznajmljivanje najveći broj ležaja iznosi 20 odnosno najveći broj uporabnih cjelina (apartmana) iznosi 6
- c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 4 m,
  - najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi 6 m,
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
  - najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 16 m, odnosno 20 m ako se poslovni prostor smješta unutar građevine osnovne namjene.
- d) Uvjeti gradnje pomoćne građevine**
- izgradnja garažne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za višestambenu građevinu na građevnoj čestici,
  - najveći broj etaža građevine iznosi 1 pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
  - najveća visina građevine iznosi 4 m, a ukupna visina 5 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - najmanja udaljenost građevine do drugih međa iznosi 3 m,
  - najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame,
  - iznimno se građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovišta mora riješiti unutar propadajuće građevne čestice.
- e) Uvjeti za oblikovanje građevina:** kao točka e) stavka (1) ovog članka.
- f) Uvjeti za uređenje građevne čestice:** kao točka f) stavka (1) ovog članka.
- g) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:** kao točka g) stavka (1) ovog članka.
- h) Ostali uvjeti:** kao točka h) stavka (1) ovog članka.
- (6) Iznimno od prethodnih stavaka ovog članka se u pojasu 70 m od obalne crte definiranom na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih ograničenja u korištenju* mogu smjestiti samo pomoćne građevine u kojima se smještaju prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene dok se građevine osnovne namjene mogu smjestiti na dijelovima građevne čestice izvan utvrđenog pojasa. Postojeće građevine namijenjene stanovanju mogu se zadržati, a rekonstruiraju se prema prethodno utvrđenim uvjetima.

*Iznimke kod rekonstrukcije postojećih građevina*

#### **Članak 29.**

- (1) Postojeća građevina, čija je građevna čestica manja od Planom utvrđene za novu gradnju, rekonstruira se uz primjenu ostalih uvjeta koji se odnose na najveću dopuštenu izgrađenost i iskorištenost čestice (kig i kis), visinu i udaljenosti od regulacijskog pravca i međa.
- (2) Ukoliko se postojeća građevina namijenjena stanovanju kao i pomoćna građevina na zasebnoj građevnoj čestici (garaža, spremište, drvarnica, alatnica, kotlovnica) nalazi na manjim udaljenostima u odnosu na Planom utvrđene udaljenosti može se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca.
- (3) Postojeću građevinu moguće je rekonstruirati i ako je građevnoj čestici osiguran pristup na javnu prometnu površinu širine manje od Planom utvrđene najmanje širine.

## 5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

### Članak 30.

- (1) Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:
  - sustav prometne infrastrukture:
    - kopneni: kolni, pješački,
    - morski: luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, privezišta, luke posebne namjene - brodogradilišta,
  - sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture,
  - komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu:
    - vodnogospodarski sustav: vodoopskrba, odvodnja otpadnih i oborinskih voda, sustav uređenja voda i zaštite od štetnog djelovanja voda,
    - energetske sustave - građevine za transformaciju i prijenos energenata: elektroopskrba, javna rasvjeta.
- (2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima br. 2A, 2B, 2C, 2D i 2E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža.*
- (3) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka (1) ovoga članka grade se sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.
- (4) Trase elektroničke komunikacijske, komunalne i ostale infrastrukturne mreže smještaju se u okviru površine prometnica, a radi međusobnog usklađenja svih infrastrukturnih sustava točan položaj u okviru površine prometnice odredit će se pri izradi projektne dokumentacije cjelovitog rješenja pojedinog sustava.
- (5) Iznimno, građevine i trase elektroničke komunikacijske, komunalne i ostale infrastrukture moguće je voditi i u okviru površina ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena te da se za njihovo polaganje osigura koridor širine utvrđene posebnim propisima.

### 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

#### Članak 31.

- (1) Na području obuhvata Plana određene su površine za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet.*
- (2) Na kartografskom prikazu br. 3A.: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* utvrđen je zaštitni pojas uz državnu cestu D 105 te je svaki priključak i prilaz na nju moguć isključivo uz posebne uvjete građenja Hrvatskih cesta d.o.o. u upravnom postupku. Ako se nakon donošenja ovog Plana druge ceste razvrstaju kao javne te ako se državna cesta D 105 razvrsta u javnu cestu druge skupine za utvrđivanje širine zaštitnog pojasa primjenjivat će se odredba posebnog propisa o cestama unutar kojih je za sve zahvate potrebno zatražiti uvjete, odnosno suglasnost pravne osobe koja upravlja javnom cestom.
- (3) Izgradnja novih raskrižja i rekonstrukcija postojećih priključaka nerazvrstanih cesta na državnu cestu D105 unutar Planom obuhvaćenog područja izvodi se u suradnji s nadležnim službama Hrvatskih cesta d.o.o.
- (4) Svaki pristup na javnu cestu moguć je uz poštivanje utvrđenih uvjeta za izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu te suglasnost pravne osobe koja upravlja javnom cestom, a u skladu s posebnim propisom o javnim cestama i posebnim propisom za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

- (5) Osim Planom definiranih javnih prometnih površina moguća je, temeljem projektne dokumentacije, gradnja i drugih kao i zadržavanje postojećih prometnih i pratećih površina i građevina kao i autobusnih stajališta u zonama drugih namjena potrebnih za njihovo funkcioniranje u prostoru, a u skladu s posebnim propisima. Kod gradnje novih javnih prometnih površina primjenjuju se minimalni tehnički elementi utvrđeni za gradnju ostale ulice (OU) u točki c) stavka (5) članka 32.
- (6) Na državnoj cesti D105 utvrđenoj u stavku (2) ovog članka moraju se, ako je potrebno, poboljšati tehnički elementi postojećih raskrižja, a otvaranje novih priključaka moguće je samo na mjestima gdje za to postoji propisana preglednost pri čemu međusobni razmak priključaka i raskrižja ne smije biti manji od 150 m.
- (7) Izvedba prometnih površina kao i nesmetan pristup građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

### Članak 32.

- (1) Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana, utvrđuje trase dionica glavnih mjesnih, sabirnih i kolnopješačkih ulica.
- (2) Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata Plana uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup.
- (3) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena.
- (4) Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okviru površine prometnice prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz.
- (5) Minimalni tehnički elementi za gradnju dionica ulica unutar obuhvata Plana, ovisno o kategorizaciji pojedine prometnice, su:
  - a) **Glavna mjesna ulica:**
    - maksimalni nagib nivelete 10%,
    - broj prometnih traka i širina kolnika 2×3,2 m, a iznimno za postojeću prometnicu GMU 2 - 2×2,25 m,
    - raskrižja u nivou,
    - s prometnice se dozvoljava pristup česticama uz zadovoljavanje uvjeta iz stavka (2) prethodnog članka,
    - pješački nogostup, jednostrani ili dvostrani, minimalne širine 1,2 m,
    - najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 8,8 m, a iznimno za postojeću prometnicu GMU 2 - 5,7 m.
  - b) **Sabirna ulica (SU):**
    - maksimalni nagib nivelete 12%,
    - broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m,
    - raskrižja u nivou,
    - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
    - pješački nogostup, jednostrani ili dvostrani, minimalne širine 1,2 m,
    - na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
    - najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 6,7 m, a iznimno i manje na potezima gdje se postojeća prometnica rekonstruira, a nije moguće ostvariti Planom utvrđenu minimalnu širinu.
  - c) **Ostala ulica (OU):**
    - maksimalni nagib nivelete 12%,
    - broj prometnih traka i širina kolnika 2×2,75 m,
    - raskrižja u nivou,
    - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
    - pješački nogostup, jednostrani ili dvostrani, minimalne širine 1,2 m,
    - na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
    - najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 6,7 m, a iznimno i manje na potezima gdje se postojeća prometnica rekonstruira, a nije moguće ostvariti Planom utvrđenu minimalnu širinu.
  - d) **Kolnopješačka ulica:**
    - maksimalni nagib nivelete 12%,
    - broj prometnih traka i širina kolnika 4,5 m,

- raskrižja u nivou,
  - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
  - na prometnici je dozvoljeno parkiranje uz dodatak potrebne širine kolnika za parkiranje,
  - najmanja širina planiranog poprečnog profila iznosi 4,5 m, a iznimno i manje na potezima gdje se postojeća prometnica rekonstruira, a nije moguće ostvariti Planom utvrđenu minimalnu širinu.
- (6) Iznimno samo u težim terenskim uvjetima maksimalni nagib nivelete za sabirne, ostale i kolnopješačke ulice može biti do 17%.
  - (7) Jednosmjerni tok moguće je organizirati u postojećim ulicama uskog profila.
  - (8) Ako je postojeća cesta širine kolnika manje od 4 m za jednosmjerni, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet udaljenost regulacijskog pravca od osi ostale ceste treba biti takva da osigura prostor za širenje ceste na 4 m odnosno na 5,5 m te ako lokalni uvjeti to dozvoljavaju minimalno mogućnost izgradnje pješačke staze širine 0,75 m za jednosmjerni pješački tok (preporuka 1,5 m za dvosmjerni pješački tok).
  - (9) Kod rekonstrukcije postojećih ulica se iznimno mogu zadržati i manje širine od Planom utvrđenih i to samo na onim dijelovima prometnice gdje njenu širinu nije moguće proširiti radi položaja već postojećih građevina na građevnim česticama uz prometnicu.
  - (10) Uvjete gradnje benzinske stanice dani su u stavcima (2) i (3) članka 19.

### Članak 33.

- (1) Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu.
- (2) Neposrednim pristupom iz prethodnog stavka ovog članka smatra se i pristup na javnu prometnu površinu preko pristupnog puta najveće dužine 50 m te najmanje širine kolnika 3 m za stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine, odnosno 5,5 m za sve ostale građevine. Navedeno se ne primjenjuje na građevine utvrđene u točki 2. ovih Odredbi.

#### 5.1.1. Javna parkirališta

### Članak 34.

- (1) Promet u mirovanju rješava se izgradnjom javnog parkirališta na Planom utvrđenim površinama označenim s P<sub>1-3</sub> na kartografskim prikazima br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet* i 4: *Način i uvjeti gradnje*. Na pojedinom Planom utvrđenom javnom parkiralištu potrebno je okvirno ostvariti najmanji broj parkirnih mjesta kako slijedi:
  - P<sub>1</sub> - 5,
  - P<sub>2</sub> - 55,
  - P<sub>3</sub> - 45,
  - P<sub>4</sub> - 120.
- (2) Osim na Planom utvrđenoj površini iz prethodnog stavka ovog članka javne parkirališne površine dozvoljeno je graditi i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene. Na pojedinom javnom parkiralištu potrebno je ostvariti najmanje 5 parkirnih mjesta.
- (3) Javno parkiralište mora biti priključeno na mrežu javne rasvjete i oborinske odvodnje, a iznimno do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje oborinskih voda dozvoljava se za parkirališne površine do deset parkirališnih mjesta odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje, a za površine veće od deset parkirališnih mjesta dozvoljava se disperzija oborinskih voda u okolni teren nakon odgovarajućeg pročišćavanja. Za parkirališne površine veće od 200 m<sup>2</sup> potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.
- (4) Parkirno mjesto na javnom parkiralištu mora biti minimalnih dimenzija 2,5×5 m. Na javnom parkiralištu treba od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati najmanje 5% parkirnih mjesta za automobile invalida, minimalnih dimenzija 3,75×5 m, a najmanje jedno parkirno mjesto na javnim parkiralištima s manje od 20 mjesta. Parkirna mjesta za automobile invalida na javnom parkiralištu trebaju biti smještena uz pješačke površine i u blizini ulaza u građevinu te trebaju biti posebno označena.
- (5) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirna mjesta.

### 5.1.2. Pješačke površine

#### Članak 35.

- (1) Osim nogostupa u okviru poprečnog profila prometnica na Planom obuhvaćenom području utvrđene su trase zasebnih pješačkih putova i obalne šetnice.
- (2) Osim trasa pješačkih komunikacija iz stavka (1) ovog članka dozvoljeno je uređenje pješačkih staza i stubišta i unutar zona mješovite, pretežito stambene (M1), mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene, javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina uz obavezno uvažavanje tradicionalnog načina izvedbe.
- (3) Postojeći pješački pravci (šetnice, stubišta) koji nisu ucrtani na grafičkom dijelu Plana, a unutar su planiranih zona, moraju se zadržati na način da ostaju u postojećem obliku ili, ako je potrebno, izvode se na rubovima zona ili kao rješenje kroz planiranu (javnu) građevinu.

#### Članak 36.

- (1) Pješački putovi izvode se vodoravno, a ako to radi terenskih uvjeta nije moguće, s nagibom najviše do 8%. Kod većih nagiba izvode se pješačke stube. Najmanja širina pješačkih putova iznosi 3 m, a iznimno na kraćim potezima može iznositi 1,5 m. Za opločavanje putova potrebno je koristiti prirodne materijale.
- (2) Uz pješačke putove moguće je urediti manje prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje kao što su drvene klupe, nadstrešnice i sl.
- (3) Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavlja se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka i osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

#### Članak 37.

- (1) Planom se određuje prostor obalne šetnice cijelim potezom obale na području obuhvata Plana.
- (2) Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta utvrđenih u prethodnom članku ovih Odredbi i posebnih uvjeta službe zaštite prirode.
- (3) Duž obalne šetnice mora se na najmanje svakih 400 m omogućiti pristup moru putem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama u njezinom zaleđu te predvidjeti javna rasvjeta, a konačno oblikovanje će se odrediti projektom dokumentacijom na temelju odgovarajućih istraživanja.

### 5.1.3. Pomorski promet

#### Članak 38.

- (1) Za odvijanje pomorskog prometa Planom su definirane luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L), privezišta (PR) i luke posebne namjene - brodogradilišta (LB) prikazane na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet*.
- (2) Pristup pojedinoj površini definiranoj u prethodnom stavku ovog članka utvrđen je pristupnim putovima (unutarnji plovni put) na navedenom kartografskom prikazu kao i koridor za pristup lukama posebne namjene - brodogradilištima unutar luka otvorenih za javni promet.

#### Članak 39.

- (1) Planom se utvrđuju sljedeće luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L):
  - luka Keki (L<sub>5</sub>),
  - luka Banjol (L<sub>6</sub>).
- (2) U sklopu luka otvorenih za javni promet lokalnog značaja dozvoljen je privez i odvez brodice domaćeg stanovništva i nautičara, ukrcaj i iskrcaj ljudi i tereta.
- (3) Broj komunalnih i nautičkih vezova za svaku pojedinu luku odredit će se idejnim projektom na bazi maritimne studije i studije valovanja.
- (4) Dozvoljava se proširenje kopnenog dijela pojedine luke otvorene za javni promet lokalnog značaja u more unutar pojasa 30 m od obalne prometnice odnosno obalne šetnice, a izvan utvrđenog pojasa mogu se izvoditi lukobrani, gatovi i pontoni.

- (5) Konačno oblikovanje obale će se odrediti projektnom dokumentacijom na temelju odgovarajućih istraživanja. Na kopnenom dijelu moguća je gradnja građevina za potrebe lučkih djelatnosti s pratećim sadržajima (ugostiteljski sadržaji, recepcija, sanitarna grupa, spremište i sl.) kao i uređenje manipulativnih površina obale.
- (6) Planom se utvrđuju uvjeti za gradnju građevina u lučkom području:
  - najveća tlocrtna površina ispod svih građevina iznosi ukupno 200 m<sup>2</sup>,
  - najveći broj etaža iznosi 1,
  - najveća ukupna visina građevine iznosi 5 m,
  - najmanja međusobna udaljenost građevina iznosi 10 m.
- (7) Za svaku luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja potrebno je osigurati najmanje 10 parkirališnih mjesta.
- (8) Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa. Luka otvorena za javni promet mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.

#### Članak 40.

- (1) Planom se utvrđuje akvatorij privezišta (PR).
- (2) U sklopu privezišta dozvoljen je privez i odvez plovila lokalnog stanovništva, ukrcaj i iskrcaj ljudi i tereta.
- (3) Planom se utvrđuje broj vezova za svako privezište:
  - PR - 20 plovila,

#### Članak 41.

- (1) Planom se utvrđuju sljedeće luke posebne namjene - brodogradilišta (LB):
  - LB<sub>3</sub> Banjol,
  - LB<sub>4</sub> Banjol.
- (2) U sklopu luka posebne namjene - brodogradilišta označene s LB<sub>3</sub> Banjol i LB<sub>4</sub> Banjol utvrđeno je uređenje površina za gradnju, servisiranje, remont i smještaj plovila, a obuhvaća i smještaj pratećih djelatnosti: različite uslužne, administrativno-upravne, skladišne, ugostiteljske i sl. djelatnosti, proizvodne i zanatske djelatnosti vezane uz brodogradnju te druge kompatibilne djelatnosti koje nadopunjuju osnovnu namjenu.
- (3) Utvrđuju se uvjeti uređenje površina u zoni luke posebne namjene - brodogradilišta:
  - a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
    - u okviru građevne čestice brodogradilišta može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu (sadržaji poslovne namjene, smještaj plovila, servisne radionice, spremišta i sl. sadržaji), a mogu se smjestiti i servisne površine na otvorenom koje se mogu natkrivati (manipulativne površine za dizanje brodova, servis i sl.),
    - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,
    - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,
  - b) **Veličina građevine osnovne namjene**
    - najveći broj etaža građevine iznosi 1 nadzemna etaža,
    - najveća visina građevine iznosi 6 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
  - c) **Smještaj građevina na građevnoj čestici**
    - najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 5 m,
    - najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi ukupnu visinu više građevine,
    - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
  - d) **Uvjeti za oblikovanje građevine**
    - krovna ploha građevine može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- uz obalu je moguće organiziranje prostora za servis brodova u moru te više liftova za dizanje i spuštanje različitih težina brodova, a konačno oblikovanje obale će se odrediti projektnom dokumentacijom na temelju odgovarajućih istraživanja,
- moguća je gradnja obale i korekcija obalne linije za potrebe odgovarajućeg travel lifta i ostale opreme za dizanje, transport i manipulaciju plovila, a unutar Planom definirane zone brodogradilišta; u okviru Planom utvrđenog obuhvata brodogradilišta nasipavanje na području akvatorija i formiranje kopnenog dijela brodogradilišta nije ograničeno,
- građevna čestica se može uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređivati sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevinama,
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici prema normativu 5 mjesta na 1000 m<sup>2</sup> GBP-a, odnosno 1 mjesto na 60 m<sup>2</sup> GBP-a za građevne čestice s GBP-om do 500 m<sup>2</sup>.
- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- unutar građevne čestice osigurati nesmetan pristup manipulativnim površinama brodogradilišta,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,5 m,
- podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.).

**f) Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:**

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- zona luke posebne namjene - brodogradilište mora imati osiguran neometani pristup s morske strane.

**g) Ostali uvjeti:**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

**5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE****Članak 42.**

- (1) Sustav elektroničke komunikacijske mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2B: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - elektronička komunikacijska infrastruktura.*
- (2) Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju elektroničke komunikacijske kabelske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.
- (3) Elektronička komunikacijska kabela kanalizacija treba biti realizirana cijevima Ø 110, 75, 50 mm i tipskim montažnim zdencima.
- (4) Planom se osigurava dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza. Sve elektroničke komunikacijske mreže (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i dr.) po mogućnosti se trebaju polagati u površinama postojećih, odnosno planiranih prometnica.

**Članak 43.**

- (1) Za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže Planom je omogućeno smještanje fasadnog antenskog prihvata (tip A) koji ne prelazi visinu građevine na koju se postavlja.
- (2) Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže iz prethodnog stavka ovog članka potrebno je poštivati posebne propise za takvu vrstu građevina. Prilikom izgradnje osnovnih postaja za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže potrebno je voditi računa o urbanističko-arhitektonskim osobitostima okolnih prostora i vizualnom uklapanju.
- (3) Građenje samostojećih antenskih stupova nije dozvoljeno.

**5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE****5.3.1. Energetski sustav - elektroenergetska mreža****Članak 44.**

Planom je u energetskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za elektroenergetsku mrežu. Elektroenergetska mreža prikazana je na kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - elektroenergetika*. Elektroenergetska mreža obuhvaća elektroopskrbu i javnu rasvjetu.

**5.3.1.1. Elektroopskrba****Članak 45.**

- (1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe unutar Planom obuhvaćenog područja predviđa se gradnja novih 20 kV transformatorskih stanica na lokacijama označenim u kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - elektroenergetika*. Imena i lokacije postojećih i planiranih trafostanica u grafičkom dijelu Plana su načelni, a točna imena i lokacije odredit će se projektnom dokumentacijom. Mikrolokacije trafostanica odredit će se prema stvarnim potrebama budućih korisnika prostora.
- (2) Postojeće trafostanice 20/0,4 kV mogu se rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili što bliže postojeće) novom trafostanicom 20/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta. Trafostanice TS Banjol 1 i TS Banjol 2 Planom su planirane za napuštanje.
- (3) Transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine (samostojeće), kao samostojeći uređaji s posluživanjem izvana ili ugrađene u sklopu građevine, a sukladno posebnim uvjetima dozvoljena su i drugačija oblikovna rješenja.
- (4) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje postoje prostorne mogućnosti priključni dalekovodi 20 kV vode se ispod javnih površina, a iznimno i na drugim površinama prema uvjetima utvrđenim u stavku (5) članka 30.
- (5) Za slučaj da se na pojedinim lokacijama pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz Planom utvrđene lokacije trafostanice, lokaciju za trafostanicu potrebno je osigurati u njegovoj zoni obuhvata.
- (6) Uvjeti za gradnju trafostanice:
  - za trafostanicu koja se gradi kao samostojeća tipska građevina treba osigurati građevnu česticu najmanje veličine 5 x 6 m s neposrednim pristupom na prometnu površinu radi pristupa i servisiranja trafostanice.
  - za trafostanicu koja se gradi kao samostojeći uređaj s posluživanjem izvana treba osigurati građevnu česticu u njezinoj veličini s neposrednim pristupom na prometnu površinu radi pristupa i servisiranja trafostanice;
  - do trafostanice koja se gradi na građevnoj čestici druge namjene potrebno je osigurati neposredan pristup na prometnu površinu radi pristupa i servisiranja trafostanice;
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5 m za zone utvrđene na kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža -*



- elektroenergetika*, odnosno izvan utvrđenih zona i manje, a uz suglasnost Grada Raba i nadležnih ustanova za upravljanje pojedinom kategorijom prometnice;
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca javnih cesta (prema posebnom propisu o cestama) ne može biti manja od 6 m, osim ako to nije određeno posebnim uvjetima javnopravnog tijela nadležnog za upravljanje javnom cestom,
  - najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi 3 m, odnosno 1 m ako građevina nema otvora;
  - kod arhitektonskog oblikovanja građevine mora se poštivati tradicijski način gradnje;
  - razina buke na udaljenosti 3,5 m od trafostanice ne smije biti veća od 35 db.
- (7) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice, a gdje postoje prostorne mogućnosti priključni dalekovodi 20 kV vode se ispod javnih površina.
- (8) Niskonaponska mreža će se izvoditi podzemnim kabelima, a gdje to nije moguće iznimno se uz suglasnost Grada Raba dozvoljava nadzemno izvođenje sa samonosivim kabelskim sklopom razvijenim na betonskim stupovima.

#### 5.3.1.2. Javna rasvjeta

##### **Članak 46.**

- (1) Javna rasvjeta izvodi se u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna izvedena na zasebnim stupovima.
- (2) Detaljno rješenje javne rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u projektnoj dokumentaciji, koja će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

#### 5.3.2. **Vodnogospodarski sustav**

##### **Članak 47.**

- (1) Vodnogospodarski sustav obuhvaća izgradnju sustava vodoopskrbe (sustav korištenja voda), sustava odvodnje otpadnih voda i sustava zaštite od štetnog djelovanja voda.
- (2) Prije izrade projektne dokumentacije za izgradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, sukladno posebnim propisima.

#### 5.3.2.1. Sustav vodoopskrbe

##### **Članak 48.**

- (1) Sustav vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu br. 2D: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba*.
- (2) Opskrba vodom područja unutar obuhvata Plana ostvarit će se preko postojeće vodospreme Banjol koja se nalazi izvan obuhvata Plana. Od vodospreme je izveden opskrbeni cjevovod do naselja, a time i do krajnjih korisnika.
- (3) Na kartografskom prikazu br. 3A.: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* utvrđen je zaštitni koridor uz vodovod ukupne širine 6 m te je za sve zahvate unutar navedenog koridora potrebno ishoditi posebne uvjete nadležnog javnopravnog tijela.

##### **Članak 49.**

- (1) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranata treba biti manja od 150 m. Hidranti će se postaviti na vanjski rub pješačkog hodnika ili u zeleni pojas i sl.

- (2) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica uz druge infrastrukturne instalacije. Vodoopskrbni cjevovodi trebaju biti promjera cijevi najmanje DN100. Najmanji vertikalni razmak od ostalih instalacija iznosi najmanje 0,5 m. Radi osiguranja mehaničke zaštite cjevovoda debljina zemljanog (ili drugog) pokrova iznad tjemena cijevi iznosi najmanje 1 m.
- (3) Vodoopskrbni odvojeci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.
- (4) Vodomjerna okna treba izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

#### 5.3.2.2. Sustav odvodnje otpadnih voda

##### **Članak 50.**

- (1) Trase cjevovoda te lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu br. 2E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - odvodnja otpadnih voda i uređenje vodotoka.*
- (2) Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

##### **Članak 51.**

- (1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže te spojem na kanalizacijski sustav Rab koji se sastoji od sekundarne i glavne kanalizacijske mreže tlačno-gravitacijskih kolektora i crpnih stanica kojima će se otpadna voda transportirati prema planiranom uređaju za pročišćavanje, a koji je predviđen izvan obuhvata Plana na lokaciji Draga Vašibaka (uređaj za predtretman i podmorski ispust u more pročišćene vode).
- (2) Unutar obuhvata Plana utvrđena je crpna stanica (CS 27). Tlačno-gravitacijski kolektor od crpne stanice lociran je u obalnom dijelu područja obuhvata Plana.
- (3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje iz stavka (1) ovog članka sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a u skladu s važećim propisima.
- (4) Do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu namijenjenu stanovanju kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

##### **Članak 52.**

- (1) Oborinske vode s cesta, većih parkirališnih, radnih i manipulativnih površina zagađenih naftnim derivatima upuštaju se u javni sustav odvodnje nakon pročišćavanja na taložniku - separatoru. Nije dozvoljeno izlivanje niti zadržavanje oborinske vode na prometnim površinama. Za parkirališne površine do deset parkirališnih mjesta dozvoljava se odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje, a za površine veće od deset parkirališnih mjesta, do izgradnje javnog sustava, dozvoljava se disperzija oborinskih voda u okolni teren nakon odgovarajućeg pročišćavanja.
- (2) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina za asfaltirane površine veće od 200 m<sup>2</sup> potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja.
- (3) Sve čiste oborinske vode treba odvesti kanalizacijom za oborinske vode promjera cijevi najmanje DN300 prema najbližem bujičnom vodotoku i nastavno prema moru ili u upojni bunar.
- (4) Oborinske vode s građevnih čestica i građevina ne smiju se ispuštati na prometne površine nego se zbrinjavaju u okviru pojedine građevne čestice, a moguće ih je upuštati u javni sustav oborinske odvodnje.

##### **Članak 53.**

- (1) Cjevovode, građevine i uređaje sustava odvodnje otpadnih voda potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica uz druge infrastrukturne instalacije. Kanalizaciju otpadnih voda treba izvesti od cijevi suvremenih materijala prema hidrauličnom proračunu, a promjer cijevi može biti najmanje

DN250. Svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija je najmanje 1 m. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja na nižoj koti.

- (2) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.
- (3) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.
- (4) Za potrebe gradnje građevina potrebno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje preko priključno kontrolnih okana.
- (5) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina za odvodnju na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s važećom zakonskom regulativom.
- (6) Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda 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, a prema važećim propisima.

### 5.3.2.3. Sustav uređenja voda

#### **Članak 54.**

- (1) Sukladno *Zakonu o vodama* ograničenja na bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini odnose se na ograničenje gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka unutar obostranog pojasa širine 10,0 m mjereno od gornjeg ruba korita ili vanjskog ruba građevine uređenja toka, a u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina te njihovog održavanja.
- (2) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.
- (3) Za nesmetan protok površinskih voda bujica „neimenovana“, Ivčić i Javoran unutar pojasa utvrđenog u stavku (1) ovog članka vršit će se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od plavljenja bujičnim vodama, njegova potrebna rekonstrukcija, sanacija te redovno održavanje korita i vodnih građevina.
- (4) Iz bujičnih kanala nužno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje ne služe zbrinjavanju bujičnih voda kako bi se uspostavila njihova osnovna funkcija i omogućilo održavanje u skladu s namjenom. Pri tome se ne isključuje korištenje kanala i za zbrinjavanje oborinskih voda, ali preko izgrađenog i kontroliranog sustava s točno poznatim mjestima spojeva na bujični kanal.

### **5.3.3. Postavljanje jednostavnih građevina**

#### **Članak 55.**

- (1) Plan određuje mogućnost postavljanja jednostavnih građevina, kao što su nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi i dr., uz sadržaje i na površinama javne namjene (stajališta javnog prijevoza putnika, predškolska građevina, građevine kulture, sporta i rekreacije i sl.).
- (2) Nadstrešnice te informativne i promidžbene panoe na javnim površinama treba oblikovno unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.
- (3) Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija određuje se u okvirima proširene pješačke ili dijela zelene površine odmaknuto od pročelja građevina i ruba kolnika za najmanje 2 m, pri čemu ne smiju ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, ne smiju smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora.
- (4) Predmetne građevine i instalacije smještajem i izgledom moraju biti uklopljene u prostor u kojem su smještene.
- (5) Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine na području Grada Raba utvrđuje se Odlukom izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave o privremenom korištenju javnih površina.

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH I KUPALIŠNO-REKREACIJSKIH POVRŠINA

### 6.1. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

#### Članak 56.

Planom je utvrđeno uređenje i održavanje zelenih površina u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* i to:

- u zoni Z1 javni park,
- u zoni Z2 igralište,
- u zoni Z3 odmorište,
- u zonama Z zaštitne zelene površine.

#### 6.1.1. Javne zelene površine

#### Članak 57.

- (1) Planom je u zonama označenim sa Z1 utvrđeno uređenje javnog parka, a moguće ga je smjestiti i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene. Javni park namijenjen je šetnji i odmoru u hortikulturno uređenom prirodnom okruženju. Smjernice za oblikovanje strukture javnog parka su: 50% pod visokom vegetacijom, 30% su livade i travnjaci te 20% staze i tereni za igru i razonodu. Prilikom uređenja javnog parka predlaže se maksimalno zadržavanje postojeće vegetacije. Unutar javnog parka moguće je postavljanje urbane opreme i javne rasvjete.
- (2) Planom je u zonama označenim sa Z2 utvrđeno uređenje dječjeg igrališta za uzrast djece od 7 do 15 godina, a moguće ga je smjestiti i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene. Na čestici dječjeg igrališta mogu se uređivati pješačke površine i parkovno zelenilo u skladu s prirodnim karakteristikama prostora. U sklopu igrališta moguće je postavljanje dječjih sprava za igru, urbane opreme i javne rasvjete.
- (3) Planom je u zonama označenim sa Z3 utvrđeno odmorište. Odmorište je namijenjeno šetnji, odmoru i edukaciji u hortikulturno uređenom prirodnom okruženju autohtonih biljnih zajednica. Oblikovne karakteristike tih površina ovise o tematici pojedinog odmorišta te nemaju nužno naglašenu vegetacijsku (hortikulturnu) komponentu. Dozvoljeno je uređenje pješačkih površina.

#### 6.1.2. Zaštitne zelene površine

#### Članak 58.

- (1) Planom su određene zaštitne zelene površine označene sa Z, a uređuju se kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom.
- (2) Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina, a na njima se mogu graditi građevine komunalne infrastrukture te uređivati pješački putovi.

### 6.2. UVJETI UREĐENJA KUPALIŠNO-REKREACIJSKIH POVRŠINA

#### Članak 59.

- (1) Planom su utvrđene kupališno-rekreacijske površine - uređene plaže na priobalnom području označene s R3 koje obuhvaćaju kopneni i morski dio, a prikazane su na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina*.
- (2) Planom se dozvoljava proširenje kopnenog dijela uređenih plaža u dubini najviše 15 m od obalne šetnice, a konačno oblikovanje će se odrediti projektom dokumentacijom na temelju odgovarajućih istraživanja.

- (3) Na površinama uređenih plaža dozvoljeno je uređenje kupališnih površina i sunčališta, javnih zelenih površina, dječjih igrališta, pješačkih površina i odmorišta i sl. i izgradnja i uređenje otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (boćalište, odbojka na pijesku, skakaonica i sl.), građevina infrastrukture i pratećih sadržaja: rekreacija, ugostiteljstvo, trgovina, zabava, sanitarni uređaji, tuševi, kabine i sl.
- (4) GBP pratećih sadržaja iz prethodnog stavka ovog članka koji se mogu graditi na površinama uređenih plaža ne smije prelaziti 10% površine kopnenog dijela pojedine uređene plaže. Građevine se izvode visine jedne nadzemne etaže, odnosno 4 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, a smještavaju se uz stražnju granicu plaže prema komunikacijskim površinama.
- (5) Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije.

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

### 7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

#### 7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

##### Članak 60.

- (1) Na Planom obuhvaćenom području nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.
- (2) Planom obuhvaćeno područje sastavni je dio područja Nacionalne ekološke mreže i to važnog područja za ptice pod šifrom HR1000033 Kvarnerski otoci te važnog područja za divlje svojte i stanišne tipove pod šifrom HR2001023 Otok Rab kojoj je cilj očuvanja eumediteranskih travnjaka *Thero-Brachypodietalia*.
- (3) Za planirani zahvat u području ekološke mreže koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitosti područja ekološke mreže treba provesti postupak ocjene prihvatljivost zahvata na ekološku mrežu.

#### 7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

##### Članak 61.

U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti planskim rješenjem primjenjuju se sljedeće mjere:

- čuvanje i održavanje postojećeg zelenila te sadnja novog,
- formiranje površina parkovnog i zaštitnog zelenila kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne zelene površine,
- Planom je utvrđeno obvezno uređenje zelene površine u okviru građevne čestice sadnjom visokog i niskog zelenila,
- uvjetovanje formiranja zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce,
- ograničavanje intenziteta izgradnje kao dio aktivnosti zaštite prirodnog krajobraza, kroz ograničenje izgrađenosti građevne čestice, visine građevina i dr.

### 7.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

##### Članak 62.

Kulturna dobra Planom predviđena za zaštitu na području obuhvata ovog Plana prikazana su na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju.*

##### Članak 63.

U okviru Planom obuhvaćenog područja se temeljem *Konzervatorske podloge Prostornom planu Grada Raba* predlaže upis evidentiranih kulturnih dobara u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, a koje se do upisa štite ovim Planom i za koje se daju smjernice i uvjeti zaštite te obuhvaćaju:

- Sakralna građevina - crkva sv. Marije Magdalene
  - istražiti i sanirati prema konzervatorskim uvjetima i uz stalni konzervatorski i arheološki nadzor
  - ukloniti neprimjerenu dogradnju (garaža)
  - za bilo kakav zahvat potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite nadležnog konzervatorskog odjela
- arheološke baštine - arheološkog pojedinačnog lokaliteta crkve sv. Lovra
  - čuvati intaktno,
  - provesti arheološko istraživanje i konzerviranje,

- zabranjena gradnja unutar zone zaštite,
- dozvoljena je arheološka prezentacija,
- za bilo kakav zahvat obavezno konzultirati nadležni konzervatorski odjel i ishoditi posebne uvjete zaštite.

#### **Članak 64.**

- (1) Na dijelovima obuhvata Plana utvrđene su zone tradicionalnog naselja, a prikazane su na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju.*
- (2) Uređenje zona tradicionalnog naselja usmjeriti na očuvanje vitaliteta naselja, promoviranje tradicionalnog života, rada i stvaranju stalno naseljenog stanovništva. Oblikovanje građevina zadržati u postojećem prepoznatljivom obliku, nije dopuštena izmjena strukture i tipologije postojećih građevina.
- (3) Iznimno od pojedinih uvjeta gradnje utvrđenih ovim Odredbama se za zone definirane u stavku (1) ovog članka utvrđuje:
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 250 m<sup>2</sup>,
  - najveća visina građevne iznosi 9 m,
  - tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 60 m<sup>2</sup>, a najviše 150 m<sup>2</sup>,
  - uređenje svih vanjskih ploha građevina korištenjem isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.

## 8. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 65.

- (1) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Grad Rab, odnosno ovlaštena pravna osoba.
- (2) Na razmatranom području se prikuplja komunalni otpad i zbrinjava na odlagalištu komunalnog otpada Sorinj lociranom izvan obuhvata ovog Plana.
- (3) Proizvođač otpada dužan je na propisan način obraditi i skladištiti komunalni i tehnološki otpad koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.
- (4) Na svakoj se građevnoj čestici mora odrediti mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati i uklopiti u okoliš na građevnoj čestici na način da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa. Komunalni otpad odvozi se prema komunalnom redu preko ovlaštenog komunalnog poduzeća.
- (5) Odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa se postavljanjem tipiziranih posuda, odnosno spremnika postavljenih na građevnim česticama i javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada (papir i karton, bijelo i obojeno staklo, PET, metalni ambalažni otpad, istrošene baterije i sl.) koji će biti smješteni na prometno dostupna i uočljiva mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

### Članak 66.

- (1) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog postupanja s otpadom koji obuhvaćaju:
  - izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,
  - razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,
  - iskorištavanje vrijednih svojstava otpada,
  - sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
  - prikupljanje i iznošenje otpada te privremeno odlaganje otpada na postojeće odlagalište,
  - saniranje otpadom onečišćenih površina.
- (2) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati kontejnere za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada (ulja i sl.), koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.
- (3) Prostori za privremeno skladištenje otpada iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.
- (4) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su postupati s otpadom u skladu s važećom zakonskom regulativom.



## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 67.

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša.
- (2) Planom se određuju kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, voda, mora te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.
- (3) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećom zakonskom regulativom.
- (4) Unutar Planom obuhvaćenog područja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili posredno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj iznad dozvoljenih vrijednosti utvrđenih posebnim propisima za zaštitu okoliša u naselju.
- (5) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se zakonom propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, površinskih voda i sl.) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima.

### 9.1. ZAŠTITA TLA

#### Članak 68.

- (1) Područje Plana je, s obzirom na fizio-mehaničke značajke, obuhvaćeno sljedećim geotehničkim kategorijama:
  - a) **III. geotehnička kategorija** - zona fliša, koju karakterizira:
    - stabilan teren u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasjecanja,
    - izrazito mala upojnost terena, vodonepropusna fliška stijenska masa, znatna mogućnost erozije,
    - teren u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki u odnosu na goli krš,
    - relativno povoljan kompleks paleogeonskog fliša za temeljenje građevina.
  - b) **III.a. geotehnička kategorija** - padinske tvorevine na flišu, koju karakterizira:
    - većina terena je stabilna u prirodnim uvjetima, dok su mjestimice vidljiva aktivna i umjerena klizišta; opasnost od pojave nestabilnosti prilikom zasjecanja ili nasipavanja,
    - upojnost terena je u cijelosti mala, fliška stijenska masa je vodonepropusna, a pokrivač promjenljive vodopropusnosti; mogućnost erozije je znatna,
    - teren je uvjetno pogodan za građenje uz prethodno provedena detaljna istraživanja.
  - c) **IV.b geotehnička kategorija** - naplavine na flišu, koju karakterizira:
    - teren je izrazito deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
    - teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasjecanja;
    - upojnost terena je slaba, vodonepropusnost terena mala, razina podzemne vode je visoka, a dijelovi terena su močvarni;
    - teren je u cijelosti manje pogodan do nepogodan za građenje.
- (2) Osnovne mjere zaštite tla postižu se dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih struktura.
- (3) Na Planom obuhvaćenom području nema klizišta kao ni utvrđenih mjesta velikih erozija tla.
- (4) Geološko ispitivanje tla potrebno je provesti prije gradnje građevina koje će koristiti veći broj različitih korisnika.
- (5) U najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati vegetacijski vrijedna područja u zonama stanovanja koje mogu uključivati i ugostiteljsko-turističke, poslovne i javne i društvene sadržaje.
- (6) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba čuvati površine pod zelenilom ili urediti nove zelene površine u skladu s uvjetima ovog Plana.
- (7) Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda, već se iste evakuiraju i zbrinjavaju putem odgovarajućih uređaja.

## 9.2. ZAŠTITA ZRAKA

### Članak 69.

- (1) S obzirom na postojeću namjenu površina te planiranu orijentaciju na stanovanje i turizam bez proizvodnih pogona štetnih po kvalitetu zraka, može se temeljem praćenja kvalitete zraka utvrditi da njegova kakvoća zadovoljava korištenje najviše kategorije prema zakonskim propisima pa kao takva treba biti i dalje trajno očuvana.
- (2) Na području naselja trajno će se provoditi monitoring kakvoće zraka i poduzimat će se sve mjere, temeljene na zakonskim propisima kojima se može očuvati postojeća najviša kategorija kakvoće zraka.
- (3) U skladu sa zakonskom regulativom provodit će se potrebne mjere za sprečavanje štetnih i prekomjernih emisija definiranih posebnim propisima i u tom smislu poduzimati sljedeće aktivnosti:
  - stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti evidentirani, izvedeni, opremljeni te korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema zakonom definiranim uvjetima,
  - održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila.

## 9.3. ZAŠTITA VODA

### Članak 70.

- (1) Područje obuhvata ovog Plana nalazi se izvan obuhvata zone zaštite izvorišta vode za piće.
- (2) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav te odvoditi prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda *Draga Vašibaka* smještenom izvan obuhvata Plana, na način propisan od nadležne službe.
- (3) Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni, a sve građevne čestice/građevine trebaju biti priključene na javnu mrežu odvodnje.
- (4) Do izgradnje susatava javne odvodnje, za građevine stambene namjene do 10 ES, dozvoljava se priključak na individualni sustav u obliku septičke taložnice. Za građevine iznad 10ES potreban je zasebni sustav za pročišćavanje (biodisk i sl.).
- (5) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.
- (6) Oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se, uz prethodno pročišćavanje na separatoru onečišćavajućih tvari, prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili, za parkirne površine do deset parking mjesta, nakon pročišćavanja disperzno ispustiti u podzemlje.
- (7) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na Planom obuhvaćenom području potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

## 9.4. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

### Članak 71.

- (1) Potrebna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja vodotoka te sprječavanje erozije strmog terena postiže se izgradnjom sustava odvodnje oborinske vode, osiguranjem širine zaštitnog koridora vodotoka te gradnjom i održavanjem regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.
- (2) Na području obuhvata Plana nalaze se vodotoci: neimenovana i Ivčić te izvan Planom obuhvaćenog područja uz granicu obuhvata Plana Javoran. Navedeni vodotoci kao i zaštitni koridori vodotoka utvrđeni u stavku (6) ovog članka prikazani su na kartografskim prikazima br. 2D: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - vodnogospodarski sustav - odvodnja otpadnih voda i uređenje*

vodotoka i br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja posebnih ograničenja u korištenju.*

- (3) U skladu sa *Zakonom o vodama* propisana su ograničenja gradnje i korištenja prostora na bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini u svrhu obrane od poplava, gradnja vodnih građevina i njihovog održavanja.
- (4) Planom se utvrđuje obvezna izrada projektne dokumentacije cjelovitog uređenja vodotoka i njihovih slivova, s utvrđivanjem mjerodavnih protoka i karakteristika odvodnih kanala. Projekt treba uskladiti s projektima oborinske odvodnje.
- (5) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda planira se za sve vodotoke utvrditi inundacijsko područje, odnosno javno vodno dobro i vodno dobro, a prema *Zakonu o vodama*.
- (6) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10,0 m, mjereno od gornjeg ruba korita ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenih koridora vodotoka vršit će se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od plavljenja bujičnim vodama, njegova potrebna rekonstrukcija, sanacija te redovno održavanje korita i vodnih građevina.
- (7) Sigurnost zaštite od plavljenja prostora obuhvata Plana i drugih prostora uz vodotok osigurat će se dimenzioniranjem vodotoka za 20-godišnje povratno razdoblje.
- (8) Na zemljištu iznad natkrivenog vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.
- (9) Iz bujičnih vodotoka potrebno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje nisu namijenjene zbrinjavanju bujičnih voda, što ne isključuje korištenje kanala za zbrinjavanje oborinskih voda kontroliranim sustavom.
- (10) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo u skladu sa *Zakonom o vodama*.

## 9.5. ZAŠTITA MORA

### Članak 72.

Planom obuhvaćeno područje nalazi se uz morsku obalu i može imati utjecaj na more te se radi toga definiraju mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja mora koje obuhvaćaju:

- izgradnju javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more,
- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
- unapređivanje službe za zaštitu i čišćenje mora i plaža,
- monitoring kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.

### Članak 73.

Radi sprječavanja onečišćenja uzrokovanih pomorskim prometom i lučkim djelatnostima potrebno je provoditi sljedeće mjere zaštite:

- u lukama otvorenim za javni promet lokalnog značaja i lukama posebne namjene - brodogradilištima osigurati prihvrat zauljenih voda i istrošenog ulja, a po potrebi osigurati i postavljanje uređaja za prihvrat i obradu sanitarnih voda s brodica te kontejnera za odlaganje istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda, kao i krutog otpada,
- odrediti način servisiranja brodova na moru i kopnu,
- izvidati i obavještavati radi utvrđivanja pojave onečišćenja.

## 9.6. ZAŠTITA OD BUKE

### Članak 74.

- (1) Planom obuhvaćeno područje nije posebno ugroženo povećanom razinom buke. Područje više ugroženosti bukom može se predvidjeti uz glavne mjesne ulice te uz sadržaje ugostiteljstva i zabave

pa u tom koridoru odnosno uz zone navedenih sadržaja treba provoditi mjere za smanjenje razine buke do razine određene važećim zakonskim propisima.

- (2) Unutar obuhvata Plana dopušta se maksimalna razina buke prema utvrđenom standardu prikazanom u tablicama:

**Tablica 1.** Najviše dopuštene razine buke u otvorenom prostoru u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije $L_{RAeq}$ u dB(A)	
		za dan ( $L_{day}$ )	noć ( $L_{night}$ )
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)	Na granici građevne čestice unutar zone buka ne smije prelaziti 80 dB(A) Na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

**Tablica 2.** Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke  $L_{Req}$  u zatvorenim boravišnim prostorijama po zonama buke u dB(A); vrijede kod zatvorenih prozora i vrata prostorija

Zona prema Tablici 1.	1	2	3	4	5
- za dan	30	35	35	40	40
- za noć	25	25	25	30	30

#### Članak 75.

S ciljem da se sustavno onemogući ugrožavanje bukom ovim Planom su predviđene sljedeće mjere:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stambene i turističke sadržaje ili remete rad u mirnim djelatnostima,
- pri planiranju građevina i namjena, što predstavljaju potencijalan izvor buke, predvidjet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i sl.),
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice i sl.

### 9.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

#### Članak 76.

- (1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se na temelju posebnih propisa.
- (2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskom prikazu br. 3B: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.*
- (3) U građevinama koje koristi veći broj različitih korisnika, potrebno je osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti i ispuniti zahtjeve u smislu sustava uzbunjivanja u skladu s važećom zakonskom regulativom kojom se propisuju subjekti i sredstva za uzbunjivanje stanovništva te postupak za uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva o nastanku opasnosti, postupcima za vrijeme trajanja opasnosti i prestanku opasnosti.
- (4) U okviru Planom obuhvaćenog područja definirano je smještanje sirene za uzbunjivanje dometa čujnosti 500 m.
- (5) U slučaju potrebe za većim ukopom ljudi koristit će se groblje izvan obuhvata Plana.

- (6) Na Planom obuhvaćenom području nema opasnosti od poplava kao ni klizišta i utvrđenih mjesta velikih erozija tla. Građevinske i druge zahvate na Planom obuhvaćenom području potrebno je izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

### 9.7.1. Sklanjanje ljudi

#### Članak 77.

- (1) Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem ljudi iz ugroženih područja ili u za to podesne prostorije (prilagođavanje suterenskih i podrumskih dijelova građevina), a u skladu s *Planom zaštite i spašavanja Grada Raba*.
- (2) Kod planiranja i gradnje suterenskih/podrumskih javnih i sličnih građevina potrebno je voditi računa da se one mogu brzo prilagoditi za potrebe sklanjanja ljudi.

### 9.7.2. Zaštita od potresa i rušenja

#### Članak 78.

- (1) Planom obuhvaćeno područje je s obzirom na zabilježene intenzitete potresa na području Grada Raba svrstano u VII. stupanj prema karti maksimalnih intenziteta potresa po MSK-64.
- (2) Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina provodi se u skladu s zakonskim propisima o građenju i prema postojećim tehničkim propisima za seizmičku zonu.
- (3) Ugrožena područja unutar obuhvata Plana su sve zone unutar kojih je dozvoljena gradnja građevina. Najugroženija područja unutar obuhvata Plana su zone u istočnom dijelu obuhvata Plana unutar kojih je dozvoljena gradnja građevina: zone mješovite, pretežito poslovne (M2).
- (4) Na području obuhvata Plana od potresom ugrožene kritične infrastrukture nalazi se postojeća trafostanica (čijim bi rušenjem moglo doći do prekida dobave električnom energijom).

#### Članak 79.

- (1) Planom definirane mjere zaštite od rušenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3B: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite*.
- (2) Planom su definirani prometni pravci evakuacije koji nisu ugroženi urušavanjem. Kako bi se spriječilo zaprječenje prometnica eventualnim ruševinama i kako bi se omogućila evakuacija i pristup interventnim vozilima ovim Planom utvrđene su najmanje dopuštene udaljenosti građevina (međusobno i od javnih prometnih površina) te najveće visine građevina.
- (3) Kao zone za evakuaciju ljudi Planom se definiraju područja koja nisu ugrožena urušavanjem: javne zelene i zaštitne zelene površine te površine sportsko rekreacijske i kupališno-rekreacijske namjene.
- (4) Površine definirane u prethodnom stavku ovog članka mogu se koristiti za privremeno deponiranje materijala koji je nastao kao posljedica rušenja, a u svrhu olakšanja pristupa i evakuacije prilikom incidentne situacije. Konačno zbrinjavanje predviđeno je na postojećem odlagalištu otpada Sorinj koje se nalazi izvan obuhvata Plana, a prikazano je na kartografskom prikazu br. 3B: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite* na shemi cijelog područja Grada Raba.
- (5) Građevine naglašene ugroženosti u naselju su građevine javno-društvene namjene u kojima se okuplja veći broj ljudi te glavna prometnica. Navedene građevine utvrđuju se kao prioritet u raščišćavanju terena.

### 9.7.3. Zaštita od požara i eksplozije

#### Članak 80.

- (1) Zaštita od požara stambenih, javnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina kao i zaštita od eksplozija provodi se tijekom projektiranja primjenom posebnih propisa, kao i prihvaćenih normi iz područja zaštite od požara i eksplozija te u skladu s pravilima struke.

- (2) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- (3) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.
- (4) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishodenje suglasnosti nadležnih državnih upravnih tijela.

#### **Članak 81.**

Planom se propisuju sljedeće mjere zaštite od požara:

- Kod projektiranja građevina, 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, a numeričke metode TRVB ili GREENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.
- Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeće niske stambene građevine, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini više građevine, odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih građevina ne može biti manji od visine sljemena krovništa više građevine. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.
- Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu sa zakonskom regulativom. Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.
- Kod projektiranja nove vodovodne mreže obvezno je planiranje izgradnje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 na međurazmaku od 150 m sukladno zakonskoj regulativi.
- Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova mora se poštivati zakonska regulativa.
- Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.
- Temeljem važeće zakonske regulative o zaštiti od požara potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

#### **9.7.4. Zaštita od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u prometu**

#### **Članak 82.**

Na području Grada Raba nije dozvoljen prijevoz opasnih tvari osim u slučajevima opskrbe. Na Planom obuhvaćenom području nalazi se državna cesta D105 koja je na kartografskom prikazu označena kao moguće mjesto tehničko-tehnološke nesreće izazvane u prometu.

## 10. MJERE PROVEDBE PLANA

### Članak 83.

- (1) Provedba Plana vrši se neposredno primjenom Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela).
- (2) Prioriteti izrade komunalnog opremanja i uređivanja prostora na području obuhvata Plana određuje se *Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture* koji donosi Gradsko vijeće Grada Raba za svaku narednu godinu.

### 10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

#### Članak 84.

Planom nije utvrđena obveza izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja (detaljnog plana uređenja).

### 10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

#### Članak 85.

- (1) Postojeće građevine koje se nalaze u zonama koje su ovim Planom predviđene za drugu namjenu mogu se, do privođenja prostora planiranoj namjeni, rekonstruirati i održavati u okviru zatečenog gabarita, odnosno GBP-a.
- (2) Promjena namjene građevine, odnosno usklađenje s namjenom prikazanom na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* moguće je samo prema uvjetima za predmetnu namjenu.

### III. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 86.

- (1) Plan je izrađen u pet izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Raba i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Raba te ovjerenih pečatom tijela odgovornog za provođenje javne rasprave i potpisanih od osobe odgovorne za provođenje javne rasprave.
- (2) Izvornici Plana čuvaju se u pismohrani Gradskog vijeća Grada Raba te u Upravnom odjelu za pravne poslove, upravljanje imovinom i prostorno uređenje Grada Raba, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije i Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja.

#### Članak 87.

Grafički dio Plana te Obvezni prilozi iz točaka b) i c) stavka (1) članka 3., koji su sastavni dio ove Odluke, nisu predmet objave.

#### Članak 88.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u *Službenim novinama Primorsko-goranske županije*.