

I. OSNOVNI DIO PLANA

I.1. TEKSTUALNI DIO ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I OSNOVNI DIO PLANA

Napomena:

Numeracija članaka Odredbi za provođenje **Urbanističkog plana uređenja naselja POLJANE - MENDERI – STRMICE** radi usporedivosti sukladna je s numeracijom članaka u Odluci o donošenju Plana.

Članak 4.

(1) U *Zakonu o prostornom uređenju i gradnji* u članku 2. (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 I 50/12), te u PPUG Opatija (u daljnjem tekstu PPUGO) u članku 3. (Službene novine Primorsko-goranske županije 1/07) dani su osnovni pojmovi vezani za uređenje prostora i gradnju.

(2) Pored pojmova i termina određenih *Zakonom* i PPUGO, ako ovim Planom nije drugačije određeno izrazi i pojmovi koji se koriste imaju sljedeća značenja:

Građevne čestice

1. **koridor ulice** je prostor između regulacijskih linija građevnih čestica, koji je definiran postojećom česticom ili je namijenjen formiranju nove čestice za izgradnju prometnica i uređenju pripadajućih javnih prometnih površina;

Vrste zgrada i građevina

2. **izgrađena zgrada/građevina** je ona zgrada/građevina koja cijela ili svojim dijelom fizički postoji u prostoru, a koja se ne može smatrati postojećom prema odredbi *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* (članak 2. točka 41.)

3. **zgrada osnovne namjene** je ona zgrada čija je namjena osnovna ili pretežita unutar površine određene namjene. Zgrade osnovne namjene se grade na građevnom pravcu.

4. **pomoćna zgrada** je zgrada u pravilu građena u dubini iste čestice iza zgrada osnovne namjene i može biti slijedeće namjene i slijedećih sadržaja:

a) **da namjenom upotpunjuje zgradu osnovne namjene:**

garaža za osobna vozila, drvarnica, spremište, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, opreme, nadstrešnica i sl.

b) **da služi u domaćinstvu za proizvodnji za vlastite potrebe / za tržište bez izvora onečišćenja:**

zgrade za smještaj strojeva i alata, male građevine za tihe i čiste djelatnosti za potrebe domaćinstva i sl.).

c) **manja poslovna zgrada** (na površinama stambene i mješovite namjene) u kojima se mogu odvijati i druge djelatnosti različite od namjene osnovne zgrade ali sa njom kompatibilne.

d) **manji sportski sadržaji.**

5. **pomoćna građevina** je građevina koja je u funkciji zgrade ili građevine osnovne namjene ali je u sustavu infrastrukture (kotlovnice za kruto i tekuće gorivo, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje i sl.).

6. **nadstrešnice** su pomoćne zgrade koje natkrivaju prostor, otvorene sa svih strana osim u slučaju da se najviše sa dvije strane naslanjaju na druge zgrade, potporne zidove ili na međe susjednih građevnih čestica, u kojem slučaju moraju biti zatvorene sa tih strana;

Dijelovi i visina zgrada

7. **oznake katnosti** odnose se na sve etaže i imaju sljedeće oznake:

Po – podrum;

S – suteran;

I OSNOVNI DIO PLANA

| | | |
|--------|---|------------------------------|
| P | – | prizemlje; |
| 1,2... | – | broj katova iznad prizemlja; |
| Pk | – | potkrovlje; |

Elementi važni za gradnju

8. **građevni pravac** je zamišljeni pravac koji određuje najmanju udaljenost vertikalne projekcije minimalno 60% širine pročelja osnovne zgrade prema javno - prometnoj površini (regulacijskoj liniji). Položaj građevnog pravca određuje se udaljenošću od regulacijske linije.
9. **prometna površina** je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Kao prometna površina (koja se ovim Planom određuje kao jedan od uvjeta za utvrđivanje da li je neka čestica uređena građevna čestica ili ne – uvjet za gradnju), može se smatrati:

- a) ona izgrađena / postojeća javno dostupna prometna površina (ulica, cesta, put ili sl.) određena odlukom Grada Opatije sa jasno određenom koridorom tj. regulacijskom linijom (česticom) provedenom u katastarskom planu;
- b) da je započeta gradnja prometne površine;
- c) kolni pristupni put min širine 3,5 m (iznimno 3 m);
- d) pješački put ili stube minimalne širine 1,5 m - za čestice do kojih nije moguć drugačiji pristup ili direktan kolni pristup (samo za postojeće zgrade);
- e) prometne površine definirane u čl. 2. *Odluke o nerazvrstanim cestama na području Grada Opatije*

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

- (1) S obzirom na zatečeno stanje, prostorne karakteristike, kvalitete, položaj u prostoru, te mogućnosti rasporeda funkcija, Planom se u cilju omogućavanja kvalitetnog urbanog razvoja, te zadovoljenja što šireg spektra zahtjeva i potreba, Planom se razgraničavaju površine javnih i drugih namjena sukladno namjeni i korištenju.
- (2) Unutar obuhvata Plana prostori su podijeljeni u tri osnovne skupine:
 - Građevinsko područje naselja;
 - Građevinsko područje izdvojene namjene;
 - Površine izvan građevinskog područja.

Članak 6.

- (1) Razgraničenje svih površina prikazano je na kartografskom prikazu br. 1. **"KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA"** u mjerilu 1:2000 i to tako da se različitim bojama i šrafurama grafički određuju prostori različitih osnovnih namjena. Prostori za uređenje i gradnju na prostoru obuhvata Plana dijele se u četiri osnovne kategorije i to:

a) Građevinsko područje naselja

- (2) Površine u sklopu obuhvata Plana, a koje su PPUG-om Opatije određene kao građevinsko područje naselja i dijela naselja razgraničene su u tri osnovne kategorije i to:

| | | | |
|---|--------------|---|---------------------------|
| S | (žuta) | – | Stambena namjena; |
| M | (narančasta) | – | Mješovita namjena; |
| D | (crvena) | – | Javna i društvena namjena |

I OSNOVNI DIO PLANA

(D6-kultura, D7-vjerska);

(3) Pored površina iz prethodnog stavka u sklopu građevinskog područja naselja nalaze se i površine posebnog režima uređenja i izgradnje i to su:

| | | | |
|----|--------------------|---|----------------------------|
| IS | (bijela) | – | Infrastrukturne građevine; |
| G | (bijela+crni križ) | – | Groblje. |

b) Građevinsko područje izdvojene namjene

(4) Površine u sklopu obuhvata Plana, a koje su PPUG-om Opatije određene kao građevinsko područje izdvojene namjene su:

| | | | |
|----|------------------|---|--|
| T2 | (svijetlocrvena) | – | Ugostiteljsko-turistička namjena (turističko naselje). |
|----|------------------|---|--|

c) Površine izvan građevinskog područja

(5) Površine u sklopu obuhvata Plana, a koje su PPUG-om Opatije određene kao površine izvan građevinskog područja naselja predstavljaju zelene površine različitog načina korištenja i stupnja uređenja. Iz tog razloga podijeljene su u tri osnovne kategorije i to:

| | | | |
|----|----------|---|---|
| Z2 | (zelena) | – | kultivirane zelene površine (voćnjaci, poljoprivredno zemljište); |
| Z3 | (zelena) | – | zaštitne zelene površine. |

d) Površine prometne, ulične i infrastrukturne mreže

(6) Površine posebnog režima uređenja i izgradnje unutar obuhvata Plana, a koje se pojavljuju u sklopu građevinskog područja naselja, građevinskog područja izdvojene namjene i izvan građevinskog područja naselja su:

- prometne površine (bijela) – koridori ulica i pješačkih prolaza i staza.

(7) Površina koja se pojavljuje u sklopu građevinskog područja naselja a koja ima karakter prometne, ulične i infrastrukturne mreže predstavlja prostor planiran za uređenje pješačke površine – trga.

1.1 Opći uvjeti određivanja namjena, sadržaja i razgraničenja površina javnih i drugih namjena unutar obuhvata Plana

Članak 7.

(1) Na površinama iz prethodnog članka moguće je vršiti preparcelaciju – promjenu oblika čestica (osim na način da se preparcelacijom čestica izvan granica građevinskog područja povećava građevna čestice unutar granice građevinskog područja), uređenje okolnog prostora, uređenje novih javnih zelenih površina, vanjskih sportskih igrališta, uređenje prometnih / pješačkih površina (kako u sklopu zone tako i u obliku formiranja čestica novih javnih prometnih površina, pristupnih putova i sl.), te izgradnja građevina komunalne infrastrukture sukladno odredbama Plana.

(2) Čestice izvan građevinskog područja moguće uređivati sukladno namjeni prostora, odredbama ovog Plana, dokumentima prostornog uređenja šireg područja i drugim propisima.

(3) Postojeće građevne čestice s postojećim zgradama unutar svih navedenih površina planiranih za gradnju, a koje površinom ili oblikom izlaze iz okvira određenih odredbama ovog Plana, zadržavaju se. Sve daljnje intervencije na istima podložne su odredbama ovog Plana.

(4) Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina, građevnih čestica i javnih prometnih

I OSNOVNI DIO PLANA

površina / infrastrukturnih koridora granice kojih se kartografskim prikazom Plana iz razloga neusklađenosti podloga ne mogu nedvojbeno utvrditi, odredit će se prilikom izdavanja akata za gradnju a sukladno razgraničenjima utvrđenim odgovarajućom posebnom geodetskom podlogom.

1.1.1. Uvjeti uređenja i gradnje na površinama javnih i drugih namjena u sklopu građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene

Opći uvjeti gradnje

Članak 8.

(1) Gradnji zgrada i građevina na površinama **građevinskog područja naselja** unutar obuhvata Plana može se pristupiti samo na uređenim građevnim česticama što podrazumijeva da su za iste ispunjeni slijedeći uvjeti:

- površina i dimenzija određene kao minimalne za ciljanu namjenu;
- oblika pogodnog za gradnju;
- direktan kolni pristup s prometne površine (čl. 4. točka 9. ovih Odredbi);
- mogućnost priključka na komunalnu infrastrukturu - sustav javne odvodnje, vodoopskrbni sustav i elektroenergetsku mrežu;

(2) Iznimno od odredbi iz prethodnog stavka, samo za izgradnju novih individualnih stambenih zgrada, kao minimalni uvjeti koje građevna čestica mora ispunjavati su:

- površina i dimenzije određene kao minimalne za ciljanu namjenu;
- oblika pogodnog za gradnju;
- direktan kolni pristup sa prometne površine (čl. 4. točka 9. ovih Odredbi);
- mogućnost priključka na sustav javne vodoopskrbe;
- mogućnost priključka na javni elektroopskrbni sustav

pri čemu se sustav odvodnje mora riješiti putem vodonepropusne sabirne jame (bez ispusta i preljeva) koju je nakon izgradnje sustava javne odvodnje potrebno napustiti i odvodnju riješiti priključkom na spomenuti sustav javne odvodnje. Ovo se odnosi samo za dijelove naselja u kojima nije izgrađen sustav javne odvodnje.

(3) Gradnji zgrada i građevina na površinama **građevinskog područja izdvojene namjene (T2)** unutar obuhvata Plana može se pristupiti samo na uređenim građevnim česticama što podrazumijeva da su za iste ispunjeni slijedeći uvjeti:

- površina i dimenzija određene kao minimalne za ciljanu namjenu;
- oblika pogodnog za gradnju i potrebno uređenje okolnog prostora zgrada;
- mogućnost priključka na komunalnu infrastrukturu - sustav javne odvodnje, vodoopskrbni sustav i elektroenergetsku mrežu;
- direktan kolni pristup s javne prometne površine (čl. 4. točka 9. ovih Odredbi) ili preko mreže internih prometnica turističkog naselja (za čestice koje se nalaze u središtu zone).

Načini gradnje

Članak 9.

(1) Unutar obuhvata Plana određene su dva osnovna načina gradnje zgrada i građevina i to kao:

- **individualna izgradnja**, te
- **mješoviti način izgradnje**

(2) **Individualna izgradnja** podrazumijeva na jednoj čestici mogućnost izgradnje samo jedne zgrade osnovne namjene sa mogućnošću izgradnje pomoćnih zgrada i građevina (čl. 4. točka 4., alineje a) – c)), te uređenje okolnog prostora zgrada. Ovakav način gradnje rezultira homogenijom prostornom morfologijom. Ovaj način gradnje zgrada osnovne namjene predstavlja slobodnostojeći (SS) i dvojni (D) način gradnje. Skupni način (S) se dozvoljava samo prilikom rekonstrukcije/obnove/adaptacije postojećih

I OSNOVNI DIO PLANA

zgrada.

(3) **Mješoviti način izgradnje** podrazumijeva mogućnost izgradnje jedne ili više zgrada osnovne namjene na građevnoj čestici koje čine cjeloviti prostorni sklop i za koje je potrebno kao cjelinu riješiti promet, uređenje okoliša i dr. Ovaj način gradnje zgrada osnovne namjene predstavlja slobodnostojeći (SS) način gradnje.

(4) Oblici korištenja prostora, izgrađeni i neizgrađeni dijelovi prostora te načini gradnje po pojedinim zonama unutar obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu 3.2. "**OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE**" u mjerilu 1:2000.

Članak 10.

(1) Pomoćne zgrade mogu se graditi uz zgrade osnovne stambene namjene, u dubini čestice, u pravilu iza zgrade osnovne namjene (osim garaža za osobna vozila koja mogu biti ispred ili u liniji sa zgradom osnovne namjene). Djelatnosti koje se u njima odvijaju ne smiju smetati okolini i umanjivati kvalitetu stanovanja i rada na vlastitoj niti na susjednim građevnim česticama.

(2) Pomoćna zgrada iz čl. 4 točka 4. ovih Odredbi može imati najviše jednu nadzemnu etažu, visine (vijenca) do 4,0 m, ukupne visine do 6 m, s mogućnošću gradnje podruma i/ili suterena, te krovšta bez nadozida.

(3) Pomoćne zgrade mogu se graditi kao:

SS - slobodnostojeće (min. 3 m udaljenost od međa);

D - dvojne (uz obvezu izgradnje vatrootpornog zida prema susjednoj pomoćnoj zgradi i s odvodnjom krova na vlastitu česticu);

S - skupne (uz obvezu izgradnje vatrootpornog zida prema susjednoj pomoćnoj zgradi i s odvodnjom krova na vlastitu česticu).

Visina i oblikovanje zgrada

Članak 11.

(1) Izvan gabarita Planom određenih kao maksimalnih mogu se izvoditi pojedini elementi kao dimnjaci, požarni zidovi i slični elementi čije tehničke karakteristike i primarna funkcija to zahtijeva i koje predstavljaju manje elemente zgrada ili dijelove pomoćnih građevina u funkciji zgrada osnovne djelatnosti.

(2) Krovne plohe zgrada mogu biti izvedene kao ravne, kose, bačvaste ili neke druge složene forme u ovisnosti o arhitektonskom oblikovanju maksimalnog nagiba 35° i sa kojih odvodnja ne smije biti izvedena na susjednu česticu. Materijal pokrova ovisi o arhitektonskom oblikovanju zgrade sa preporukom korištenja autohtonih materijala na individualnim stambenim, odnosno stambeno – poslovnim zgradama (kupa kanalica i sl.), zgradama ugostiteljsko turističke djelatnosti i zgradama u sklopu turističkog naselja.

Uvjeti gradnje ograda

Članak 12.

(1) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim česticama. Voditi računa da se uklapaju u krajolik i sliku naselja.

(2) Ulična ograda se podiže sa unutrašnje strane regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu i to na način da ne ometa okolni promet (kako fizički tako i u smislu zaklanjanja vizura).

(3) Ograde prema susjednim građevnim česticama postavljaju se po osi međe.

I OSNOVNI DIO PLANA

- (4) Na površinama stambene (S) i mješovite (M) namjene ograde se ne preporuča graditi oko;
- stambeno-poslovnih zgrada;
 - poslovnih zgrada;
 - zgrada javne i društvene namjene (osim za dječji vrtić, đlački ili starački dom ili sličnu javnu i društvenu namjenu sa boravkom osoba)

i osim ako je to potrebno radi zaštite pojedinih dijelova zgrade, instalacija, opreme i sl.

- (5) Visina ograde može biti do 1,80 m. Kameno ili betonsko podnožje ograde ne može biti više od 80 cm mjereno od kote nižeg terena. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica).

- (6) U slučaju potrebe izgradnje podzida kao dijela uređenja građevne čestice, iste je moguće izvoditi do visine 2,0 m u jednom segmentu. Ako je potreba izvedbe podzida veće visine, on mora biti razlomljen u nekoliko stepenica (kaskada) visine do 2,0 m pojedinog segmenta i minimalnog horizontalnog pomaka od 2,0 m mjereno od vrha donjeg segmenta do nožice gornjeg segmenta uz obvezu ozelenjivanja horizontalne plohe.

Članak 13.

- (1) Na dijelovima naselja koji su predloženi za zaštitu kao graditeljske cjeline te i drugih prostora naselja za koje se Planom određuju posebne mjere zaštite i očuvanja, graditi se može sukladno propozicijama ovog Plana, te sukladno posebnim mišljenjima i propozicijama nadležne službe zaštite, odnosno kako je to određeno u poglavlju 7. *"MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI"* ovih Odredbi.

- (2) Prostori za koje se određuju posebni režimi zaštite, korištenja i načina gradnje, prikazani su na kartografskom prikazu 3.1. *"UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA"* u mjerilu 1:2000.

- (3) Gradnja, rekonstrukcija i uređenje ulica, trgova, pješačkih staza, te komunalne infrastrukture omogućuje se na čitavom prostoru naselja sukladno odredbama iz poglavlja 5. *"UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA"* ovih Odredbi.

1.1.2. Građevinsko područje naselja

S - Stambena namjena

Članak 14.

- (1) Na površinama stambene namjene (S) planira se izgradnja i uređenje primarno individualnih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada kao zgrada osnovne namjene.

- (2) Osim zgrada osnovne stambene namjene iz prethodnog stavka, na površinama ove namjene moguća je gradnja zgrada osnovne:

- **javne i društvene namjene** - socijalnog smještajnog karaktera – D2 (domovi socijalne skrbi, starački domovi, učenički domovi, domovi za zbrinjavanje žrtava obiteljskog nasilja i sl.),
- **ugostiteljsko – turističke namjene** - manji obiteljski hoteli, moteli, hosteli, pansioni, prenoćišta, (zgrade ugostiteljskih usluga u domaćinstvu sukladno Pravilniku osim kampa), i sl. uz mogućnost izgradnje pomoćnih zgrada i građevina sukladno djelatnosti.

- (3) Pored stambenih prostora u sklopu zgrada osnovne stambene i stambeno-poslovne namjene (ili u obliku pomoćnih zgrada na istoj građevnoj čestici) mogu se naći i drugi nestambeni sadržaji kompatibilni stanovanju kao npr:

- poslovni prostori,
- javni i društveni sadržaji (manji dječji vrtić, prostori raznih udruga, političkih stranaka i sl.),

I OSNOVNI DIO PLANA

- obrti,
- zanatske radnje,
- servisi,
- uslužne djelatnosti,
- ugostiteljsko-turističke djelatnosti (caffe bar / restoran, guest house, apartmani, sobe),

i slični stanovanju kompatibilni ne stambeni sadržaji komercijalnog tipa uz obvezu poštivanja i drugih propisa relevantnih za tu vrstu djelatnosti.

(4) U slučaju gradnje zgrada osnovne ugostiteljsko-turističke i javne i društvene namjene, pored zgrada takve osnovne namjene na istoj građevnoj čestici nije moguća gradnja pomoćnih poslovnih zgrada (namjene drugačije od namjene osnovne zgrade), već samo pomoćnih zgrada i građevina u funkciji namjene osnovne zgrade (čl. 4. točka 4. alineje a) i d)).

(5) Prilikom gradnje individualnih stambeno-poslovnih zgrada, GBP ne stambenih prostora u svim zgradama na građevnoj čestici (u koje se ne uračunavaju prostori spremišta, garaža i sl. servisni zajednički prostori u etažama ispod prizemlja) iznosi najviše 50% sveukupnog GBP-a svih zgrada na čestici.

(6) Na površinama ove namjene ne mogu se graditi zgrade za proizvodnju, skladišta, uslužne djelatnosti što onečišćuju okoliš, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i intenzivnim teretnim prometom smetaju stanovanju. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

(7) Općenito, gradnja na površinama ove namjene moguća je uz poštivanje građevnog pravca i drugih odredbi Plana. Za sve sadržaje koji se mogu naći na građevnoj čestici potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno normativima iz tablice 5.1.1.1. u članku 42. ovih Odredbi.

(8) Ograde oko zgrada javne i društvene namjene prema javnim površinama ne preporuča se graditi (osim za specifične dijelove kao npr. gospodarske dvorišta, infrastrukturne građevine i sl.) ili ako je to određeno drugim propisima (u ovisnosti i sadržajima), te se preporuča okolni prostor urediti u formi urbanih pješačkih površina sa obvezom izbjegavanja urbanističko-arhitektonskih barijera.

(9) Na površinama ove namjene omogućava se izgradnja svih potrebnih pomoćnih zgrada i građevina, komunalne infrastrukture, infrastrukturnih građevina, prometnih i drugih komunikacijskih i zelenih površina.

(10) Način gradnje i drugi parametri određeni su u poglavlju 1.5. *Uvjeti uređenja i gradnje na površinama javnih i drugih namjena u sklopu građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene*, te prikazani na kartografskom prikazu 3.2. "OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE" u mjerilu 1:2000.

M - Mješovita namjena

Članak 15.

(1) Na površinama mješovite namjene (M) sadržaji koji se mogu naći u zgradama osnovne namjene su:

- stambeni, stambeno - poslovni;
- poslovni, manji proizvodni, obrtnički, servisni;
- trgovački, uslužni;
- ugostiteljsko-turistički (manji obiteljski hoteli, moteli, hosteli, pansioni, prenoćišta i sl.);
- javni i društveni;
- manji sportsko-rekreacijski (u sklopu kompleksa ugostiteljsko-turističkih / javnih i društvenih sadržaja);
- i drugi okolišu prihvatljivi sadržaji.

I OSNOVNI DIO PLANA

- (2) Na površinama ove namjene moguće je graditi zgrade na individualni te mješoviti način.
- (3) U slučaju gradnje zgrada osnovne trgovačke, ugostiteljsko – turističke, te javne i društvene namjene na istoj čestici nije dozvoljena gradnja i manjih poslovnih zgrada već samo manjih pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene uz obvezno uređenje okoliša zgrada.
- (4) Općenito, gradnja na površinama ove namjene moguća je uz poštivanje građevnog pravca i drugih odredbi Plana. Za sve sadržaje koji se mogu naći na građevnoj čestici potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno normativima iz tablice 5.1.1.1. u članku 42. ovih Odredbi.
- (5) Na površinama ove namjene omogućava se izgradnja svih potrebnih pomoćnih zgrada i građevina (u funkciji osnovne namjene), građevina javne komunalne infrastrukture, prometnih i drugih komunikacijskih, zelenih površina i uređenje okoliša zgrada.
- (6) Ograde oko stambeno – poslovnih i drugih poslovnih, ugostiteljsko-turističkih zgrada prema javnim površinama ne preporuča se graditi (osim za specifične dijelove kao npr. gospodarske dvorišta, infrastrukturne građevine i sl.) ili ako je to određeno drugim propisima (u ovisnosti i sadržajima), te se preporuča okolni prostor urediti u formi urbanih pješačkih površina sa naglaskom na izbjegavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.
- (7) Način gradnje i drugi parametri određeni su u poglavlju 1.5. *Uvjeti uređenja i gradnje na površinama javnih i drugih namjena u sklopu građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene*, te prikazani na kartografskom prikazu 3.2. "OBLICI KORISTENJA I NAČIN GRADNJE" u mjerilu 1:2000.

D – Javna i društvena namjena

Članak 16.

- (1) Površine ove namjene izgrađene su odnosno predviđaju se za izgradnju i uređenje zgrada i javne i društvene namjene:
- kulturnog (D6) i
 - vjerskog (D7) karaktera.
- (2) Na površinama ove namjene zgrade je moguće graditi na mješoviti način (gradnja do 3 zgrade osnovne namjene koje moraju predstavljati oblikovnu i tehnološko- funkcionalnu cjelinu).
- (3) Iznimno, u funkciji upotpunjavanja djelatnosti osnovne javne i društvene namjene i sadržaja mogući su i prateći sadržaji ugostiteljsko - trgovačko – poslovni, ali ne više od 30% ukupnog GBP-a (primarno kao sastavni dio zgrada osnovne namjene ili iznimno u sklopu pomoćnih zgrada), odnosno ne više od jedne etaže zgrade.
- (4) U sklopu čestice javne i društvene – obrazovne namjene moguća je gradnja i manjih sportskih dvorana i drugih pratećih sportskih sadržaja (zatvoreni i vanjski tereni i igrališta).
- (5) Općenito, gradnja na površinama ove namjene moguća je uz poštivanje građevnog pravca i drugih odredbi Plana. Za sve sadržaje koji se mogu naći na građevnoj čestici potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta sukladno normativima iz tablice 5.1.1.1. u članku 42. ovih Odredbi.
- (6) Iznimno od prethodnog stavka, za potrebe zgrada javne i društvene namjene parkiranje vozila moguće je, osim na vlastitoj građevnoj čestici, planirati i u neposrednoj blizini, na susjednim česticama, u sklopu prometnica i sl., pri čemu je mogućnost njihova uređenja (ako ne postoje) potrebno utvrditi aktima za gradnju (prošireni zahvat). Najveća udaljenost od tako planiranog ili postojećeg parkirališnog mjesta (na čije se korištenje za ciljanu namjenu može računati) do najbližeg ulaza u zgradu javne i društvene namjene iznosi 300 m zračne linije.

I OSNOVNI DIO PLANA

(7) Na površinama ove namjene omogućava se izgradnja svih potrebnih pomoćnih zgrada i građevina, komunalne infrastrukture, infrastrukturnih građevina, prometnih i drugih komunikacijskih, pješačkih i zelenih površina te potrebnih pomoćnih zgrada koje moraju biti u funkciji osnovne namjene ili u funkciji pratećih poslovnih sadržaja.

(8) Ograde prema javnim površinama u cilju formiranja atraktivnih javnih prostora naročito ispred glavnih pročelja zgrada nije preporučeno graditi (osim za specifične dijelove kao npr. gospodarske dvorišta, infrastrukturne građevine i sl.) ili ako je to određeno drugim propisima (u ovisnosti i sadržajima), te se preporuča okolni prostor urediti u formi urbanih pješačkih površina sa naglaskom na izbjegavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.

(9) Način gradnje i drugi parametri određeni su u poglavlju 1.5. *Uvjeti uređenja i gradnje na površinama javnih i drugih namjena u sklopu građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene*, te prikazani na kartografskom prikazu 3.2. "OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE" u mjerilu 1:2000.

IS/TS – infrastrukturne građevine

Članak 17.

(1) To su površine namijenjene za izgradnju vodova infrastrukture ispod, na nivou i iznad površine zemlje (npr. srednjenaponski dalekovodi, vodovod i sl.), te za izgradnju građevina za smještaj specifične opreme (npr. transformatorske stanice). Gradnju manjih infrastrukturnih građevina predviđena je i na površinama drugih namjena u sklopu građevinskog područja naselja, građevinskog područja izdvojene namjene ali i izvan građevinskog područja naselja sukladno potrebama uz uvjet da im se po potrebi osigura zasebna građevna čestica ili mogućnost direktnog pristupa vozilima s prometne površine radi izgradnje i/ili održavanja. Moguće ih je graditi kao zasebne građevine ili u sklopu drugih zgrada i općenito gradnja takvih građevina mora biti u skladu sa posebnim propisima, preporukama, normativima i drugim odredbama nadležnih institucija i službi.

Groblje

Članak 18.

(1) Ovim Planom ne predviđa se proširenje postojećeg groblja. Na prostoru groblja, te na kontaktnom prilaznom prostoru (zaštitno zelenilo) moguće je uređenje partera i/ili parkovno uređenje prostora, uređenje parkirališnih površina, postava montažnih kioska i druge opreme za usluge i prodaju tj. sve groblju potrebne sadržaje. Izgradnja novih zgrada (kapelice, mrtvačnica i sl.) unutar prostora groblja ne predviđa se. Postojeće zgrade Planom je omogućeno održavati, sanirati, obnavljati.

1.1.2. Građevinsko područje izdvojene namjene

T – ugostiteljsko-turistička namjena – T2-turističko naselje

Članak 19.

(1) To su površine namijenjene za izgradnju zgrada osnovne ugostiteljsko-turističke namjene turističkog naselja (i pomoćnih zgrada i građevina), tipova određenih u člancima 11. - 15. *Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli* (NN48/02), kategorije najmanje 3 zvjezdice (***) sukladno navedenom *Pravilniku*. Konačni smještajni kapacitet biti će određen projektom dokumentacijom.

(2) Površine turističkog naselja "T2a" i "T2b" moraju se prilikom planiranja izgradnje i uređenja svaka za sebe tretirati kao jedinstvena prostorna, oblikovna i funkcionalna cjelina na način da se kao sastavni dio projektne dokumentacije u fazi ishoda akata za gradnju za svaku pojedinačno izradi cjelovito urbanističko rješenje kojim treba obuhvatiti cjelovitu površinu zone sa mogućnošću etapnog rješenja i izgradnje. Svaka etapa uređenja cjelokupnog prostora mora biti potpuno funkcionalna cjelina sa svim

I OSNOVNI DIO PLANA

pratećim sadržajima. Etapnost uređenja i izgradnje odrediti će se aktima za gradnju.

- (3) Površine turističkog naselja predstavljaju površine mješovitog načina izgradnje zgrada uz obvezu hortikulturnog uređenja okolnog prostora zgrada.
- (4) Poslovni sadržaji koji se mogu naći u sklopu površina turističkog naselja predviđaju se isključivo kao prostori u sklopu zgrada osnovne ugostiteljsko-turističke namjene i to do najviše 50% GBP-a pojedine zgrade, odnosno ne više od 15% sveukupnog GBP-a svih zgrada u sklopu turističkog naselja.
- (5) Iznimno od odredbi iz prethodnog stavka ovog članka, moguće je graditi zasebne zgrade isključivo poslovne – trgovačke namjene do najviše 150 m² GBP-a pojedinačne zgrade (trgovine i sl.) koje svojom ponudom upotpunjuju ponudu cijelog turističkog naselja pri čemu sveukupni GBP tih zasebnih zgrada i GBP svih drugih poslovnih prostora u drugim zgradama na prelazi navedenih 15% GBP-a cjelokupnog turističkog naselja iz prethodnog stavka.
- (6) Kao sastavni dio ugostiteljsko-turističke ponude zajedno sa zgradama osnovne namjene na jednoj čestici moguća je gradnja i zgrada sportsko rekreacijskih sadržaja (manje dvorane, bazeni i sl.) te uređenje i određenog broja vanjskih sportskih igrališta.
- (7) Za potrebe uređenja okolnog prostora zgrada u sklopu turističkog naselja potrebno je izraditi hortikulturni projekt u fazi ishođenja akata za gradnju i prema njemu prostor urediti i učiniti ga dostupnim svim kategorijama ljudi (u smislu pokretljivosti). Omogućava se izgradnja svih potrebnih pomoćnih građevina, komunalne infrastrukture, prometnih i drugih komunikacijskih i zelenih površina i potrebnih pomoćnih zgrada.
- (8) Ovim Planom ograde prema javnim površinama se ne predviđaju, osim za specifične dijelove kao npr. gospodarske dvorišta, infrastrukturne građevine i sl.) ili ako je to određeno drugim propisima (u ovisnosti i sadržajima.
- (9) Sustav parkiranja preporuča se riješiti centralno za cijelu zonu naselja po mogućnosti u podzemnim etažama. Za potrebe pristupa i kretanja vozila (primarno interventnih) planirati isključivo internu prometnu mrežu. Normativi za izračun potrebnog broja parkirališnih mjesta iz tablice 5.1.1.1. u članku 42. ovih Odredbi.
- (10) Etažiranje zgrada turističkog naselja namjenjenih smještaju (apartmanske zgrade bez drugih sadržaja) moguće je sukladno odredbama *Zakona o prostornom uređenju i gradnji*.

1.1.3. Površine izvan građevinskog područja naselja

Z2 – Kultivirane zelene površine

Članak 20.

- (1) Površine ove namjene predstavljaju površine manje ili više kultiviranog krajobraza, uređenog i korištenog za određeni oblik poljoprivredne proizvodnje ili u obliku neobrađenih tala, travnjaka.
- (2) Na površinama ove namjene ne predviđa se gradnja već samo njihovo održavanje sukladno namjeni i korištenju kao prirodne zelene površine.

Z3 – Zaštitne zelene površine

Članak 21.

- (1) Površine ove namjene su negradive površine i u principu predstavljaju zaštitne zelene prostore – pejzažno zelenilo niskog stupnja uređenja i to su u principu vrijedni djelomično cjelovito očuvani predjeli

I OSNOVNI DIO PLANA

guste vegetacije.

(2) Površine ove namjene podrazumijevaju po potrebi sadnju visokog i niskog zelenila, odnosno kultiviranje i održavanje prirodnog krajolika (kako unutar naselja tako i na prostorima kontakta naselja sa okolinom). Jednako tako i unutar zelenih otoka, između kojih je omogućen kolni pristup do čestica, pješački prelazi i sl.

(3) Prilikom izrade projektne dokumentacije za uređenje i izgradnju prometnih i pješačkih površina koje će uključivati i određeni oblik zelenih površina (sadnju visokog i grmolikog zelenila), treba voditi računa o dostupnosti prostora svim kategorijama korisnika, te preglednosti križanja i uočljivosti pješaka i biciklista u blizini mogućih prijelaza.

1.1.4. Površine prometne, ulične i infrastrukturne mreže

Prometne površine

Članak 22.

(1) Pod ove površine podrazumijevaju se sve one površine unutar obuhvata Plana na kojima je moguće kretanje motornih vozila, bicikala i pješaka. To su:

ulice,
parkirališta
prolazi,
putovi i sl.

(2) Unutar koridora prometnica na razini terena planira se:

- izgradnja kolnika,
- pločnika

te eventualno i poteza zaštitnog zelenila (tamo gdje to postojeće stanje prostora omogućava).

(3) Unutar koridora prometnica ispod površinskog uređenja (u zemlji) osiguravaju se pojasevi za rekonstrukciju / izmještanje postojećih odnosno polaganje novih vodova komunalne infrastrukture sukladno mogućnostima i potrebama prostora, a temeljem pozitivnih propisa.

Pješačke površine

Članak 23.

(1) Općenito, pješačke površine su površine grafički označene u Planu a koje su primarno namijenjene kretanju pješaka (i eventualno biciklista). To su nogostupi u sklopu ulica i površina predviđena za uređenje kao trg. Također, pješačke površine su i drugi pješački putovi, prolazi i šetnice.

(2) U središnjem dijelu naselja u blizini crkve Sv. Petra predviđa se uređenje pješačke površine (trga). Stupanj i način uređenja ovog prostora svodi se na:

- odgovarajući tip popločenja – uređenja hodne plohe;
- postavu urbane opreme, uređenje "zelenih otoka" (prikupljanje sekundarnog otpada);
- sadnju visokog zelenila u potezu;
- uređenje manjih zelenih / vodenih površina;
- postavu spomeničke plastike i sl.;
- izgradnju sve pripadajuće komunalne infrastrukture u prvom podzemnom sloju.

(3) Promet koji nije pješački a koji je dozvoljen na površini trga iz prethodnog stavka je interventnog karaktera i odnosi se na vozila policije, vatrogasaca, hitne pomoći, vozila stanara, dostava do uslužnih / trgovačkih / ugostiteljskih sadržaja. te iznimno prolaz specijalnim vozilima.

I OSNOVNI DIO PLANA

(4) Pješačke površine koje nisu grafički prikazane u Planu, a koje je kao takve moguće uređivati, predstavljaju površine okoliša stambeno-poslovnih i zgrada javne i društvene, te ugostiteljsko - turističke namjene, pri čemu se ograde ne preporuča izvoditi odnosno samo iznimno ako je to određeno drugim propisima (sukladno sadržaju i namjeni zgrade) sa primarnim ciljem osiguranja dostupnosti svim kategorijama građana u smislu pokretljivosti. Stupanj i način uređenja odnosi se na vrstu i kategoriju pješačke površine, njenu namjenu, sadržaje te se sukladno tome projektnom dokumentacijom određuje i način uređenja uz obvezno poštivanje propisa o sigurnosti kretanja pješaka i o dostupnosti osobama smanjene pokretljivosti.

2. UVJETI SMJEŠTAJA ZGRADA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 24.

(1) Zgrade gospodarskih djelatnosti (zgrade osnovne namjene na čestici) koje je moguće graditi na površinama unutar obuhvata Plana dijele se na sljedeće osnovne kategorije:

a) zgrade poslovne namjene

Mogu se graditi na površinama mješovite namjene (M) u sklopu **građevinskog područja naselja**, i u njima se obavljaju **neopasne djelatnosti** kao npr:

- uslužne (intelektualne, bankarske, poštanske...),
- trgovačke,
- komunalno-servisne i manje proizvodne djelatnosti (manja zanatska proizvodnja, obrti, servisi, manje tiskare i sl. - I2),
- a kod kojih se ne javljaju: buka, zagađenje zraka, vode i tla, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš.

b) zgrade ugostiteljsko - turističke namjene

Mogu graditi u sklopu **građevinskog područja naselja** na površinama mješovite (M) i stambene (S) namjene, te na površinama **građevinskog područja izdvojene namjene – turističko naselje – (T2)** sukladno posebnim propisima. To su u pravilu:

- manji (obiteljski) hoteli, moteli, hosteli, pansioni, prenoćišta i sl.

c) zgrade turističkog naselja

Mogu se graditi na površinama **građevinskog područja izdvojene namjene – turističko naselje – (T2)**. To su:

- zgrade navedene u člancima 11. - 15. *Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN48/02)*, kategorije najmanje 3 zvjezdice (***)
- zgrade i prostori za društvene aktivnosti i zabavu (kongresne dvorane, noćni klubovi i sl.), konzumacije hrane i pića (restorani, caffè barovi i sl.), zgrade aktivnog odmora (wellnes, kupke, manji bazeni i sl.),
i sve druge potrebne servisne zgrade i građevine (repcije, drugi servisi i sl.) uključivo i potrebne pomoćne građevine (čl. 4. točka 5).

(2) Opći uvjeti za izgradnju zgrada osnovne gospodarskih namjene, prikazani su na kartografskom prikazu 3.2. **"OBLICI KORISTENJA I NAČIN GRADNJE"** u mjerilu 1:2000.

(3) Osnovni uvjet za izgradnju gospodarskih djelatnosti kao zgrada osnovne namjene je uređena građevna čestica sukladno definiciji iz članka 8. stavak 1. ovih Odredbi.

I OSNOVNI DIO PLANA**2.1. Građevinsko područje naselja****2.1.1. Zgrade gospodarske djelatnosti - poslovne namjene**

Članak 25.

(1) Opći uvjeti za izgradnju zgrada gospodarske djelatnosti - poslovne namjene iz prethodnog članka, stavak 1. podstavak a) su:

| Zgrade poslovne namjene | | Individualni / mješoviti način izgradnje |
|--------------------------------|--|--|
| a) | Minimalna površina građevne čestice | 600 m ² |
| b) | Dozvoljeni k_{ig} | 0,3 |
| c) | Najveća dozvoljena tlocrtna površina zgrade | 250 m ² |
| d) | Dozvoljeni k_{is} | 0,9 |
| e) | Najveći dozvoljen broj nadzemnih etaža | Sukladno kartografskom prikazu 3.2. "OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE" |
| f) | Dozvoljena visina (vijenca) zgrade (h) | 11 m |
| g) | Dozvoljena ukupna visina zgrade | 13 m |
| h) | Najveći dozvoljen broj podzemnih etaža | 2 |
| i) | Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije (iznimno i manje sukladno lokalnim uvjetima) | 6 m |
| j) | Min. udaljenost zgrade do susjednih međa | 3 m * |
| k) | Min. širina građevne čestice (na građevnom pravcu) | 18 m |
| l) | Min. ozelenjen dio površine čestice na prirodnom terenu | 30% |
| m) | Tipologija izgradnje | SS |
| n) | Min. širina kolnog priključka čestice na prometnu površinu | 5,5 m |

*Odnosno ne manje od h/2 (polovica visine) zgrade gospodarske djelatnosti - poslovne namjene prema toj međi.

(2) Pored navedenih općih zajedničkih uvjeta navedenih u tablici iz prethodnog stavka, u cilju urbanog uređenja prostora određuje se i slijedeće:

- obveza hortikulturnog uređenja okoliša zgrada na čestici;
- kroz oblikovanje zgrade prilagoditi okolišu i okolnoj izgradnji;
- mogućnost izgradnje kupola, krovnih kućica, postave solarnih kolektora na krovne plohe;

(3) Minimalna širina kolnika prometne površine (ulice) s koje se pristupa na čestice zgrada gospodarskih djelatnosti – poslovne namjene iznosi 5,5 m odnosno 4,5 m ako su jednosmjerne. Nije dozvoljeno planirati parkiranje vozila na čestici na način da se na parkirališna mjesta pristupa direktno sa prometne površine (ulice).

(4) Za gradnju zgrada poslovne namjene unutar obuhvata prostora koji je predložen za zaštitu kao graditeljske cjeline i prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA" u mjerilu 1:2000, umjesto uvjeta uređenja i gradnje iz redaka b), c), d), e), f), i) i j) tablice iz stavka 1. ovog članka, isti su određeni u članku 70. ovih Odredbi.

I OSNOVNI DIO PLANA**2.1.2. Zgrade gospodarske djelatnosti - ugostiteljsko - turističke namjene***Članak 26.*

(1) Opći uvjeti za izgradnju zgrada gospodarske djelatnosti – ugostiteljsko - turističke namjene – čl. 24. stavak 1, podstavak b) u sklopu građevinskog područja naselja su:

| Zgrade ugostiteljsko - turističke namjene | | Individualni / mješoviti način izgradnje |
|--|--|---|
| a) | Minimalna površina građevne čestice | 1200 m ² |
| b) | Dozvoljeni k _{ig} | 0,3 |
| c) | Najveća dozvoljena tlocrtna površina zgrade | 300 m ² |
| d) | Dozvoljeni k _{is} | 1,5 |
| e) | Najveći dozvoljen broj nadzemnih etaža | Sukladno kartografskom prikazu 3.2. "OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE" |
| f) | Dozvoljena visina (vijenca) zgrade (h) | 12 m |
| g) | Dozvoljena ukupna visina zgrade | 14,5 m |
| h) | Najveći dozvoljen broj podzemnih etaža | 2 |
| i) | Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije (iznimno i manje sukladno lokalnim uvjetima) | 6 m |
| j) | Min. udaljenost zgrade do susjednih međa | 5 m * |
| k) | Min. širina građevne čestice (na građevnom pravcu) | 16 m |
| l) | Min. ozelenjen dio površine čestice na prirodnom terenu | 40% |
| m) | Tipologija izgradnje | SS |
| n) | Min. širina kolnog priključka čestice na prometnu površinu | 5,5 m |
| o) | Od ukupnog ostvarenog broja ležajeva u sobama ih mora biti najmanje | 75% |
| p) | Od ukupnog ostvarenog broja ležajeva u apartmanima ih može biti najviše | 25% |

* Odnosno ne manje od h/2 (polovica visine) zgrade djelatnosti – ugostiteljsko - turističke namjene prema toj međi.

(2) Pored navedenih općih zajedničkih uvjeta navedenih u tablici iz stavka 1. ovog članka, u cilju urbanog uređenja prostora određuje se i slijedeće:

- obveza hortikulturnog uređenja okoliša zgrada na čestici;
- kroz oblikovanje zgrade prilagoditi okolišu i okolnoj izgradnji;
- mogućnost izgradnje kupola, krovnih kućica, postave solarnih kolektora na krovne plohe;

(3) Minimalna širina kolnika prometne površine (ulice) s koje se pristupa na čestice zgrada ugostiteljsko-turističkih djelatnosti iznosi 5,5 m odnosno 4,5 m ako su jednosmjerne. Nije dozvoljeno planirati parkiranje vozila na čestici na način da se na parkirališna mjesta pristupa direktno sa prometne površine (ulice).

(4) Za gradnju zgrada ugostiteljsko - turističke namjene unutar obuhvata prostora predloženog za zaštitu kao graditeljske cjeline i prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" u mjerilu 1:2000, umjesto uvjeta uređenja i gradnje iz redaka b), d), e), f), g) i i) tablice iz

I OSNOVNI DIO PLANA

stavka 1. ovog članka, isti su određeni u članku 70. ovih Odredbi.

2.2. Građevinsko područje izdvojene namjene**2.2.1. Turističko naselje - T2***Članak 27.*

(1) Minimalno 30% smještajnih kapaciteta obiju zona prikazanih u Planu mora biti zadovoljeno u hotelu (hotelima), dok se u manjim hostelima, apartmanskim zgradama, pansionima, *guest house* i dr. može nalaziti maksimalno 70% smještajnih kapaciteta obiju zona zajedno.

(2) Opći način izgradnje na ovim površinama je mješoviti način gradnje. S obzirom na okolnu tipologiju izgradnje u građevinskom području naselja, prihvatljiva tipologija hotelskih zgrada jesu zgrade razvedenih gabarita ili hoteli na principu depandansi.

(3) Sve zgrade ugostiteljsko – turističke namjene moraju biti izgrađene sukladno normativima danim *Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli* (NN48/02).

Članak 28.

(1) U ovisnosti o načinu gradnje, opći uvjeti za izgradnju zgrada gospodarske djelatnosti – ugostiteljsko - turističke namjene – čl. 25. stavak 1., podstavci b) i c) su:

| Zgrade ugostiteljsko - turističke namjene | | Mješoviti način izgradnje |
|--|--|----------------------------------|
| a) | Minimalna površina građevne čestice | |
| | –Zona T2a | 2.000 m ² |
| | –Zona T2b | 10.500 m ² |
| b) | Dozvoljeni k_{ig} | 0,25 |
| c) | Dozvoljeni k_{is} | 0,75 |
| c) | Najveća dozvoljena tlocrtna površina zgrade hotela | 500 m ² |
| d) | Dozvoljeni GBP hotela | 1500 m ² |
| d) | Najveći dozvoljen broj nadzemnih etaža | P+2 (P+1+Pk) |
| e) | Dozvoljena visina (vijenca) zgrade | 9 m |
| f) | Dozvoljena ukupna visina zgrade | 11 m |
| g) | Najveći dozvoljen broj podzemnih etaža | 3 |
| h) | Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije (iznimno i manje sukladno lokalnim uvjetima) | 6 m |
| i) | Min. udaljenost zgrade do susjednih međa | 5 m * |
| j) | Min. širina građevne čestice (na građevnom pravcu) | 20 m |
| k) | Min. ozelenjen dio površine čestice na prirodnom terenu | 40% |
| l) | Tipologija izgradnje | SS |
| m) | Min. širina kolnika prometnice na koju se priključuju česticu u sklopu zone | 5,5 m |

* Odnosno ne manje od h/2 (polovica visine) zgrade prema toj međi.

I OSNOVNI DIO PLANA

(2) Pored navedenih općih zajedničkih uvjeta navedenih u tablici iz prethodnog stavka ovog članka, u cilju urbanog uređenja prostora određuje se i slijedeće:

- obveza hortikulturnog uređenja okoliša zgrada u formi parkovno/perivojnog prostora;
- kroz oblikovanje zgrade prilagoditi okolišu i okolnoj izgradnji;
- mogućnost izgradnje kupola, krovnih kućica, postave solarnih kolektora na krovne plohe;
- mogućnost uređenja vanjskih sportskih igrališta.

(3) Zbog potreba osiguranja kolnog prolaza i požarnog puta, najmanja međusobna udaljenosti zgrada građenih na istoj čestici u sklopu zone jednaka je visini više zgrade (h) odnosno ne manje od $"h1" / 2 + "h2" / 2$, gdje "h1" visina jedne zgrade, a "h2" visina druge zgrade.

(4) Sve elemente pomoćnih zgrada i građevina koje su u funkciji servisa i u sluge središnjih sadržaja turističkog naselja (dimnjaci kotlovnica i sl.) pozicionirati tako da što manje narušavaju sveopći vizualni dojam kako turističkog naselja kao cjeline tako i vizure u sklopu same turističke zone.

(5) Tlocrtne površine vanjskih otvorenih bazena (do 24 m²), njihovih uporabnih površina i sličnih građevina u funkciji sporta/rekreacije uređenih kao dio hortikulturnog uređenja okolnog prostora zgrada te igrališta na prirodnom terenu (npr. minigolf, tenis tereni sa zemljanom podlogom i sl.) bez gledališta kao proširenja ponude sadržaja (bez natkrivanja čvrstim ili montažnim konstrukcijama) ne uračunava se u K_{ig} iskazan u tablici u stavku 1. ovog članka.

Članak 29.

(1) Pored općih uvjeta danih u prethodnom članku, kao dodatni uvjeti za izgradnju turist apartmanskih zgrada, pansiona, guest house daju se slijedeći parametri:

| Zgrade turističkih apartmana, pansioni, guest house (vile) | | Elementi gradnje |
|---|---|----------------------------------|
| | | Mješoviti način izgradnje |
| a) | Dozvoljeni GBP pojedine zgrade turističkih apartmana / pansiona | 600 m ² |
| b) | Dozvoljeni GBP pojedine zgrade <i>guest house</i> (vile) | 360 m ² |
| c) | Dozvoljeni broj smještajnih jedinica u turističkim apartmanima / pansionima | 6 |
| d) | Dozvoljeni broj smještajnih jedinica u <i>guest house</i> (vile) | 2 |
| e) | Dozvoljeni broj ležajeva po smještajnoj jedinici u turističkim apartmanima / pansionima | 8 |
| f) | Dozvoljeni broj ležajeva u <i>guest house</i> (vile) | 6 |

3. UVJETI SMJEŠTAJA ZGRADA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**3.1. Građevinsko područje naselja****Članak 30.**

(1) Zgrade društvenih djelatnosti predstavljaju zgrade osnovne namjene na čestici u kojima se obavljaju se djelatnosti javnog i društvenog karaktera. Mogu se graditi u sklopu građevinskog područja naselja primarno na površinama javne i društvene namjene (D), mješovite namjene (M) te iznimno i na površinama stambene namjene (S). Po djelatnosti dijele se na:

- socijalne - D2 (starački domovi, dječji/đački domovi, "sigurne kuće" i sl.);
- kulturne - D6 (domovi kulture, kina, manja kazališta, društveni domovi, galerije, muzeji i sl.);
- vjerske – D7 (crkve, kapelice, župni uredi i zgrade drugih religijskih potreba)

I OSNOVNI DIO PLANA

uz iznimnu mogućnost uređenja jednog stambenog prostora (D2, D7);

Članak 31.

(1) U ovisnosti o načinu gradnje opći uvjeti za izgradnju zgrada društvenih djelatnosti iz prethodnog članka su:

| Zgrade društvenih djelatnosti | | Individualni način izgradnje | | Mješoviti način izgradnje | |
|--------------------------------------|--|--|------|----------------------------------|------|
| a) | Minimalna površina građevne čestice | 1000 m ² | | 1000 m ² | |
| b) | Dozvoljeni k _{ig} | 0,4 | | 0,5 | |
| c) | Dozvoljeni k _{is} | 2,0 | | 2,0 | |
| d) | Najveći dozvoljen broj nadzemnih etaža | Sukladno kartografskom prikazu 3.2. "OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE" | | | |
| e) | Dozvoljena visina (vijenca) zgrade | 14 m | | 16 m | |
| f) | Dozvoljena ukupna visina zgrade | 17 m | | 20 m | |
| g) | Najveći dozvoljen broj podzemnih etaža | 2 | | 3 | |
| h) | Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije (iznimno i manje sukladno lokalnim uvjetima) | 8 m | | 8 m | |
| i) | Min. udaljenost zgrade do susjednih međa | 6 m * | | 6 m * | |
| j) | Min. širina građevne čestice (na građevnom pravcu) | SS | 16 m | SS | 20 m |
| | | D | 12 m | | |
| k) | Min. ozelenjen dio površine čestice na prirodnom terenu | 40% | | 40% | |
| l) | Tipologija izgradnje | SS/D | | SS | |
| m) | Min. širina kolnog priključka čestice na prometnu površinu | 5,5 m | | | |

* Odnosno ne manje od h/2 (polovica visine) zgrade prema toj međi osim ako se radi o međi sa javno dostupnom pješačkom površinom (trg) pri čemu ta udaljenost može biti i 0 m.

(2) Pored navedenih općih zajedničkih uvjeta navedenih u tablici iz stavka 1. ovog članka, u cilju urbanog uređenja prostora određuje se i slijedeće:

- obveza hortikulturnog uređenja okoliša zgrada sa naglaskom na uređenje pristupnih površina u formi urbanih pješačkih ploha (trgovi i sl.);
- kroz oblikovanje zgrade prilagoditi okolišu i okolnoj izgradnji;
- mogućnost izgradnje kupola, krovnih kućica, postave solarnih kolektora na krovne plohe;
- obveza mogućnosti prenamjene dijela prostora podzemnih etaža za potrebe privremenog sklanjanja ljudi.

(3) U slučaju gradnje većeg broja odvojenih zgrada društvenih djelatnosti na istoj građevnoj čestici (mješoviti način gradnje), zbog potreba osiguranja kolnog prolaza i požarnog puta njihove minimalne udaljenosti ne mogu biti manje od visine više zgrade (h) ali ne manje od " $h_1/2 + h_2/2$ " gdje "h₁" visina jedne zgrade, a "h₂" visina druge zgrade.

(4) Iznimno od odredbi o minimalnim udaljenostima zgrada od međa susjednih čestica iz retku i), tablice iz stavka 1. ovog članka, u slučaju da na susjednim građevnim česticama u trenutku izgradnje novih zgrada društvenih djelatnosti već postoji izgrađena druga zgrada osnovne namjene (ne odnosi se

I OSNOVNI DIO PLANA

na njihove pomoćne zgrade i građevine), onda se kao minimalna udaljenost između tih dviju zgrada uzima vrijednost visine više zgrade (h) ako ona rezultira većom udaljenošću zgrade društvene djelatnosti od međe od minimalno određene u spomenutom retku i), tablice iz stavka 1. ovog članka.

(5) Iznimno, međusobni razmak zgrada iz stavka 4. i retka i) iz tablice iz stavka 1. ovog članka može biti i manji od propisanog, pod uvjetom da je projektom dokumentacijom utvrđeno:

- da konstrukcija zgrade ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda;
- da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje zgrade neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim zgradama

ali ne manje od 4 m.

(6) Za gradnju zgrada društvenih djelatnosti unutar obuhvata prostora PPUG-om Opatija predloženog za zaštitu kao graditeljske cjeline i prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" u mjerilu 1:2000, umjesto uvjeta uređenja i gradnje iz redaka b), c), d), e), h) i i) tablice iz stavka 1. ovog članka, isti su određeni u članku 70. ovih Odredbi.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH ZGRADA

Članak 32.

(1) Zgrade osnovne stambene namjene moguće je graditi u sklopu prostora građevinskog područja naselja i to na površinama:

- | | | |
|---|---|-------------------|
| S | – | Stambene namjene; |
| M | – | Mješovite namjene |

i to su **individualne stambene zgrade** u kojima je moguće izgraditi do tri (3) odvojene stambene jedinice.

(2) Individualne stambene zgrade dijele se na:
isključivo stambene zgrade (bez drugih sadržaja)
stambeno-poslovne zgrade (s drugim sadržajima).

(3) **Isključivo stambene zgrade** su zgrade osnovne namjene u kojima osim stambenih sadržaja nema drugih ne stambenih sadržaja (npr. lokala, ureda i dr.). U ne stambene sadržaje se ne uračunavaju potrebne pomoćne prostorije (spremišta, kotlovnice i dr.) koje su u funkciji stambenih prostora.

(4) **Stambeno-poslovne zgrade** su zgrade primarno stambene namjene (min. 50% sveukupnog GBP-a su stambeni sadržaji) u sklopu kojih se pored stanovanja nalaze i drugi ne stambeni sadržaji. To su u pravilu gospodarske djelatnosti poslovnog karaktera kompatibilne stanovanju kod kojih se ne javljaju buka, zagađenje zraka, vode i tla, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš, kao i javni i društveni sadržaji (dječji vrtić, prostori raznih udruga, političkih stranaka i sl.), pri čemu se dječji vrtić i stambeni prostori moraju nalaziti u nadzemnim etažama dok se ostali sadržaju mogu nalaziti u svim etažama sukladno potrebama i tehničkim i drugim uvjetima u ovisnosti o djelatnosti.

4.1. Individualne stambene zgrade

Članak 33.

(1) Osnovni uvjet za izgradnju individualnih stambenih zgrada kao zgrada osnovne namjene na čestici je uređena građevna čestica sukladno definiciji iz članka 8. stavka 2. ovih Odredbi.

(2) Za izgradnju individualnih stambenih zgrada određuju se slijedeći specifični parametri:

| Individualne stambene zgrade | Tipologija gradnje | |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
| | | Slobodnostojeći (SS) |

I OSNOVNI DIO PLANA

| Individualne stambene zgrade | | Tipologija gradnje | | | |
|------------------------------|--|----------------------|------|---------------------|------|
| | | Slobodnostojeći (SS) | | Dvojni (D) | |
| a) | Minimalna površina građevne čestice | 600 m ² | | 600 m ² | |
| b) | Najveća površina građevne čestice | 3000 m ² | | 3000 m ² | |
| c) | Dozvoljeni k_{ig} | | | | |
| | - za građevne čestice do i uključivo 1000 m ² | 0,3 | | 0,4 | |
| | - za građevne čestice iznad 1000 - 2000 m ² | 0,25 | | 0,35 | |
| | - za građevne čestice iznad 2000 - 3000 m ² | 0,2 | | 0,3 | |
| d) | Dozvoljeni k_{is} | | | | |
| | - za građevne čestice do i uključivo 1000 m ² | 0,9 | | 1,0 | |
| | - za građevne čestice iznad 1000 - 2000 m ² | 0,75 | | 0,75 | |
| | - za građevne čestice iznad 2000 - 3000 m ² | 0,65 | | 0,65 | |
| e) | Minimalna tlocrtna površina zgrade osnovne namjene (individualne stambene) | 80 m ² | | 60 m ² | |
| f) | Najveća dozvoljena tlocrtna površina zgrade | 200 m ² | | | |
| g) | Najveći dozvoljen broj nadzemnih etaža | P+2(P+1+Pk) | | P+2(P+1+Pk) | |
| h) | Dozvoljena visina (vijenca) zgrade | 11 m | | 11 m | |
| i) | Dozvoljena ukupna visina zgrade | 13 m | | 13 m | |
| j) | Najveći dozvoljen broj broj podzemnih etaža | 2 | | 2 | |
| k) | Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije | 6 m | | 6 m | |
| l) | Min. udaljenost do ostalih granica građevnih čestica | 4 m | | 4 m* | |
| m) | Min. širina građevne čestice (na građevnom pravcu) | P+Pk(P+1) | 14 m | P+Pk(P+1) | 11 m |
| | | P+1+Pk(P+2) | 16 m | P+1+Pk(P+2) | 13 m |
| n) | Min. ozelenjen dio površine čestice na prirodnom terenu | 40 % | | 40 % | |
| o) | Min. širina kolnog priključka čestice na prometnu površinu (ulicu) | 3 m | | | |

*Ne odnosi se na granicu građevne čestice na koju se zgrada naslanja.

(3) Za izgrađene zgrade koje izlaze iz gabarita određenih prethodnim stavkom ovog članka omogućavaju se svi građevinski zahvati na njima (obnova, rekonstrukcija i sl.), dokle god se njima na mijenjaju vanjski gabariti. Prilikom rušenja i zamjenske gradnje moraju se poštivati odredbe ovog Plana.

(4) Iznimno od odredbe iz retka "k" tablice iz stavka 2 ovog članka, udaljenost građevnog pravca nove individualne stambene zgrade od regulacijske linije može biti i manja od 6 m ali samo prilikom zamjenske gradnje zgrada u sklopu izgrađenog dijela građevinskog područja naselja ali ne manja od spojne linije dviju susjednih izgrađenih zgrada ili u produžetku građevnog pravca jedne susjedne zgrade (u pravilu udaljenije ako su izgrađene na različitim udaljenostima).

(5) Iznimno od odredbe iz retka "l" tablice iz stavka 2 ovog članka, ako je prilikom izgradnje zamjenske zgrade na građevnim česticama u sklopu izgrađenog dijela građevinskog područja naselja zatečena udaljenost postojećih zgrada od granica građevnih čestica manja od propisane u tablici iz stavka 2. ovog članka, istu je dozvoljeno zadržati ali ju se ne smije smanjivati.

I OSNOVNI DIO PLANA

- (6) Na pročelju zgrade koje je od granice građevne čestice udaljeno manje od 4 m ne mogu se izvoditi otvori.
- (7) Minimalna širina kolnika prometne površine (ulice) s koje se pristupa na čestice individualnih stambenih zgrada iznosi 5,5 m za dvosmjerne odnosno 4,5 m ako su jednosmjerne. Iznimno, za čestice individualnih stambenih zgrada na koje se pristupa s postojećih ulica posebnog režima prometa prihvaća se postojeća širina kolnika tih ulica.
- (8) Za izgradnju individualnih stambenih zgrada unutar obuhvata prostora predloženog za zaštitu kao graditeljske cjeline i prikazane na kartografskom prikazu 3.1. "*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina*" u mjerilu 1:2000, umjesto uvjeta uređenja i gradnje iz redaka c), d), g), i) i k) tablice iz stavka 2. ovog članka, isti su određeni u članku 70. ovih Odredbi.
- (9) Individualne stambene zgrade grade se uvijek na način **individualne izgradnje** (na jednoj građevnoj čestici mogućnost izgradnje samo jedne zgrade osnovne namjene s mogućnošću izgradnje pomoćnih zgrada i građevina), neovisno o oznaci načina gradnje na kartografskom prikazu 3.2. "*OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE*" u mjerilu 1:2000.

Udaljenosti zgrada

Članak 34.

- (1) Pomoćne zgrade na istoj građevnoj čestici moguće je graditi i prislonjene na zgradu osnovne stambene namjene. Također, pomoćne zgrade na susjednim česticama moguće je graditi na dvojni način (prislonjene jedna na drugu) pri čemu odvodnja krovnih ploha svake mora biti na vlastitu česticu, zgrade moraju biti odvojene vatrootpornim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, te se na tom razdjelnom zidu ne mogu izvoditi otvori.
- (2) Individualne stambene zgrade koje se grade na dvojni način (D) moraju od svih drugih međa osim od one na koju se naslanjaju biti udaljene najmanje 4 m. Zid između dvije zgrade mora se izvesti kao protupožarni. Zgrade koje se izgrađuju na ovaj način ili u nizu moraju sa zgradom na koju su prislonjene činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.
- (3) Balkoni, terase i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,0 m od međe susjedne građevne čestice.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 35.

- (1) Prometne površine (iz čl. 4 ovih Odredbi) određene koridorima i površinama građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukturne mreže ovim su Planom određene kao površine posebnog režima uređenja i izgradnje i dijele se na:
- prometne površine – Ulice, kolno-pješačke ulice i
 - pješačke površine – staze, putovi i površina trga,
- a prikazane su na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET*" u mjerilu 1:2000.
- (2) Na površinama iz stavka 1. ovog članka moguće je graditi i uređivati:
- ulice i trgove;
 - javna parkirališta i garaže;

I OSNOVNI DIO PLANA

- biciklističke staze;
- pješačke površine;
- površine zelenila u sklopu uličnih profila;
- infrastrukturne građevine;

pri čemu je ulice, trgove, te pješačke površine moguće uređivati i graditi i na površinama drugih namjena (sukladno stavku 1. članka 7. ovih Odredbi).

(3) Unutar Planom određenih koridora iz stavka 1. nije dozvoljena gradnja zgrada osnovne namjene te pomoćnih zgrada i građevina. Uređenje ulica, puteva i staza provodi se po pravovaljanim aktima za gradnju za cijelu ili funkcionalni dio ulice (osim iznimno za nužnu interventnu rekonstrukciju vodova infrastrukture).

(4) Nakon što je aktima za građenje utvrđena konačna građevna čestica ulice (ili njenog dijela), preostali dio prostora izvan tako utvrđene čestice ulice a unutar Planom određenog koridora ulice može se priključiti građevnim ili česticama susjedne planske namjene.

(5) Građevna čestica ulice može biti i šira od koridora ulice određenog ovim Planom zbog prometno-tehničkih uvjeta danih u posebnim uvjetima građenja od strane nadležnih službi kao što su: formiranje raskrižja, prilaza raskrižju, autobusnih ugibališta, podzida, nasipa i sl.

(6) Građevna čestica ulice može biti i uža od planiranog koridora ulice određenog ovim Planom, ukoliko je prometno-tehničko rješenje uklopivo Plansko rješenje koridora ulice u punom profilu.

Članak 36.

(1) Unutar obuhvata plana ulicom se smatra svaka prometna površina namijenjene za kretanje motornih vozila, pješaka, biciklista, cesta ili pristupni put uz koji se izgrađuju zgrade osnovne namjene (stambene, javne, društvene, poslovne itd.) i sa koje se pristupa na građevinske čestice. Ovim Planom, ulice su određene svojim koridorom. Koridor predstavlja postojeći zemljišni pojas (česticu) ili površinu predviđenu za njeno formiranje (članak 4. točka 1. ovih Odredbi).

(2) U sklopu uličnih koridora pored površinskih elemenata uređenja (kolnici, pješačke staze, zelenilo i sl.) te infrastrukturnih vodova i instalacija (u podzemnom sloju, te na mjestima i kao zračni vodovi)) mogu se postavljati i:

- druga infrastrukturna oprema i uređaji (npr. telekomunikacijski ormarići i sl.);
- transformatorske stanice;
- stajališta, nadstrešnice i sl.;
- prometna signalizacija;
- reklamni panoi i stupovi ukupne površine 3 m² (preporuka uz pješačke poteze u sklopu zelenila na način da ne ometaju promet – kolni, biciklistički i pješački);
- "zeleni otoci" – mjesta prikupljanja sekundarnog otpada,
- i druga urbano-komunalna oprema.

(3) Sve postojeće prometnice mogu se uređivati i rekonstruirati u postojećim gabaritima i elementima profila ukoliko oni udovoljavaju potrebama neovisno o ovim Planom predloženom poprečnom profilu i ako se od Plana razlikuju u smislu većih vrijednosti elemenata profila ulice. Za sve nove ulice prilikom njihova uređenja i izgradnje moraju se poštivati odredbe ovog Plana.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Kategorizacija ulica

Članak 37.

(1) Na prostoru obuhvata Plana cestovna prometna mreža dijeli se u slijedeće kategorije:

I OSNOVNI DIO PLANA

- Glavne ulice (G1, G2, G3);
- Sabirne ulice (S1, S2);
- Ostale nekategorizirane ulice – stambene ulice (O1 – O12);
- Kolno – pješačke ulice - ulice i prolazi posebnog režima korištenja pri čemu je zasebnom oznakom (u zgradama) označena svaka pojedina ulica.

(2) Preporučene planske vrijednosti načelnih karakterističnih poprečnih profila za uređenje prometnica unutar obuhvata Plana (sukladno kategoriji prometnice) dani su u člancima 38 – 40. ovih Odredbi i njih se prilikom izrade projektne dokumentacije za njihovo uređenje i izgradnju treba držati koliko god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

(3) Za prometnice i ulice iz stavka 1. ovog članka na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA*" prikazane su oznake odgovarajućih karakterističnih poprečnih profila ulica i to:

| | | |
|---|---|--|
| G - za glavne ulice | - | načelni poprečni profili 2, 3, 3a; |
| S - za sabirne ulice | - | načelni poprečni profili 3a, 4 i 5a, |
| O - za ostale / kolno-pješačke ulice | - | načelni poprečni profili 1, 4, 5 i 5a, |

Načelni karakteristični poprečni profili ulica razlikuju se kako po elementima površinskog uređenja tako i po rasporedu pojaseva za vođenje instalacija u prvom i drugom podzemnom sloju.

(4) Na načelnim karakterističnim poprečnim profilima iz prethodnog stavka prikazanima na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA*" dan je obvezni sadržaj i minimalno dozvoljene vrijednosti elemenata prometnih površina (u ovisnosti o kategoriji prometnice) i koje se projektom dokumentacijom moraju osigurati (za slučaju ne mogućnosti uređenja prometnica kako je to određeno u člancima 38 – 40. ovih Odredbi). Ako zbog stanja na terenu nije nemoguće niti njih ispoštovati, to je onda potrebno u projektnoj dokumentaciji jasno obrazložiti i opravdati i predložiti alternativna prometna rješenja koja nadoknađuju učinak minimalno traženih a ne ostvarenih elemenata prometnica (npr. ugibališta za mimoilaženje i dr.).

(5) Ako je zbog stanja na terenu potrebno izvršiti reduciranje širina elemenata načelnog poprečnog profila ulice prilikom projektiranja ili izvođenja isto je potrebno vršiti po slijedećem redoslijedu:

1. zelena površina - prošireni dio kolnika,
2. pješačke staze i nogostupi;
3. kolnici

pri čemu je minimalna dozvoljena širina nogostupa (iznimno od odredbi iz podstavka 3. prethodnog stavka) = 1 m (ako je visinski izdvojen od kolnika).

(6) Iznimno, na mjestima izrazitih suženja koridora (na kojima nije moguće drugačije kvalitetnije prometno rješenje) potrebno je postavom zaštitnih elemenata (ograda) uz jedan rub jedinstvene pješačko-kolne plohe osigurati min 1m svijetlo za siguran prolaz pješaka dok se regulacija kretanja vozila treba riješiti prometnom signalizacijom (znakovi, oznake prednosti kretanja, i dr.).

(7) Na temelju odredbe iz članka 7. stavka 1. ovih Odredbi, za sve nove ostale nekategorizirane ulice koje se mogu planirati za uređenje i izgradnju na površinama drugih namjena (naročito u sklopu zone turističkog naselja – T2 a kojima ovim Planom nije označen koridor) određuje se:

- Minimalna širina koridora 7,0 m;
- Širina kolnika (za dvosmjerni promet) 6,0 m (min. 5,5 m);
- Širina nogostupa (po mogućnosti obostrano)..... 1,5 m

(8) Općenito, za nove nekategorizirane ulice iz prethodnog stavka ovog članka preporuča se poprečni profil "1" (prikazana na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA*"). Nove ulice iz prethodnog stavka nije dozvoljeno planirati kao jednosmjerne. Ako se planiraju kao slijepe, njihova dužina iznosi do 200 m s obavezom izgradnje okretišta na kraju koje će svojim tehničkim karakteristikama zadovoljavati uvjetima prometovanja intervencijskim vozilima, te vozilima za odvoz otpada.

I OSNOVNI DIO PLANA

- (9) Planom se ne dozvoljava izgradnja zgrada i ograda, te podizanje nasada koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica, uklanjanje oštih zavoja, odnosno koji bi zatvarali vidno polje i time ometali promet.
- (10) Sve ulice trebaju biti projektirane i izvedene bez arhitektonskih barijera sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*.
- (11) Minimalni standard površinskog uređenja ulice (ili pristupnog puta) u smislu najnižeg nivoa komunalne opremljenosti građevne čestice (radi početka gradnje zgrada i građevina) je put sa utabanom zemljom ili nasipan šljunkom (uz obvezno održavanje od strane korisnika dotičnog pristupnog puta u cilju omogućavanja pristupa interventnim vozilima do konačne izgradnje prema pravomoćnim aktima za gradnju).
- (12) Postojeće i izgrađene zgrade koje se nalaze unutar prostora predviđenog za proširenje uličnih koridora mogu se održavati i obnavljati i uređivati i zatečenim gabaritima, ali kod gradnje novih zgrada i zamjenske gradnje, iste se moraju pomaknuti na građevni pravac izvan Planom predviđenog proširenog koridora.
- (13) Iako na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA*" nisu označene lokacije proširenja prometnica za potrebe mimoilaženje vozila, njihova se izgradnja po potrebi omogućava na svim mjestima na kojima to prostorne i druge mogućnosti dozvoljavaju i na kojima se utvrdi potreba njihova uređenja. Obveza je slijediti upute ovog Plana i poštivati sve relevantne tehničke i druge propise.
- (14) U smislu prostornih karakteristika koje se Planom određuju, kretanje vozila koja prevoze opasne tvari prometnicama unutar obuhvata Plana, odredbama ovog Plana se ne predviđa. Iznimno, sukladno vrsti opasne tvari, veličine vozila koje ga prevozi, odluke nadležne PU i drugim propisima, njihovo kretanje omogućeno je prometnicom kategoriziranom kao "glavna mjesna ulica" oznake "G1", te eventualno ulicama kategoriziranim kao "sabrne ulice". Njihovo kretanje treba biti u skladu s važećom regulativom i u skladu s preporukama institucija koja njihovo kretanje određuju.

Glavne mjesne ulice

Članak 38.

(1) Glavne ulice i prometnice su dvosmjerne ulice i predstavljaju osnovnu središnju mrežu ulica naselja čija je primarna uloga odvođenje unutrašnjega prometa (automobilskog, opskrbnog i javnog) prema susjednim naseljima i koje predstavljaju osnovnu poveznicu između magistralnih prometnica šireg prostora i mreže sabirnih, te ostalih nekategoriziranih stambenih ulica.

(2) Uz osnovni kolni i pješački promet, glavne ulice predviđene su za vođenje prometa motornih vozila i to:

- osobnih vozila;
- teretnih vozila,
- autobusa,

kako je to određeno na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET*" u mjerilu 1:2000.

(3) Sukladno prostornim mogućnostima elementi koje se preporuča osigurati za glavne ulice i prometnice su:

- širina koridora (zemljišnog pojasa) za izgradnju7,0 – 8,5 m;
- računaska brzina $V_r = 40 - 50$ km/h,
- širina prometnog traka2,75 – 3,50 m

Za ulice i prometnice kojima će biti vođen i autobusni i promet teretnih vozila (iznad 5t) minimalna širina jednog prometnog traka iznosi 3,25 m (iznimno 3,00 m). S vanjske strane prometnih traka u sklopu kolnika potrebno je dodati prostor proširenog profila kolnika u širini od

I OSNOVNI DIO PLANA

min 0,25 m sa svake strane.

- Raskrižja su u razini, proširena, s dodatnim trakovima za prestrojavanje vozila (ako ima prostora za to);
- maksimalni nagib nivelete7% (10%)
- preporučeni minimalni razmak raskrižja (za novoplanirane ulice).....90 (120) m,
- preporučena širina nogostupa.....1,5 m (1,6 m ako je samo sa jedne strane, minimalno 1m);
- preporuka uređenja zelenih površina u sklopu uličnog profila (ako ima prostora za to),
- bez parkiranja u sklopu uličnog profila.

(4) Pješačke nogostupe (i eventualno i biciklističke staze), gdje to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, treba odvojiti od kolnika.

(5) Ukupna širina kolnika se izračunava = n x širina prometnog traka (pri čemu je n=broj kolnih traka).

Sabirne ulice

Članak 39.

(1) Mreža sabirnih ulica ima primarnu ulogu vođenja unutrašnjega prometa (automobilskog, opskrbnog, pješačkog i biciklističkog), te predstavlja osnovni distribucijski prometni sustav naselja i organiziran je u formi prstena (S1 i S2) koji započinje i završava na glavnoj prometnici kroz naselje.

(2) Uz osnovni pješački promet, sabirne ulice predviđene su za vođenje prometa motornih vozila i to:

- osobnih vozila;
- teretnih vozila (do nosivosti 5t),

(3) Sukladno prostornim mogućnostima elementi koje se preporuča osigurati za sabirne ulice su:

- širina koridora (zemljišnog pojasa) za izgradnju6,0 – 7,5 m;
- računaska brzinaVr = 40 km/h,
- širina prometnog traka.....2,50 – 3,00 m
- raskrižja u razini,
- maksimalni nagib nivelete12% (za nove ulice);
- preporučeni minimalni razmak raskrižja (za novoplanirane ulice).....40 (80) m,
- preporučena širina nogostupa.....1,5 m (1,6 m ako je samo sa jedne strane, minimalno 1m);
- mogućnost uređenja zelenih površina i parkiranja u sklopu ulice (ako ima prostora za to).

(4) Pješački nogostupi i biciklističke staze, gdje to prostorne mogućnosti dozvoljavaju, treba odvojiti od kolnika.

(5) Ukupna širina kolnika se izračunava = n x širina prometnog traka (pri čemu je n=broj kolnih traka).

Ostale nekategorizirane (stambene) ulice

Članak 40.

(1) Mreža ovih ulica predstavlja sustav prometnica koje krećući se paralelno (manje-više) uz slojnice terena osiguravaju pristup do građevnih čestica. To su pretežno dvosmjerne slijepe ulice različitih dužina.

(2) Uz osnovni pješački (i eventualno i biciklistički promet) ove ulice predviđene su za vođenje prometa motornih vozila i to:

- osobnih vozila;
- teretnih vozila (do nosivosti 5t uz iznimku interventnih vozila).

I OSNOVNI DIO PLANA

- (3) Elementi koje se preporuča osigurati za ovu kategoriju ulica su:
- širina koridora (zemljišnog pojasa) za izgradnju 6,5 – 7,0 m
 - računaska brzina $V_r = 30$ (40) km/h,
 - širina prometnog traka..... 2,50 – 2,75 m
 - raskrižja u razini,
 - maksimalni nagib nivelete 12% (iznimno do 17%);
 - preporučeni minimalni razmak raskrižja (za novoplanirane ulice)..... 50 m,
 - preporučena širina nogostupa..... 1,5 m (1,6 m ako je samo sa jedne strane, minimalno 1 m);
 - mogućnost uređenja zelenih površina i parkiranja u sklopu uličnog profila.
- (4) Biciklističke staze po mogućnosti planirati i izgrađivati gdje god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.
- (5) Ukupna širina kolnika se izračunava = $n \times$ širina prometnog traka (pri čemu je n =broj kolnih traka).

Kolno – pješačke ulice - ulice i prolazi posebnog režima korištenja

Članak 41.

- (1) Postojeće ulice čiji su koridori uži od 7,5 m i koje je zbog postojećeg izgradnje nije moguće izvesti u Planom određenim minimalnim širinama (situativno i visinski odvojen kolnik od pješačkih hodnika), tretiraju se kao kolno-pješačke ulice tj. ulice i prolazi posebnog režima korištenja i kao takve se zadržavaju.
- (2) Temeljem članka 7. stavka 1. ovih Odredbi, za potrebe pristupa do građevnih čestica Planom se u sklopu površina svih namjena (uključivo i preko Planom određenih i prikazanih pješačkih površina), omogućuje izgradnja i uređenje novih pristupnih puteva min. širine 3,5 m (iznimno prilikom rekonstrukcije postojeće zgrade 3,0 m), kojeg je potrebno urediti kao jedinstvenu kolno-pješačku plohu. Postojeći pristupni putevi do građevnih čestica u sklopu površina drugih namjena zadržavaju se u postojećim širinama.

5.1. 1. Javna parkirališta i garaže

Članak 42.

- (1) Smještaj potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta ovim Planom određuje se kao obveza na pripadajućoj građevnoj čestici. Ovo se isključivo odnosi na:
- individualnu isključivo stambenu i stambeno-poslovnu izgradnju;
 - izgradnju zgrada gospodarskih djelatnosti - poslovne i ugostiteljsko turističke namjene;
 - izgradnju zgrada društvenih djelatnosti - na površinama namjene (S),
- (2) Na kartografskom prikazu 2.1. "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET" u mjerilu 1:2000 prikazan je također i prostor unutar građevinskog područja naselja koji obuhvaća planiranu površinu javne i društvene namjene i pješačku površinu (trg) ispod koje bi s obzirom na položaj u naselju i planiranu javnu i društvenu namjenu bilo logično planirati izgradnju podzemnih parkirališta i garaža. Detaljnije odredbe vezano za izgradnju podzemnih garaža dane su u čl. 46. ovih Odredbi.
- (3) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određuje se prema broju funkcionalnih jedinica (npr. stanova i sl.), prema broju posjetitelja i zaposlenih ili na 1.000 m^2 GBP-, ovisno o namjeni zgrade.
- (4) U tablici 5.1.1.1. određeni su normativi tj. jedinice za izračun potrebnog broja PGM-a prilikom uređenja prostora i izgradnje zgrada.

I OSNOVNI DIO PLANA

Tablica 5.1.1.1.

| Namjena zgrade | Jedinica izračuna potrebnog broja PGM na | Potreban broj PGM |
|--|--|-------------------|
| STANOVANJE Individualno | 1 stan – GBP do 40 m ² | 1 |
| | 1 stan – GBP 40 – 100 m ² | 2 |
| | 1 stan – GBP 100 – 200 m ² | 3 |
| | 1 stan – GBP više od 200 m ² | 4 |
| UREDSKI - POSLOVNI SADRŽAJI | 25 – 40 m ² GBP | 1 |
| TRGOVINA | 25 m ² GBP | 1 |
| Kupovni centar | | |
| BANKA, POŠTA, OBRT, MANJI SERVISI | 25 m ² GBP | 1 |
| HOTEL, MOTEL, PANSIONI i sl. | 1 smještajna jedinica (do 4 ležaja) | 1 |
| | 1 smještajna jedinica (više od 4 ležaja) | 2 |
| | broj PGM za autobuse (na svakih 50 ležaja) | 1 |
| UGOSTITELJSTVO | | 1 |
| Restoran, gostionica, buffet, caffe bar | 4 sjedeća mjesta | |
| OSTALE GOSPODARSKE DJELATNOSTI | 25 m ² GBP | 1 |
| KAZALIŠTE I KINO | 5 posjetitelja | 1 |
| SAKRALNE GRAĐEVINE | 5 posjetitelja | 1 |
| OSTALE JAVNE I DRUŠTVENE DJELATNOSTI | na svaka 2 zaposlena | 1 |
| Umirovljenički / dječji / đачki dom, ženske kuće i sl. | 1 smještajna jedinica / 1 stan | 1 |

Napomena : U GBP za izračun potrebnog broja garažno - parkirališnih mjesta ne računaju se površine garaža, jednonamjenska skloništa, spremišta stanova / poslovnih prostora i drugi instalacijsko servisni prostori u zgradama.

Članak 43.

- (1) Pri određivanju parkirališnih potreba za zgrade ili grupe zgrada različitih sadržaja i namjena može se predvidjeti isto parkiralište ako se koriste u različito vrijeme (vremensko preklapanje).
- (2) Neovisno o predloženim načelnim poprečnim profilima ulica, na mjestima na kojima postoje prostorne mogućnosti u sklopu kolnika moguće je urediti i površine za parkiranje vozila prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad to ne ometa pristup interventnim i dostavnim vozilima, te prolaz pješaka, biciklista i osoba s poteškoćama u kretanju.
- (3) Iznimno, nedefinirani dijelovima javnih prometnih površina (proširenja pješačko/biciklističkih površina, rubni dijelovi trgova i sl.) mogu se označiti kao parkirališna mjesta i kao takva koristi ako su dostupna vozilima direktno sa kolnika i ako se između tako označenih parkirališnih mjesta i zgrada / građevina / ograda ili nekih drugih prepreka osigura minimalno 1,6 m (za kretanje pješaka u oba smjera) + 0,8 m (za kretanje bicikla u jednom smjeru) = 2,4m.
- (4) Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnim parkiralištima, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo invalida.

Članak 44.

- (1) Minimalne dimenzije parkirališnog mjesta za vozila "B" kategorije su 5,0 x 2,5 m. Minimalne dimenzije parkirališnog mjesta vozila "B" kategorije za invalide su 3,7 x 5,0m. Iznimno, u slučaju preklapanja uporabnog prostora dvaju parkirališta za invalide tada je njihova ukupna širina minimalno 5,9 m.
- (2) Iznimno, dužina parkirališnog mjesta za vozila "B" kategorije može biti i kraća ali ne kraća od 4,6 m u kojem slučaju se računa na 0,4 m prepusta u njegovom dnu. Prepust se može raditi na zelene ili druge komunikacijske površine. U slučaju prepusta na nogostup ili biciklističku stazu, iste treba proširiti za tu

I OSNOVNI DIO PLANA

vrijednost sa preporukom fizičkog onemogućavanja vozila da zauzmu veći prostor od potrebnog.

Javne (podzemne) garaže

Članak 45.

- (1) Na kartografskom prikazu 2.1. *PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET* u mj. 1:2000. prikazana je potencijalna lokacija na prostoru naselja na kojoj je moguće i na kojoj bi zbog potreba sadržaja okolnog prostora trebalo planirati izgradnju podzemne garaže (oznake G).
- (2) Ovim Planom se primarno se za izgradnju javnih podzemnih garaža ili podzemnih garaža djelomično u javnom korištenju određuju površine ispod planskih javnih pješačkih površina – trga, površine za izgradnju zgrada javne i društvene (D), ali i površine mješovite namjene (M) te površine ugostiteljsko-turističke namjene – turističkog naselja (T2).
- (3) Javne podzemne garaže ili podzemne garaže djelomično u javnom korištenju moguće je graditi kao:
 - zgrade osnovne namjene na građevnim česticama (ispod planirane pješačke površine- trga);
 - dijelove zgrada drugih osnovnih namjena;
 - kao pomoćne zgrade na građevnim česticama drugih namjena.
- (4) Za izgradnju javnih podzemnih garaža vrijede odredbe kao i za ostale zgrade i građevine koje je moguće graditi na građevnim česticama.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 46.

- (1) Za kretanje pješaka mogu se graditi i uređivati, osim pločnika, trgova i ulica, pješački putovi, pothodnici, nathodnici, stube i prečaci, te prolazi i šetališta. Na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET*" u mjerilu 1:2000 prikazana je mreža pješačkih površina i pješačkih prolaza. Trgovi i druge veće pješačke površine, nogostupi i sve druge pješačke površine moraju biti izgrađeni bez urbanističko-arhitektonskih barijera, odnosno prilikom uređenja treba se pridržavati *Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN151/05)*.
- (2) Načelnim karakterističnim poprečnim profilima za ulice (kartografski prikaz 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PRILOG*") dan je načelni raspored pješačkih staza i nogostupa, njihove minimalne i preporučene širine u ovisnosti o kategoriji ulice.
- (3) Na površinama planiranim za uređenje kao trgovi ili veće pješačke površine moguće je:
 - površinsko uređenje (uređenje hodne plohe);
 - sadnja zelenila;
 - postava urbane opreme, skulptura, vodenih površina i druge plastike;
 - postava infrastrukturne opreme i građevina (ormarići za struju, telefon i sl.);
 - postava kioska, štandova, nadstrešnica, pergola i sl.;
 - uređenje "zelenih otoka";
 - organiziranje vanjskih terasa i drugih vanjskih prostora ugostiteljstva i usluga;
 - uređenje dječjih igrališta, manjih sportskih igrališta (boćanje i sl.);
 - manje sanitarne zgrade (javni WC), manje galerije, umjetnički paviljoni, manji uslužni / ugostiteljski sadržaji i sl. – izgrađenosti do najviše 10% površine trga, tei drugi javno dostupni i urbano interesantni sadržaji primjerenih takvim otvorenim prostorima čije će se oblikovanje i stupanj uređenja i komunalnog opremanja odrediti projektnom dokumentacijom.
- (4) Površine trgova mogu se preklapati i sa podzemnim sadržajima - podzemnim garažama i

I OSNOVNI DIO PLANA

parkiralištima (i pristupima do istih).

(5) U cilju stvaranja urbaniteta prostora, postava zgrada prema javnim pješačkim površinama – trgovima treba biti na regulacijskoj liniji.

(6) Na raskrižjima i drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s teškoćama u kretanju, moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

(7) Pješačke površine u sklopu zelenih površina, te površina namijenjenih odmoru, sportu i rekreaciji u sklopu površina turističkog naselja ali i površina drugih namjena uređivati će se u skladu s odredbama Plana navedenim u poglavlju 6. "*UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA*". Pješačke staze u sklopu dječjih igrališta treba rješavati u sklopu uređenja površina samih igrališta sa ciljem dobivanja cjelovitog rješenja.

5.2. Uvjeti gradnje mreže elektroničkih komunikacija

Članak 47.

(1) Sve postupke i zahvate u sustavu javnih elektroničkih komunikacija treba provoditi u skladu važećom regulativom. Mreža elektroničkih komunikacija prikazana je na kartografskom prikazu 2.2. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE*" u mjerilu 1:2000.

(2) Cilj ovog Plana je sve zračne vodove javnih elektroničkih komunikacija zamijeniti podzemnim kabelima. Planirane trase vodova javnih elektroničkih komunikacija iz stavka 1. ovog članka orijentacijske su, a detaljno će biti određene projektima u postupku izdavanja akata za gradnju. Planiranjem nadogradnje postojećeg sustava unutar obuhvata Plana stvaraju se pretpostavke za priključak svih građevnih čestica na mrežu javnih elektroničkih komunikacija. Također, daje se mogućnost održavanja, rekonstrukcije postojećih, te se propisuju uvjeti izgradnje novih vodova kabelske kanalizacije (KK) unutar obuhvata Plana.

(3) Prilikom nadogradnje postojeće javne komunikacijske mreže novom elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom i povezanom opremom, treba voditi računa o kompatibilnosti postojeće i novih tehnologija građenja mreže.

(4) Uređaje i građevine javne komunikacijske mreže treba locirati u blizini ili u sklopu uličnih koridora kako bi do njih bio omogućen jednostavan i neposredan pristup.

(5) U sklopu uličnih koridora prvenstveno u ispod nogostupa / biciklističkih staza ili pojaseva zelenila u prvom podzemnom sloju predviđene su trase za polaganje vodova kabelske kanalizacije (KK) namijenjenih za provlačenje svjetlovodnih kabela digitalnih mreža javnih elektroničkih komunikacija jednog ili više operatera. Sve postojeće vodove s vremenom treba izmjestiti u KK kanale pri čemu je potrebno voditi računa o privodima do postojećih i planiranih sadržaja (omogućiti priključak na mrežu).

(6) Radove izvoditi kvalitetno i tražiti od ponuđača/izvođača optimalna rješenja usklađene kvalitete i mogućnosti razvoja mreže s cijenom izgradnje. Vodove polagati na za to propisima određenim dubinama. Iznimno ovoj odredbi, moguće su varijacije ali samo u slučaju da zbog postojećih vodova druge komunalne infrastrukture, koji se ne izmještaju, nije moguće drugačije rješenje. Prilikom polaganja KK obavezno se treba pridržavati minimalnih udaljenosti u situativnom i visinskom smislu određenih *Pravilnikom o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju*.

(7) Na trasama između zdenaca predviđeno je polaganje do četiri PHED cijevi Ø100 mm KK, a do ormarića za koncentraciju instalacija u objektu polažu se dvije PHED cijevi Ø 50 mm. Nastojati radi čitljivosti polaganja u prostoru (i mogućnosti lakše organizacije i drugih infrastrukturnih vodova) cijevi KK između zdenaca polagati pravocrtno. Točan broj cijevi biti će određen sukladno potrebama okolne izgradnje.

I OSNOVNI DIO PLANA

- (8) Iznimno, budući su cijevi savitljive i imaju mali koeficijent trenja, na mjestima gdje je to potrebno, cijevi KK i ne moraju uvijek biti pravocrtne. Razmak između zdenaca određuje se na osnovi *Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju*. Tipovi kabelskih zdenaca biti će određeni glavnim projektom, a trebaju biti dimenzionirani za nosivost sukladno navedenom *Pravilniku*.
- (9) Radi smanjivanja buke prouzročene prelaskom vozila (u slučaju polaganja u sklopu kolnika) između zdenca i poklopca postaviti gumene prigušnike.
- (10) Prilikom izgradnje prostora grada potrebno je predvidjeti i površine za smještaj telefonskih govornica koje su neophodna infrastruktura svih javnih prostora, a koje oblikovanjem treba prilagoditi prostoru. Njihov broj ovisiti će o vrsti i potrebama okolne izgradnje. Također u sklopu koridora prometnica ili zelenih površina moguće je po potrebi smjestiti i komunikacijske čvorove kabinetskog tipa, dimenzija 2 x 1 x 2 m (bez formiranja zasebne čestice).
- (11) Za potrebe izgradnje i unapređenja mreže pokretnih komunikacija, u sklopu građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene izgradnja slobodnostojećih antenskih stupova i prateće opreme ovim Planom se ne predviđa.
- (12) Postava opreme za potrebe mreže pokretnih komunikacija u sklopu građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene moguća je putem postave krovnih i fasadnih prihvatata prema tipskom projektu odobrenom od *Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva* uz suglasnost vlasnika nekretnine na koju se oprema montira. Takve krovne i fasadne prihvate nije dozvoljeno postavljati na stambene i stambeno – poslovne zgrade, zgrade dječjih, školskih, zdravstvenih i socijalnih institucija, te vjerskih, uz iznimku na crkvene zvonike uz obvezu kamufliranja tako postavljene opreme odnosno uz mišljenje nadležne službe zaštite ako se radi o građevini zaštićene kulturne baštine (Zakonom ili prostornim planom).
- (13) Iznimno, montaža opreme pokretnih komunikacija moguća je i na stupove drugih infrastrukturnih sustava (dalekovodi) ako za time postoji potreba iako su ispunjeni svi potrebni tehnički uvjeti, te uz suglasnost korisnika / koncesionara / vlasnika dotične infrastrukture.
- (14) Projektiranje, izgradnja, održavanje kao i uporaba telekomunikacijske infrastrukture obvezno treba biti u skladu s hrvatskim normama, normama *Europskog instituta za telekomunikacijske norme (ETSI)*, normama *Europskog odbora za elektrotehničku normizaciju (CEN/CENELEC)* te odlukama, preporukama i drugim propisima *Međunarodne telekomunikacijske unije (ITU)* i *Europske konferencije poštanskih i telekomunikacijskih uprava (CEPT)*.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 48.

(1) Trase vodova komunalne infrastrukture koji se Planom predviđaju za polaganje u podzemnom sloju prometnih i uličnih koridora prikazane su na kartografskim prikazima "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA*" i to:

- 2.3. ENERGETSKI SUSTAV – ELEKTROENERGETIKA
- 2.4. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – VODOOPSKRBA
- 2.5. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – ODVODNJA

i predstavljaju izgrađene mreže te njihovu planiranu nadopunu. Načelni raspored pojaseva za vođenje vodova komunalne infrastrukture prikazan je na načelnim karakterističnim poprečnim profilima na kartografskom prikazu 2.1. "*PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET*" u mjerilu 1:2000.

(2) Trase vodova komunalne infrastrukture u pravilu se treba polagati unutar uličnih koridora u pojasevima za svaku vrstu infrastrukture pojedinačno. Vodove komunalne infrastrukture može se polagati

I OSNOVNI DIO PLANA

i izvan koridora javnih prometnih površina, pod uvjetom da im se omogući nesmetani pristup u svrhu izgradnje i/ili održavanja.

(3) Općenito, pored odredbi o polaganju vodova iz prethodnog stavka ovog članka, sve vodove komunalne infrastrukture prateći principe određene ovim Planom i posebnim propisima moguće je polagati i u sklopu novih prometnica / prometnih površina formiranih u sklopu površina namijenjenih za gradnju i uređenje zgrada i građevina drugih namjena (čiji koridori ovim Planom nisu određeni a koje je temeljem drugih odredbi ovog Plana na tim površinama moguće formirati), te sukladno tome i u sklopu interne prometne mreže turističkog naselja.

(4) S obzirom na visok stupanj izgrađenosti prostora, Planom se određuje obveza pridržavanja prikazanih načelnih raspored pojaseva za polaganje vodova iz stavka 1 ovog članka, prilikom izrade projektne dokumentacije, te uređenja i izgradnje novih ulica i prometnica. Svi izgrađeni vodovi u postojećim ulicama mogu se (neovisno o predloženom načelnom rasporedu) održavati i rekonstruirati sukladno zatečenom stanju i lokalnim uvjetima rasporeda i drugih vodova komunalne infrastrukture. Prilikom njihove rekonstrukcije, a sukladno potrebama i mogućnostima, polagati ih sukladno predloženom načelnom rasporedu.

(5) Načelno, prije izgradnje novih prometnica prethodno treba položiti svu planiranu odnosno nedostatnu komunalnu infrastrukturu. Izgradnja vodova komunalne infrastrukture treba biti usklađena s posebnim uvjetima građenja nadležnih javnih komunalnih poduzeća zaduženih za njihovu izgradnju i održavanje, a koja će postaviti u postupku izdavanja akata za gradnju.

(6) Točan položaj vodova komunalne infrastrukture biti će određen projektima za ishođenje akata za gradnju kojom prilikom treba poštovati odredbe Plana o međusobnom rasporedu vodova unutar profila, uvjetima gradnje i polaganja vodova (osim na mjestima gdje to fizički nije provedivo). Izgradnju i rekonstrukciju pojedine vrste infrastrukture treba uskladiti izgradnjom ili rekonstrukcijom ostalih vodova (izbjegavati parcijalne intervencije, već radove na polaganju i rekonstrukciji vodova nastojati uskladiti istovremenim izvođenjem).

(7) Općenito, priključivanje zgrada na sustave komunalne infrastrukturne (javne elektroničke komunikacije, elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih i oborinskih voda) obavlja se na način i uz uvjete propisane od nadležnih službi, odnosno posebnim propisima. Sve zgrade u kojima borave ljudi i koje se grade na prostoru obuhvata Plana da bi bile uporabljive moraju biti priključene na mreže komunalne infrastrukture kako je to određeno u članku 8. ovih Odredbi.

(8) Rješavanje sustava odvodnje otpadnih voda za nove zgrade putem nepropusnih sabirnih jama na prostoru obuhvata Plana nije dozvoljeno (osim iznimno za individualne stambene zgrade članak 8. stavak 2. ovih Odredbi). Oborinske vode (s krovnih i sl. površina) treba ispuštati po površini terena u okviru građevinske čestice bez pročišćavanja, na način da ne ugroze interese drugih pravnih i/ili fizičkih osoba, niti ne ugroze okolnu izgradnju.

(9) Općenito, infrastrukturne građevine (TS, CS) grade se na zasebnim česticama infrastrukturnih objekata (IS) kao građevine osnovne namjene, a mogu se graditi i na prostorima predviđenim za druge namjene time da im se osigura zasebna čestica (po potrebi sukladno zahtjevima nadležnih službi). Grade se na način da je do njih moguć pristup vozilima radi izgradnje i/ili održavanja.

5.3.1. Elektroenergetika

Članak 49.

(1) Elektroenergetska mreža na prostoru obuhvata Plana sastoji se iz srednjenaponskih vodova (20kV), niskonaponske mreže, te mreže transformatorskih stanica 20/0,4 kV. Sustav se napaja transformatorske stanice "TS Strmice" (koja se nalazi u južnom dijelu obuhvata Plana) i "TS Puhari" (koja se nalazi sjeverno izvan obuhvata Plana), obje naponske razine 20/0,4 kV. Distribucija do krajnjih korisnika pretežno se vodi zračnim razvodima na stupovima. Elektroenergetska mreža (postojeća i

I OSNOVNI DIO PLANA

planirana) prikazana je na kartografskom prikazu 2.3 "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV - ELEKTROENERGETIKA " u mjerilu 1:2000.

- (2) Općenito, razvoj elektroenergetskog sustava na prostoru obuhvata Plana predviđa se putem održavanja/rekonstrukcije postojećeg sustava, izgradnje novih transformatorskih stanica (TS) i izgradnje podzemnih / zračnih vodova srednjeg napona i korisničkih / vodova javne rasvjete. Zadržavanje svih postojećih kabela i zračnih vodova ovim Planom je dozvoljeno (i sve radnje koje su potrebne kako bi sustav funkcionirao) gdje je to u skladu s planskim prostornim rješenjem. Ukoliko zadržavanje nije moguće, za sve novoplanirane i zamjenske vodove u koridorima javno prometnih površina predviđeni su pojasi za polaganje srednjenaponskih /niskonaponskih kabela.
- (3) Prilikom izgradnje novih prometnica u sklopu koridora prometnica treba osigurati pojaseve minimalne širine 1 m (iznimno 0,9 m) za buduće elektroenergetske vodove, po mogućnosti s obje strane prometnice (sukladno prostornim mogućnostima kako je to prikazano na načelnim karakterističnim poprečnim profilima ulica na kartografskom prikazu 2.1. Trase odnosno pojasevi za polaganje elektroenergetskih vodova (podzemni kabele) prikazani kako na kartografskom prikazu 2.3. tako i na načelnim karakterističnim poprečnim profilima ulica (kartografski prikaz 2.1.), dane su načelno i točno će se odrediti projektnom dokumentacijom u fazi ishođenja akata za gradnju. Primarno je da se njihovo polaganje i smještaj uskladi s okolnom izgradnjom (postojećom i planiranom) i da ne onemogućava bilo pristup bilo korištenje prostora i njegovo uređenje.
- (4) Elektroenergetske vodove primarno treba planirati za polaganje u sklopu koridora prometnica a tek potom unutar drugi površina, prvo ne gradive pa tek na kraju kroz gradive površine. Za pojaseve za polaganje srednjonaponskih / niskonaponskih kabela u sklopu koridora prometnica primarno se koriste površine ispod pješačkih staza. Pri planiranju pojaseva za elektroenergetske instalacije treba se pridržavati važećih tehničkih propisa.
- (5) Sve nove zgrade gospodarskih djelatnosti (poslovne / ugostiteljsko – turističke namjene), te stambeno-poslovne namjene u pravilu potrebno je priključiti na elektroenergetski sustav putem podzemnih kabela. Priključak individualnih stambenih zgrada moguć je i preko zračnog razvoda.
- (6) Postojeća mreža TS Planom je predviđena za održavanje i zamjenu, te izgradnja novih tipskih TS naponske razine 20/0,4 kV. Na prostorima nove urbane regulacije načelno se planira i raspored novih TS u funkciji osiguranja potrebnih količina električne energije za sve nove planski predviđene sadržaje. Lokacije planiranih TS prikazanih na kartografskom prikazu 2.3 "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV - ELEKTROENERGETIKA " načelnog su karaktera i u smislu Plana predstavljaju procjenu potrebe izgradnje novih transformatorskih stanica s obzirom na plansku izgradnju, a ne njihovu točnu lokaciju. Točna lokacija biti će određena prilikom izrade projektne dokumentacije u fazi ishođenja akata za gradnju.
- (7) Ako se transformatorska stanica gradi kao slobodnostojeća, u vlasništvu HEP ODS, najmanja dozvoljena udaljenost transformatorske stanice do međa sa susjednim građevnim česticama iznosi namjanje 1 m, a prema regulacijskoj liniji (međi s prometnom površinom) najmanje 2 m. Do transformatorske stanice potrebno je osigurati direktan ili posredan pristup sa prometne površine.
- (8) Pored načina gradnje iz prethodnog članka, nove TS za potrebe snabdijevanja sadržaja primarno gospodarske namjene ali i drugih namjena (javne i društvene, ugostiteljsko-turističke i dr.) mogu biti građene i u sklopu zgrada osnovne ili pomoćnih namjena sukladno uvjetima nadležnog HEP ODS-a.
- (9) Pored Planom određenih lokacija za izgradnju novih TS, njihovo planiranje, njihova postava i izgradnja omogućava se i na drugim lokacijama koje nisu grafički prikazane (u sklopu građevinskog područja naselja, građevinskog područja izdvojene namjene (turističko naselje – T2) ili izvan građevinskog područja naselja) ako se za time pojavi potreba, ako se one planiraju sukladno odredbama ovog Plana i sukladno posebnim uvjetima nadležnog HEP ODS-a. Analogono tome ovim je Planom omogućeno i polaganje svih novih potrebnih elektroenergetskih vodova (NN i SN) za potrebe spajanja TS i priključenja korisnika a sve sukladno posebnim propisima.

I OSNOVNI DIO PLANA

(10) Postojeću stupnu transformatorsku stanicu TS Strmice (20/0,4kV) moguće je na istoj lokaciji (ili u neposrednoj blizini) zamijeniti s novom tipskom transformatorskom stanicom 20/0,4kV prema uvjetima ovog Plana.

5.3.1.1. Elektroenergetika – javna rasvjeta

Članak 50.

- (1) Postojeća mreža javne rasvjete izgrađena je dijelom kao kabelska, a dijelom kao zračna. Planom se određuje postupno napuštanje zračnih vodova odnosno njihovo izmještanje u podzemne kabele smještene u pojase koji su osigurani unutar svih javno prometnih površina.
- (2) Konceptija novoprojektirane rasvjete treba biti usklađena s klasifikacijom u *Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom*. Za rasvjetljavanje kolnih površina određena je klasa C3 (M4) za koju je srednja rasvijetljenost $E_{sr} = 15 \text{ lx}$, a za pješačke hodnike klasa P4 i srednja rasvijetljenost $E_{sr} = 5 \text{ lx}$.
- (3) Stupove nosače rasvjetnih tijela treba unutar uličnih koridora postavljati na način i u skladu s potrebom da se osigura puna rasvijetljenost svih prometnih površina u svim vremenskim uvjetima. U pravilu stupove je planirano postavljati uzduž jedne strane prometnih koridora. Izuzetno, kod uličnih koridora većih širina gdje je uslijed visokih nasada zelenila moguća pojava tzv. "slijepih džepova", može se za postizanje zadovoljavajuće razine rasvijetljenosti koristiti obje strane koridora prometnice. Prilikom odabira stupova javne rasvjete voditi računa o "svjetlosnom zagađenju" tj. prioritet dati opremi koja svjetlost raspršuje isključivo prema dolje.
- (6) S obzirom na razvoj tehnologije, kao opcija upotrebe izvora svjetlosti ovim Planom se omogućava i drugačija rješenja naročito ako ono zadovoljavaju tražene tehničke karakteristike i ako su energetski učinkovitije.
- (7) Preporuka je u funkciji javne rasvjete u centralni kontrolni ormarić ugraditi i opremu koja će u noćnim satima (između 01 – 04 h) smanjiti intenzitet svjetla za 50%.

5.3.2. Vodno gospodarski sustav

Članak 51.

- (1) Planirani sustav sanitarne kanalizacije i vodoopskrbe naselja Poljane definiran je temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (Idejnim projektom "*Sanitarna kanalizacija i vodoopskrba naselja Poljane*", "IGH" d.d. iz Zagreba, studeni 2008. god.) i usklađen je s *Odlukom o odvodnji otpadnih voda Grada Opatije* (SN PGŽ 19/97).
- (2) Ovim su Planom predložena rješenja iz spomenutog idejnog projekta preuzeta uz određene manje korekcije vođenja planiranih trasa sukladno detaljnije razrađenom i cjelovitom prostornom i prometnom rješenju.
- (3) Minimalni pad cjevovoda odvodnje otpadnih voda je 2‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama tečenja u kanalu za pojedine cijevne materijale. Veće padove treba riješiti kaskadama.
- (4) Sva križanja trase cjevovoda s bujičnim vodotocima izvoditi na način da gornja kota (tjeme cjevovoda) bude min 1,20 m ispod kote nereguliranog korita vodotoka, odnosno 0,80 m ispod kote dna reguliranog korita vodotoka.
- (5) Općenito, revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obveznom ugradnjom penjalica, a

I OSNOVNI DIO PLANA

trebaju biti dimenzionirani za nosivost:

- zdenac ispod pješačkog hodnika na opterećenje od 50 kN odnosno 150 kN na sredini poklopca,
- zdenac ispod kolnika na najveće opterećenje od 5 kN/m² jednoliko raspoređeno po terenu u okolini zdenca.

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 52.

(1) Postojeći sustav opskrbe vodom područja obuhvata Plana zasniva se na dvije vodne komore - "Poljane" kapaciteta 1000 m³ i "Pećnik" kapaciteta 300 m³, te tri vodne komore, PK "Mali Pećnik" PK "Korići" i PK "Menderi". Postojeći i planiran sustav vodoopskrbe prikazan je na kartografskom prikazu 2.4 "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAVI – VODOOPSKRBA" u mjerilu 1:2000. Točne trase vodoopskrbnih cjevovoda u sklopu uličnih koridora biti će određeni projektom dokumentacijom u fazi ishođenja akata za gradnju.

(2) Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija, zamjena te izmještanje postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana ali i radi omogućavanje ekonomičnog korištenja prostora.

(3) Dimenzioniranje vodoopskrbnih cjevovoda treba provesti s minimalnim profilom Ø 100 mm. Rekonstrukciju postojećih cjevovoda treba također izvesti s minimalno Ø 100 mm, ukoliko drugi zahtjevi ne uvjetuju veći profil cijevi. Na svim cjevovodima treba osigurati mogućnost odzračivanja i ispiranja. Iznimno, ako se predviđa gradnja vodoopskrbnih cjevovoda s obje strane ulice, sekundarni cjevovod može biti i manjih dimenzija od Ø 100 mm.

(4) Planirane vodoopskrbne cjevovode treba polagati unutar uličnih koridora koristeći pri tome drugi podzemni sloj prije svega ispod nogostupa. Gdje to uslijed određenih okolnosti nije moguće, cjevovode treba položiti ispod površina kolnika. Iznimno, na mjestima gdje bi sukladno predloženim načelnim rasporedom pojaseva za vođenje vodova komunalne infrastrukture izmještanje postojećih cjevovoda s postojećih trasa na planske bilo neznatno, trase postojećih se zadržavaju.

(5) Iznimno, vodoopskrbne cjevovode moguće je graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena, te da se za njeno polaganje osigura koridor minimalne širine 1,5 m.

(6) U postupku izgradnje i uređenja planskih koridora prometnih površina, vodoopskrbne cjevovode potrebno je položiti / rekonstruirati i izmjestiti sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke. Trase vodoopskrbnih cjevovoda unutar uličnih koridora potrebno je uskladiti s ostalim postojećim i planskim vodovima komunalne infrastrukture, u skladu s posebnim uvjetima njihovih vlasnika odnosno koncesionara te izgradnju i rekonstrukciju sinkronizirati i s drugim radovima na prometnim površinama u cilju ekonomičnosti gradnje i postizanja što veće i trajnije kvalitete.

(7) Neke dijelove vodoopskrbne mreže Planom se predviđa za održavanje i nužnu rekonstrukciju, naročito na mjestima gdje su položeni izvan uličnih koridora ili izrađeni od cijevi loših karakteristika i upitnog stanja odnosno gdje su utvrđeni značajniji gubici u mreži. U tom smislu potrebno je izraditi detaljan katastar cjevovoda i uvesti sustav nadziranja i upravljanja.

(8) U cilju osiguranja stalne i stabilne opskrbe, te osiguranja obveznog radnog tlaka za protupožarne potrebe, cjevovode treba, gdje god je to moguće, zatvarati u prstene. Na dijelovima mreže gdje to okolnosti ne dozvoljavaju, obvezno je izvesti završni hidrant u svrhu mogućnosti ispiranja cjevovoda.

(9) U sklopu rješenja sustava vodoopskrbe obvezno je na za to *Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06)* propisanim međurazmacima predvidjeti postavljanje hidranata. U pravilu hidrante treba izvesti kao nadzemne, pozicionirati ih izvan površina namijenjenih odvijanju nekog od vidova prometa (kolnik, nogostup).

I OSNOVNI DIO PLANA

(10) Vodoopskrbni cjevovodi prema objektima se mogu izvesti od pocinčanih cijevi, cijevi iz modularnog lijeva, PEHD i sl., s profilom prema proračunu.

(11) Vodomjerna okna izvesti dovoljnog svijetlog otvora (min 60x60cm) da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema zgradama.

(12) Vodovodne cijevi polagati u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda. Cijevi polagati na pješčanu posteljicu debljine min. 10 cm uz zatrpavanje sa strane i 30 cm iznad tjemena cijevi. Cijevi se polažu na propisnu dubinu radi zaštite od smrzavanja. Križanja i paralelna vođenja s ostalim instalacijama (kanalizacija, energetski i KK, i sl.) uskladiti s uvjetima vlasnika instalacija.

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda – sanitarne otpadne vode

Članak 53.

(1) Sustav javne odvodnje na prostoru obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu 2.5. "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAVI – ODVODNJA" u mjerilu 1:2000. Postojeći, a nastavno i planirani sustav javne odvodnje koncipiran je kao razdjelni što znači da je:

- sustav otpadne vode predviđen je za preuzimanje i prihvata svih kategorija otpadnih voda (i njihov transport prema centralnom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda Punta Kolova);
- sustav oborinske vode predviđen je za preuzimanje i prihvat oborinske odnosno površinske vode sa svih javnih prometnih površina i njihovo vođenje prema obali i upuštanju u more.

(2) Nove cjevovode sustava otpadne vode planirano je polagati u svim ulicama. Polaganje mreže cjevovoda predviđeno je vršiti na način da se najvećim dijelom osigura gravitacijski tok prema uređaju za pročišćavanje minimalnog profila cjevovoda Ø 250 mm. Gdje to nije moguće, ugrađene su CS Puhari 1, Puhari 2, CS Poljane 1 kojima se otpadne vode tlačnim kanalima (minimalnih profila Ø 110 mm) prebacuju do točaka u mreži odakle je opet moguće gravitacijski tok.

(3) Planom se predviđa unapređenje mreže odvodnje na način da se izgubi potreba korištenja CS Poljane 1 već da se odvodnja rješava putem gravitacijskog toka novoplaniranim cjevovodima.

(4) Dijelovi mreže koji su poddimenzionirani budući su građeni za neki drugi manji konzum, Planom se određuju za rekonstrukciju na način da se osiguraju potrebni novi veći presjeci cjevovoda od obvezno vodonepropusnih cijevi s pravilnim smjerovima tečenja. Također, za dijelove mreže koji se zbog svog situativnog položaja u sklopu (ili rubno) uz koridor ulica ne mogu zadržati uzimajući u obzir potrebu izgradnje i drugih vodova komunalne infrastrukture) predviđa se izmještanje i rekonstrukcija.

(5) Nove cijevi koje budu korištene kod polaganja cjevovoda obvezno moraju imati provjereno dobra mehanička svojstva (vodonepropusnost, trajnost, nepropusni način spajanja, brza montaža i ugradnja) i ne smiju biti profila manjeg od Ø 40 cm.

(6) Poklopce revizijskih okana u sklopu kolnika ulica treba postavljati u sredini prometnog traka. Ukoliko to, iz određenih razloga nije moguće, onda ih treba postavljati u sredini kolnika.

(7) Iznimno, za individualne stambene zgrade koje još nemaju osiguran priključak na sustav javne odvodnje otpadnih voda, Planom se omogućava odvodnja putem internog razdjelnog sustava odvodnje u vodonepropusnu sabirnu jamu (bez ispusta i preljeva) - kao privremeno rješenje do izgradnje razdjelnog sustava javne odvodnje – ali se nakon njegove izgradnje propisuje obveza priključenja na isti, pri čemu se sabirna jama mora isključiti iz funkcije.

(8) Manji sustavi (do 10 ES) obvezno moraju biti izgrađeni kao vodonepropusne sabirne jame (bez ispusta i preljeva) s kontroliranim pražnjenjem. Veći sustavi (više od 10 ES) trebaju imati vlastite manje

I OSNOVNI DIO PLANA

uređaje za pročišćavanje. Takve nepropusne sabirne jame i manje biopročištače potrebno je postavljati unutar čestice na način da su dostupne vozilima za njihovo održavanje i čišćenje. Odvoz otpadnih voda iz sabirne jame mora biti povjereno ovlaštenom poduzeću za objavljene ovih djelatnosti. Granične vrijednosti otpadnih voda koje se ispuštaju u sabirne jame, moraju biti u skladu vrijednostima propisanim *Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama* (NN 87/10).

5.3.2.3. Odvodnja otpadnih voda – oborinske otpadne vode

Članak 54.

- (1) Sustav odvodnje oborinske vode bazira se na gravitacijskom toku. Cjevovode oborinske odvodnje izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu. Kao privremeno rješenje (do trenutka konačnog uređenja uličnih profila sukladno odredbama i preporukama Plana) odvodnja oborinskih voda će se rješavati kao i dosad tj. prihvaćanjem u prirodni recipijent.
- (2) U cilju očuvanja kvalitete podzemnih voda oborinske vode sa prometnih površina (pješačkih površina, trgova i dr.) trebaju se prikupiti u sustav oborinske odvodnje preko pjeskolova i sustavom slivnika s ugrađenim taložnikom te hvatača masti, ulja i tekućih goriva, te se potom mogu odvoditi dalje u sustav ili ispuštati u povremene ili stalne vodotoke.
- (3) Dubina taložnice u slivniku mora biti najmanje 1,5 m. Priključak slivnika na odvodni cjevovod mora biti izveden u vodonepropusnoj izvedbi. Slivnici ne smiju biti međusobno spojeni, a nije dozvoljeno ni uvođenje odvoda jednog slivnika u drugi.
- (4) Na prostoru parkirališnih i manipulativnih površina na građevnim česticama potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja za asfaltirane površine veće od 200 m². Iznimno, dozvoljeno je odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren (kroz propusno površinsko uređenje npr. šuplji betonski opločnici ili sl.) samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM.
- (5) Na prostoru obuhvata Plana ne predviđa se izgradnja upojnih zdenaca za prihvrat oborinskih niti otpadnih fekalnih voda. Općenito sustav odvodnje otpadnih voda (fekalnih i oborinskih) mora biti riješen na način da se ne ugrožavaju interesi drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.
- (6) Do trenutka izgradnje cjevovodnog sustava odvodnje oborinske odvodnje prethodno pročišćene i tretirane oborinske vode sa čestica moguće je odvoditi i u lokalne recipijente sukladno mišljenjima nadležnih službi.
- (7) Odvodnja oborinskih voda sa krovnih površina može biti riješena odvodnjom izravno u tlo po površini vlastitog terena ili u sustav interne odnosno javne odvodnje oborinskih voda bez potrebe prethodnog pročišćavanja.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 55.

- (1) Ovim urbanističkim planom uređenja zelene površine unutar obuhvata plana predstavljaju prostore izvan građevinskog područja naselja i dijele se na:
 - Z2 - kultivirane zelene površine, i
 - Z3 - zaštitne zelene površine.
- (2) Razgraničenje ovih površina prikazano je na kartografskom prikazu 1. "*KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA*" u mjerilu 1:2000.
- (3) U člancima koji slijede, navedene su odredbe uređenja javnih zelenih površina unutar obuhvata Plana. Sve odredbe u smislu preporuka biti će posebno istaknute.

I OSNOVNI DIO PLANA

6.1. Uvjeti uređenja kultiviranih zelenih površina

Članak 56.

- (1) Na površinama zelenih površina kultiviranog krajobraza nije dozvoljena gradnja zgrada već je moguće isključivo njihovo uređenje i korištenje kao prirodne zelene površine određenog oblika poljoprivredne namjene (maslinici, voćnjaci, vinogradi, vrtovi i livade).
- (2) Iznimno, moguća je gradnja i održavanje vodova i uređaja komunalne infrastrukture za potrebe elektroenergetskog napajanja i odvodnje oborinskih i otpadnih voda s precrpnom stanicom odvodnje, a u skladu s Odredbama ovog plana.

Članak 57.

- (1) Općenite smjernice za uređenje zelenih površina kultiviranog krajobraza su sljedeće:
 - Uređivati i koristiti površine kako ne bi došlo do zapuštanja i procesa prirodne sukcesije, zarastanja prostora u šikare i slične funkcionalno i estetski neprihvatljive vegetacijske zajednice;
 - Koristiti autohtone ili vrste koje odgovaraju podneblju i nisu agresivne u smislu širenja i utjecaja na autohtone vrste.

6.2. Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina

Članak 58.

- (1) Unutar kategorije zelenih površina nalazi se pejzažno zelenilo niskog stupnja uređenja i to su u principu vrijedni djelomično cjelovito očuvani predjeli guste vegetacije.
- (2) Općenite smjernice za uređenje zaštitnih zelenih površina prirodnog zelenila u prostor veće krajobrazne kvalitete su sljedeće:
 - Nije dozvoljena nikakva izgradnja zgrada (osim eventualno i u manjoj mjeri povlačenja podzemnih vodova komunalne infrastrukture).
 - Poželjno je održati stanje vegetacije na razini okolnog prirodnog okruženja s minimalnim utjecajem kako bi se osigurala prihvatljiva forma odnosno spriječila degradacija kontaktnog prostora.
 - Prostor je potrebno održavati na zadovoljavajućoj razini i osigurati ga od degradacije u smislu zarastanja u šikaru.
 - Preporuča se minimalni stupanj uređenja u smislu staza, šetnica, urbane opreme kako bi se prostor aktivirao za korištenje stanovnicima.
- (3) Uvjetno su dozvoljeni isključivo sljedeći tipovi građevina:
 - staze (kamen, betonske kocke, drvo, sipina - voditi računa o dostupnosti prostora svim kategorijama korisnika);
 - elementi urbane opreme: klupe, rasvjetna tijela, posude za otpatke i dr.

6.3. Uvjeti uređenja zelenih površina u sklopu drugih namjena

Članak 59.

- (1) Hortikulturno uređenje građevne čestice ali i okolice zgrada javne i društvene, stambeno – poslovne, gospodarske - poslovne namjene trebalo bi uskladiti s uređenjem ostalih otvorenih površina naselja, tim više ako su oni neograđeni i javno dostupni.
- (2) Razina hortikulturnog uređenja svodi se na osnovno uređenje hodnih i zelenih ploha pa sve do

I OSNOVNI DIO PLANA

sadnje ukrasnog i zaštitnog bilja, sadnje živica uz ograde te održavanje navedenog (redovito obrezivanje, šišanje, košnju, čišćenje i popravke hodnih i drugih ploha i sl.)

Članak 60.

- (1) Za privatne vrtove i okućnice, mjere uređenja bile bi sljedeće:
- prednji dio prema ulici trebao bi biti nositelj reprezentativne funkcije; preporuča se urediti ga kvalitativno zadovoljavajuće - kompozicijski i stilski, dok bi ostale funkcije i sadržaje - intimni boravak, dječja igra, voćnjak, povrtnjak i sl. bilo preporučljivo imati na stražnjoj strani čestice;
 - koristiti što veći broj autohtonih vrsta, primjerenih veličina u odnosu na kuću; visinu i vrstu ograde prilagoditi susjedstvu (uz poštivanje odredbi Plana);

Članak 61.

(1) Uređenje zelenih površina u sklopu površina turističkog naselja – T2 (uključivo i površine za sport i rekreaciju) svode se na uređenje zelenog okoliša u formi perivoja. Pod time se misli na:

- uređenje raznih vrsta popločenih površina i staza (drvo, sipina, šljunak);
- elemente urbane opreme: klupe, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke;
- nadstrešnice, pergole;
- vodeni elementi (česme – potreba za pitkom vodom);
- površine parternog zelenila -- travnjaci, puzavci, cvjetnjaci i sl.
- uređenje i sadnju stabala (obvezno sačuvati postojeće šumarke ili kvalitetne skupine autohtonih stabala kestena maruna).

- (2) Za zelene površine rekreativnih sadržaja, preporuke i smjernice uređenja bile bi sljedeće:
- urediti ih kvalitativno zadovoljavajuće – kompozicijski, stilski, i funkcionalno;
 - koristiti autohtone vrste, uglavnom grmolike vegetacije manjeg habitusa te mjestimične grupacije cvjetnih nasada.

Članak 62.

(1) Na površinama uz javne i društvene sadržaje - srednjeg stupnja uređenosti namijenjenim mirnim aktivnostima (šetnja, sjedenje, društvene igre) i dječjoj igri mogu se naći sljedeći elementi:

- razne vrste popločenih površina i staza (kamen, betonske kocke, drvo, sipina, šljunak);
- elementi urbane opreme: klupe, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke;
- sprave za dječju igru manje od 2 m visine te potrebne manje površine za igru manje od 4 m² (preporuka);
- nadstrešnice;
- vodeni elementi (česme – potreba za pitkom vodom);
- pergole;
- oprema i sprave za igru djece, mladeži i rekreaciju starijih;
- razne druge površine i prostori namijenjeni zadržavanju, igri, rasonodi mladih ("skate park" i sl.).

Članak 63.

(1) Na uređenim površinama uz vjerske sadržaje - visokog stupnja uređenosti, isključivo se mogu naći sljedeći elementi:

- razne vrste popločenih površina i staza (kamen, betonske kocke, drvo, sipina, šljunak);
- elementi urbane opreme: klupe, rasvjetna tijela i stupovi, posude za otpatke;
- pergole;
- vodeni elementi (česme – potreba za pitkom vodom)

I OSNOVNI DIO PLANA

Groblje

Članak 64.

- (1) Za prostor groblja, preporuke i smjernice uređenja bile bi sljedeće:
- Ulazni dio groblja trebao bi biti nositelj reprezentativne funkcije; preporuča se urediti ga kvalitativno zadovoljavajuće - kompozicijski i stilski
 - biljni materijal bi trebao većinom biti crnogorični ili bjelogorične vrste koje nisu listopadne. U pravilu, crnogoricu koristiti kao akcent – bilo kao soliterno stablo ili manju skupinu stabala. Biljne vrste većinom držati u domeni autohtonih vrsta
 - visinu i vrstu ograde prilagoditi susjedstvu (uz poštivanje odredbi Plana);
 - Preporuka uređenja samog prostora grobnog polja vrstama brzog rasta i gustog sklopa pogodnih za oblikovanje orezivanjem.

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

Članak 65.

- (1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu 3.1. "*UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA*" u mjerilu 1:2000.
- (2) Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti, područja posebnih ograničenja u korištenju te kulturno-povijesnih cjelina propisane su Zakonom i posebnim propisima te odredbama prostorno – planske dokumentacije.

7.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Članak 66.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema dijelova prirode za koje je upisano u registar zaštićenih dijelova prirode temeljem Zakona.
- (2) Dijelovi građevinskog područja naselja u južnom dijelu obuhvata Plana Prostornim planom uređenja Grada Opatija određeni su kao planska kategorija zaštite šume kestena maruna "Dobreć" u razini park šume (sa prijedlogom njihove registracije i upisa u Registar).
- (3) PPU Grada Opatije i ovim Planom za navedeni prostor šume kestena maruna "Dobreć", koji se predlaže za zaštitu u kategoriji Park šume, predlažu se sljedeće mjere očuvanja i zaštite krajobraznih vrijednosti:
- Za svaki zahvat i radnju ishođenje uvjeta zaštite prirode odnosno dopuštenje sukladno člancima 38. i 127. Zakona o zaštiti prirode;
 - Planom se određuje obvezno uređenje zelene površine u okviru čestice sadnjom visokog i niskog zelenila, prema krajobraznom rješenju.
 - Uz projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih zgrada potrebno je uz snimak postojeće visoke vegetacije koja se čuva od sječe, priložiti krajobrazno rješenje uređenja čestice.
 - Za svaku sječū stabala na građevnoj čestici ishoditi suglasnost Grada Opatije.
 - Za svaku sječū stabala na površini većoj od 0,5 ha izraditi studiju "očuvanja stabala" te ishoditi suglasnost Grada Opatije.

I OSNOVNI DIO PLANA

7.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

Članak 67.

(1) U cilju zaštite prirodnog krajobraza i biološke raznolikosti ovim Planom određuju se sljedeće mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti:

- zaštita šuma s njihovom osnovnom biološko-ekološkom funkcijom,
- formiranje površina pejzažnog zelenila kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne zelene površine,
- uvjetovanje formiranja zelenih pojaseva unutar građevnih čestica uz prometne (kolne i pješačke) pravce, s ciljem povećanja ukupnog fonda zelenih površina kao povezivanja drugih tipova zelenih površina kao mreže prirodnog i urbanog zelenila unutar naselja,
- sprečavanje smanjivanja šumskih površina zabranom sječe stabala bez prethodne suglasnosti Grada Opatije.

7.3. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina

Članak 68.

(1) Pregled evidentiranih kulturnih dobara temelji se na konzervatorskoj podlozi koju je izradio Konzervatorski odjel u Rijeci za Prostorni plan uređenja Grada Opatije.

(2) Dijelovi građevinskog područja naselja u sklopu obuhvata Plana na temelju navedene konzervatorske podloge PPU Grada Opatije predloženi za registraciju i zaštitu u kategoriji povijesnih graditeljskih cjelina – 3. stupanj zaštite (mjere zaštite određene su PPUG Opatija i ovim Planom).

Članak 69.

(1) Unutar obuhvata plana nalaze se sljedeće evidentirane povijesne graditeljske cjeline – seosko naselje (planska kategorija zaštite):

1. Korići, Poljane – dio naselja unutar obuhvata Plana;
2. Menderi, Poljane – dio naselja unutar obuhvata Plana;
3. Strmice, Poljane – dio naselja unutar obuhvata Plana;
4. Sv. Petar, Poljane – dio naselja unutar obuhvata Plana.

(2) Evidentirane povijesne graditeljske cjeline iz stavka 1. ovog članka, prikazane su na kartografskom prikazu broj 3.1. "UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA".

Članak 70.

(1) Neovisno o odredbama za gradnju danima u prethodnim člancima ovih Odredbi (u ovisnosti o namjeni zgrada), osnovni parametri za izgradnju na površinama unutar građevinskog područja naselja u sklopu obuhvata Plana iz prethodnog članka ovih Odredbi su:

| Evidentirane povijesne graditeljske cjeline – seosko naselje (planska kategorija zaštite) | | Posebne mjere gradnje |
|---|--|-----------------------|
| a) | Dozvoljeni k_{ig} | 0,3 |
| b) | Dozvoljeni k_{is} | 0,9 |
| c) | Najveći dozvoljen broj nadzemnih etaža svih zgrada | P+Pk (P+1) |
| d) | Dozvoljena visina (vijenca) zgrade | 7 m |
| e) | Dozvoljena ukupna visina zgrade | 9 m |
| f) | Najveći dozvoljen broj podzemnih etaža | 1 |

I OSNOVNI DIO PLANA

| Evidentirane povijesne graditeljske cjeline – seosko naselje (planska kategorija zaštite) | | Posebne mjere gradnje |
|--|---|---------------------------------|
| g) | Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije | sukladno lokalnim uvjetima |
| h) | Min. udaljenost zgrade do susjednih međa | 3 m |
| i) | Min. ozelenjen dio površine čestice na prirodnom terenu | 40% |
| j) | Tipologija izgradnje | Slobodnostojeća i dvojna (SS/D) |

(2) Za sve radnje koje se poduzimaju na zgradama, a koje se nalaze unutar evidentirane povijesne graditeljske cjeline kao što su:

- obnova krovišta i krovnog pokrova,
- sanacija stolarije i pročelja,
- zamjena i konsolidacija dotrajalih dijelova,
- odnosno koje se odnose na vanjštinu zgrade, potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci, zatražiti posebne uvjete zaštite, kao i prethodno odobrenje za izvođenje radova na zgradama.

(4) Za potrebe promjene namjene, investitor je dužan zatražiti prethodno odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela. Predložena namjena mora biti u skladu sa ovim Planom.

(5) Za potrebe postavljanja zaštite od sunca (tende) i reklamnih panoa, potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela, osim u slučaju ukoliko su odredbe za postavljanje reklama i tendi sastavni dio odredbi Odluke o komunalnom redu, koja se donosi u suradnji sa službom zaštite spomenika.

Članak 71.

(1) Također, pored odredbi iz prethodnog članka, za izgradnju zgrada unutar građevinskog područja naselja evidentiranog kao povijesno seosko naselje, vrijede i slijedeći uvjeti ovog Plana:

- Obveza obnove zgrade na način da se očuvaju tradicionalni elementi;
- Očuvati kamene elemente fasada, tornice, šterne,
- Ne dozvoljavaju se nadogradnje koje bi nagrdila izvorni oblik zgrada svojim gabaritima, oblikovanjem i sl.;
- Eventualne prigradnje i novogradnje uskladiti s tradicijskom arhitekturom;
- Oblikovanje građevina i korištenje materijala usklađuje se s tradicijskom arhitekturom, uz primjenu jednostavnih tlocrta zgrada;
- Preporuča se primjena manjih otvora uz obradu pročelja kamenom ili glatkom žbukom primjerenih boja s kamenim okvirima oko otvora;
- Izgradnja treba slijediti terasastu konfiguraciju terena, poštivati kultivirane zelene površine i sačuvati kamene podzide.

(2) Kod rekonstrukcije ili nove gradnje (interpolacije) unutar cjelina predloženih za zaštitu potrebno je novu izgradnju uklopiti u gabarite i tipologiju okolnih zgrada čime će se osigurati njihovo uklapanje u postojeću izgrađenu strukturu, a sukladno posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci.

8. POSTUPANJE S OTPADOM*Članak 72.*

(1) Kroz sve ulice unutar obuhvata Plana i u kontaktnom prostoru (uzevši u obzir granicu obuhvata Plana) moguće je kretanje vozila za odvoz otpada.

(2) Planom se utvrđuju sljedeći temeljni principi postupanja s komunalnim otpadom u području obuhvata:

I OSNOVNI DIO PLANA

- smanjenje količine otpada,
- reciklaža (odvojeno skupljanje i prerada otpada),
- zbrinjavanje ostatka otpada (preostali otpad tretira se odgovarajućim fizikalnim, kemijskim i termičkim postupcima).

(3) Općenito, postupanje s otpadom treba biti u skladu s odredbama *Zakona o otpadu*. Zbrinjavanje komunalnog i neopasnog proizvodnog otpada vršit će organiziranim odvozom koji će se obavljati prema komunalnom redu javnog komunalnog poduzeća i odvozom istog na za to predviđeno odlagalište.

(4) Gospodarske djelatnosti ne smiju proizvoditi infektivne, kancerogene, toksične otpade te otpade koji imaju svojstva nagrizanja ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju. Svi eventualni proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom, a oni se svode na:

- izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja
- razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka
- iskorištavanje vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe
- sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom
- odlaganje otpada na postojeće odlagalište
- saniranje otpadom onečišćenih površina.

(5) Svi poslovni i gospodarski sadržaji moraju na svojoj čestici osigurati prostor za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija, bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode te štetnog utjecaja na okolnu izgradnju.

(6) U sklopu zelenih i drugih površina uz prometnice (koje su lako dostupne) na cjelokupnom prostoru naselja preporuka je uređivati "zeleno otoke" – mjesta ugradnje kontejnera i drugih tipova uređaja i opreme za prikupljanje sekundarnog otpada.

(7) Unutar obuhvata Plana nema niti se dozvoljava uređenje prostora za odlaganje otpada. Na području obuhvata Plana ne planira se gradnja reciklažnog dvorišta, već se otpad transportira u najbliže reciklažno dvorište.

(8) Odgovarajućim mjerama treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz otpada biljnoga podrijetla koji će se prerađivati za kompost. Potrebno je poticati stanovnike naselja da u svojim vrtovima uređuju mala kompostišta za potrebe domaćinstva.

(9) Građevni otpad koji će nastati kod gradnje na prostoru obuhvata Plana zbrinjavat će se u skladu s odredbama *Zakona o otpadu* odvozom na za to predviđeno odlagalište.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 73.

(1) Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš svodi se na vođenje računa o svim aspektima ljudskog ponašanja i korištenja prostora. U osnovi štetan utjecaj se odnosi na:

- načine korištenja voda i proizvodnja otpadnih voda (te njeno tretiranje);
- načine i vrste korištene energije te sukladno vrsti i nus produkti;
- štetan utjecaj na okoliš kroz proizvodnju buke, neugodnih mirisa, štetnih plinova, prekomjerno osvjetljenje.
- štetan utjecaj na okolne zgrade i prostor prilikom izvanrednih situacija (rušenja, požar i sl.).

I OSNOVNI DIO PLANA

Zaštita tla / podzemnih voda

Članak 74.

- (1) Zaštitu podzemnih voda od zagađenja treba vršiti na način:
- izgraditi sustave za odvodnju otpadnih voda od vodonepropusnih elemenata i materijala;
 - oborinske vode s prometnih površina i parkirališta odvoditi putem slivnika s taložnicama u sustav javne odvodnje do ispusta u recipijente s prethodnim odvajanjem masti, ulja, taloga;
 - odrediti obvezu, načine te vremenski rok obveznog priključenja izgrađenih građevnih čestica na sustav odvodnje sukcesivno s njegovom izgradnjom i puštanjem u korištenje;
 - poštivanje propisa i kontrola načina privremenog odlaganja proizvodnog otpada na čestici;
 - poštivanje propisa prilikom postave i izgradnje spremišta naftnih derivata na čestici;
 - zabraniti pranje automobila te drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica;
 - korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice te štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja;
 - 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 prema *Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari i otpadnim vodama*.

Zaštita površinskih voda, zaštita od poplava i erozija tla

Članak 75.

- (1) U cilju zaštite površinskih vodotokova na prostoru obuhvata Plana ili u neposrednom kontaktnom prostoru (slivno područje bujičnih tokova), ovim Planom se određuje da se sve djelatnosti unutar granice slivnog područja mogu obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa načelnim odredbama o zaštiti površinskih vodotoka koje određuje nadležna služba.
- (2) Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanja vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od eventualnog štetnog djelovanja voda temelji na direktnoj provedbi odredbi Plana.
- (3) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju zgrada u sklopu slivnog područja bujičnih tokova (kartografski prikaz broj 3.1. "*UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA*" u mjerilu 1:2000.) a ovisno o namjeni potrebno je ishoditi vodopravne uvjete sukladno članku 122. *Zakona o vodama*. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene člankom 5 *Pravilnika o izdavanju vodopravnih akata*.
- (4) Preporuka je Plana, zgrade i građevine, a napose građevine na građevnim česticama koje su u funkciji infrastrukture i opskrbe zgrada i građevina (npr. spremnici plina i sl.), smjestiti izvan zone potencijelnog slivnog područja bujičnih tokova.

Zaštita zraka

Članak 76.

- (1) Zaštitu i očuvanje čistoće zraka od zagađenja treba vršiti na način:
- odabrati i preporučiti te stimulirati ekološki prihvatljive izvore energije (prirodni plin, drveni peleti, sunčeva energija, energija vjetra, geotermalna energija...);
 - za manje proizvodne djelatnosti (u ovisnosti o tehnologiji) odrediti obvezu korištenja filtera na ispuštima te periodički kontrolirati njihovo korištenje i ispravnost kako ne bi ispuštali u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema *Zakonu o zaštiti zraka* (NN 178/2004.) i *Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora*;

I OSNOVNI DIO PLANA

- odrediti režime i vrijeme kretanja teretnih vozila kroz središta naselja (komunalni red);
- poticati sadnju visokog zelenila kako kroz uređenje javnih zelenih površina tako i na privatnim česticama.

Zaštita od buke, prekomjernog osvjetljenja

Članak 77.

(1) Unutar građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene dozvoljeni nivo buke jest 55 dBa danju i 45 dBa noću. Uz glavnu ulicu i sabirne ulice u kojima se očekuje intenzivniji promet vozila preporuka je po potrebi sadnja visokog zelenila i formiranje zaštitnih zelenih poteza naročito prema stambenoj izgradnji (s obzirom na skučenost prostora preporuka se u pravilu odnosi na uređenje predvrtova čestica).

(2) Općenito na području naselja Poljane, Menderi, Strmice potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji je proizvode.

(3) Kako bi se sustavno onemogućilo ugrožavanje okolnog prostora bukom ovim Planom su predviđene sljedeće mjere:

- odredbama o prihvatljivim sadržajima i djelatnostima određeno je da se potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje, te remete rad u mirnim djelatnostima,
- pri planiranju zgrada i namjena što predstavljaju potencijalan izvor buke obveza je sprovesti učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora s povećanom emisijom buke i sl.).

(4) Preporuka je izgradnje i postava sustava javne rasvjete koji će minimalno širiti svjetlost prema gore, a maksimalno osvjetljivati komunikacijske površine. Preporuka je korištenja solarnih ćelija i štedljivih rasvjetnih tijela kako bi se u što većoj mjeri smanjila potrošnja električne energije. Preporuka je planirati i izgraditi sustav javne rasvjete koji će u noćnim satima (od 01 – 04 h) smanjivati intenzitet osvjetljenja na 50%.

Zaštita od požara

Članak 78.

(1) Vatrogasni pristupi su osigurani po svim postojećim i planiranim ulicama i prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice. U ovisnosti o visini zgrade sukladno važećim propisima prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je planirati i razmještaj površina za operativni rad vatrogasne tehnike.

(2) Planirane vodoopskrbne cjevovode kojima bi se osigurale količine vode potrebne za gašenje požara treba izvesti u skladu s odredbama *Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara*. Hidrantsku mrežu izvesti s nadzemnim hidrantima do najviše svakih 120 metara (ili podzemnim hidrantima ukoliko su takvi izvedeni u okviru postojeće vodoopskrbne mreže). Svaku novu rekonstrukciju vodoopskrbne mreže provoditi s profilom min \varnothing 100 mm.

(3) 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 (postojeće ulice i putovi u kojima to nije moguće zadržavaju se).

(4) Prilikom projektiranja potrebno je planirati vatrogasne pristupe te površine za rad vatrogasnog vozila koje imaju propisanu širinu, dužinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse u skladu s *Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe*.

I OSNOVNI DIO PLANA

(5) Izgradnja zgrada i građevina treba biti u skladu sa zakonskom regulativom iz oblasti protupožarne zaštite. U svrhu sprječavanja širenja požara na susjednu zgradu, zgrade moraju biti udaljene jedna od druge najmanje 4 m. U slučaju gradnje na međi, zgrada mora biti odvojena od susjednih zgrada protupožarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da zgrada ima kosi krov (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.), nadvisuje krov zgrade 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m, ispod pokrova krovništa koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

(6) Vatrogasni pristupi su minimalne širine 3,0 m, sa prolazima svijetle visine 4,0 m i rampama nagiba do 10%. Površine za operativan rad vatrogasnih vozila za sve zgrade unutar naselja osigurane su na udaljenosti od do 12 m od građevine. Površine moraju biti s minimalnim dimenzijama 5,5 × 11,0 m. Za gospodarske - poslovne građevine te se površine trebaju osigurati sa svih strana (najmanje dvije uzdužne i jedne poprečne). Sve površine za operativan rad i one za pristup vatrogasnih vozila moraju imati nosivost od 100 kN osovinskog pritiska.

(7) Rekonstrukcije postojećih zgrada i građevina u naselju potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje zgrade, zone ili naselja kao cjeline. Za zahtjevne građevine potrebno je izraditi prikaz predviđenih mjera zaštite od požara iz kojeg će biti moguće ocijeniti odabrani sustav zaštite od požara.

(8) Općenito kod projektiranja zgrada, radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, preporuka je prilikom procjene ugroženosti od požara u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije primjenjivati uniformne standarde (po mogućnosti dosljedno koristiti propise iz tehničke regulative i pravne legislative samo jedne države) odnosno one koji najkvalitetnije rješavaju sustav zaštite od požara u ovisnosti o djelatnosti i one koje preporuča i kojih se drži nadležna služba zaštite od požara.

(9) Općenita preporuka je koristiti sljedeće prihvaćene proračunske norme:

TRVB ili GREENER ili DIN 18230 ili EUROALARM – za poslovne i pretežito poslovne građevine razne namjene i veličine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi;

(10) Od infrastrukture koja je najizloženija mogućim tehničko – tehnološkim nesrećama to su transformatorske stanice i elektroenergetski vodovi. Planska mjera sprječavanja nastajanja i širenja požara izazvana kvarom na navedenim sustavima jest primarno smjernica za polaganje vodova u podzemne kanale, čime bi se eliminirala mogućnost izazivanja požara nastala pucanjem vodova pod naponom. Druge mjere sprječavanja nastajanja i širenja požara u pravilu se određuju aktima za građenje navedene infrastrukture sukladno posebnim propisima.

(11) Spremnike i druge infrastrukturne građevine koje se grade ne građevnim česticama zajedno sa zgradama osnovne namjene, potrebno je smjestiti i izgraditi sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih službi. Planska je preporuka planirati ih kao ukopane ili ako to nije moguće, onda sa zaštitom kako bise što više umanjio negativni učinak na okoliš u slučaju požara ili eksplozije.

(12) Općenito, prilikom izrade projektne dokumentacije za gradnju zgrada unutar obuhvata Plana, potrebno je primijeniti odredbe iz *Zakona o zaštiti od požara, Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara, Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe, Zakona o prostornom uređenju i gradnji* i druge važeće propise.

Zaštita od potresa

Članak 79.

(1) Projektiranje zgrada i građevina unutar obuhvata Plana treba provoditi sukladno zakonskim seizmičkim kartama odnosno zakonskim propisima za zonu VII° prema MCS skali.

I OSNOVNI DIO PLANA

- (2) Prometne površine unutar neizgrađenog dijela naselja planirane su na način da razmak zgrada građenih na građevnom pravcu omogućuje da eventualno rušenje zgrada ne utječe na mogućnost pristupa interventnih vozila ruševinama u cilju evakuacije i spašavanja ljudi.
- (3) Protupotresno projektiranje zgrada, kao i građenje, treba provoditi sukladno *Zakonu o prostornom uređenju i gradnji* i postojećim tehničkim propisima. Analogno tome, potreba i obveza provođenja geološkog ispitivanja tla za potrebe izgradnje proizlazi iz obveza primjene posebnih propisa relevantnih za izgradnju.
- (4) Da bi se umanjio negativan učinak potresa na sustav vodoopskrbe (s obzirom na njegovu važnost), isti je planiran kao prstenasti i koji je potrebno podjeliti na segmente s ventilima i hidrantima kako bi se mogli izdvojiti oštećeni dijelovi sustava, umanjiti nekontrolirano istjecanje vode, a vodoopskrba osposobiti priključkom na hidrant dijela koji je u funkciji.
- (5) Sukladno topografiji prostora ali i s ciljem umanjivanja eventualnog štetnog utjecaja na okoliš u slučaju oštećenja cjevovoda prilikom potresa, sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda podjeljen je u nekoliko odvojenih cjelina, kako se ne bi mogla stvoriti mogućnost jednog kritičnog žarišta na kojem bi otpadne vode iz cijelog protora u slučaju oštećenja cjevovoda mogle prouzročiti štetu na okoliš. Preporuka je Plana na mjestima na kojima je to prostorno moguće, planiranje i izgradnja nepropusnih komora u sustavu sanitarne kanalizacije, koje bi u slučaju oštećenja sustava mogle na sebe preuzeti privremeno prikupljanje otpadnih voda i njihovo prepumpavanje kako bi se što više spriječilo njihovo nekontrolirano istjecanje u okoliš.
- (6) U slučaju potrebe uklanjanja urušenih zgrada i dijelova zgrada, koje zbog svog položaja u odnosu na prometnice predstavljaju najveću opasnost za onemogućavanje provođenja akcija obrane i spašavanja stanovništva (zone prikazane na kartografskom prikazu 3.0. "*PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA ZAŠTITE*", u mjerilu 1:2000), Planom je predviđena mogućnost privremenog odlaganja ruševnog materijala u neposrednoj blizini ruševne zgrade, pri čemu su kriteriji za odabir lokacije za odlaganje prvo neuređene zelene površine izvan građevinskog područja naselja, te potom javne zelene površine, slobodne površine prometnica i tek na kraju građevne čestice, primarno neizgrađene.

Zaštita od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda

Članak 80.

- (1) Unutar obuhvata Plana ne predviđaju se za izgradnju skloništa osnovne namjene.
- (2) Kao osnovna mjera zaštite ljudi predviđa se pravovremena evakuacija stanovništva iz naselja, odnosno prilagođavanje pogodnih podrumskih / suterenskih i drugih pogodnih dijelova zgrada za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja (evakuacija) stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora, a koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.
- (3) Kao prostori pogodni za privremeno sklanjanje ljudi mogu se koristiti za to pogodne podrumске / suterenske prostorije u sklopu individualnih stambenih zgrada. U sklopu zgrada javne i društvene, te gospodarske – poslovne namjene dana je obveza izrade prostora koji osim svakodnevne namjene u funkciji korištenja zgrade mogu poslužiti i za sklanjanje ljudi (korisnika, zaposlenika, ostalih stanovnika), a prema normativima danim *Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora*. Prostori za sklanjanje koji su dvonamjenski moraju se moći osposobiti za osnovnu namjenu u roku 24 sata.
- (4) Privremeni zakloni iz prethodnog stavka uređuju se tako da mogu ponuditi najveći stupanj zaštite te da se iz mirnodopskog načina korištenja (skladišta ili sl.) mogu u relativno kratkom vremenu osposobiti za sklanjanje ljudi.

I OSNOVNI DIO PLANA

- zaklone treba izvesti u podrumima / suteranima / prizemljima zgrada (ako se nalaze u sklopu zgrade);
- zakloni bi trebali sadržavati prostorije sanitarija te imati mogućnost višestrukog odvajanja od vanjskog prostora;
- kroz zaklone se ne bi smjele voditi instalacije zgrade (ako se nalaze u sklopu zgrade);
- instalacije mirnodopske namjene treba izvesti izvan prostora mogućih zaklona;
-

(5) Na mjestima na kojima se očekuje veći broj ljudi i posjetitelja (npr. u središtu naselja uz planiranu javnu i društvenu namjenu i pješački površinu – trg kao i u sklopu površina namijenjenih za izgradnju gospodarskih i drugih zgrada – turističko naselje i sl.) treba planirati sustav uzbunjivanja sukladno *Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva*. Općenito, mjere sklanjanja provode se sukladno *Planu zaštite i spašavanja Grada Opatije*.

(6) Općenito, sustav zaštite i spašavanja ljudi, materijalnih i drugih dobara u katastrofama i većim nesrećama utvrđeni su sljedećim zakonima i pravilnicima: *Zakon o zaštiti i spašavanju* (NN 174/04 i 79/07), *Pravilnik o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja* (NN 38/08), *Pravilnik o postupanju uzbunjivanja stanovništva* (NN 47/06).

(7) Za sve zgrade gospodarske – poslovne, javne i društvene, ugostiteljsko-turističke namjene obvezna je izrada plana evakuacije. Evakuacija je pravovremeno, organizirano, brzo i sigurno napuštanje zgrade ili dijela građevine dok još nije nastupila neposredna opasnost za osobe.

(8) Putovi za evakuaciju moraju biti dobro osvijetljeni s pričuvnim izvorom napajanja preko generatora (agregata) ili akumulatora (baterije).

(9) Dozvoljena duljina puta za evakuaciju je 45 m, a označavanje smjera kretanja prema izlazima provodi se postavljanjem slikovitih oznaka i natpisa na uočljivim mjestima, u visini očiju.

(10) U zgradama ugostiteljsko-turističke namjene gdje boravi više od 100 osoba obvezno se instalira i protupanična rasvjeta koja se uključuje automatski nakon nestanka struje ili isključenja sklopke.

(11) Svi segmenti puta za evakuaciju (izlazi, hodnici, stubišta i dizala) moraju zadovoljavati zakonske odredbe koji propisuju način njihove gradnje i izvedbe.

(12) Privremeno okupljanje ljudi potrebno je organizirati na za to pogodnim slobodnim, neizgrađenim površinama, lako dostupnim s evakuacijskih puteva. Kriteriji za odabir lokacije za privremeno okupljanje i smještaj ljudi su prvo neuređene zelene površine izvan građevinskog područja naselja, te potom javne zelene površine, slobodne površine pješačkih površina i tek na kraju građevne čestice, primarno neizgrađene.

Rješenje opskrbe vodom u iznimnim uvjetima

Članak 81.

(1) Na osnovi studije mjera zaštite od ratnih opasnosti i stupnja ugroženosti od elementarnih nepogoda, a u skladu s "*Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora*", službe zadužene za provođenje mjera zaštite u slučaju elementarnih nepogoda, a na osnovi procijenjenog stupnja opasnosti, u slučaju ratnih razaranja i od elementarnih nepogoda provode opskrbu skloništa vodom i drugim potrepštinama.

(2) Opskrba osoba u skloništu pitkom vodom vršila bi se iz plastičnih spremnika, koji ujedno sadrže i sustav kemijskog čišćenja vode, a sadrže dovoljnu količinu vode za planirani broj korisnika za vremenski period od 7 dana. Sanitarna voda može biti iz bazena kišnice ili iz vodoopskrbnog sustava koji ima dodatak dodatnog kemijskog tretiranja vode.

I OSNOVNI DIO PLANA

(3) Spremnici bi bili punjeni u onom trenutku kada nadležne institucije za obranu i provođenje mjera zaštite odluče da je vrijeme za to. Spremnike puniti ili iz vodoopskrbnog sustava dok on još nije ugrožen ili putem cisterni. Nadležne službe moraju voditi računa o ispravnosti sustava putem redovitih inspekcija, bilo na godišnjoj ili nekoj drugoj osnovi.

Nesmetano kretanje osoba s poteškoćama u kretanju

Članak 82.

(1) Kod projektiranja te izvođenja radova na izgradnji ili rekonstrukciji prometnica treba voditi računa da se omogući nesmetano kretanje invalidnih i ostalih osoba s poteškoćama u kretanju, na način da se pješački prijelazi izvedu s rampama i upuštenim rubnjacima.

(2) Također, pri projektiranju drugih zgrada u prostoru ne samo prometnica, treba se pridržavati važećeg *Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti*.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 83.

(1) Provedba ovog plana vrši se neposredno provedbom Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela).

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

(1) Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja (detaljnog plana uređenja) za područje unutar obuhvata Plana nije predviđena.

10.2. Rekonstrukcija zgrada čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 84.

(1) Za zgrade i građevine što su izgrađene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu *Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09)*, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, mogu se iznimno rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

- (2) Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života građana smatra se:
- promjena lokacijskih uvjeta zgrade i zahvati za koje je potrebno izdavanje akata za gradnju unutar postojećih gabarita;
 - preinake u smislu otvaranja vanjskih otvora na postojećim zgradama (sukladno ograničenjima u Planu);
 - konstruktivne sanacije na način zadržavanja osnovnog gabarita zgrade;
 - preinake unutarnjeg prostora bez povećanja volumena zgrade (promjena instalacija, promjena funkcije prostora);
 - konstruktivne sanacije uz zadržavanje osnovnog gabarita zgrade:
 - popravak postojećeg krovišta;
 - izmjena ravnih krovova u kose bez podizanja nadozida;
 - adaptacija tavanskog prostora unutar postojećeg gabarita zgrade u stambeni prostor;
 - rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
 - ograde i potporni zidovi radi saniranja terena;
 - priključenje na komunalnu infrastrukturu (elektro, vodovod i mrežu javne odvodnje).

I OSNOVNI DIO PLANA

- (3) Neophodni oblik rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta rada smatra se:
- izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja, s tim da se zgrade ne mogu rekonstruirati izvan postojećeg gabarita;
 - promjena namjene poslovnih prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekova okoliša i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećeg gabarita;
 - pretvorba stambenog prostora u poslovne prostorije, ali unutar postojećeg gabarita, prema valjanim propisima;
 - uređenje ili izgradnja sanitarnog čvora na dijelu poslovnog prostora unutar postojećeg gabarita građevine, ukoliko je ista neophodna za poboljšanje uvjeta rada ili uvjetovana promjenom namjene poslovnog prostora