

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

Nositelj izrade:  
**Upravni odjel za prostorno uređenje, gospodarstvo i turizam**  
**Grada Raba**

Stručni izrađivač:



Geoprojekt d.d. Opatija



Conefing grupa



# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**

## **UPU 18 – SUPETARSKA DRAGA**

### **(NA 64 NA 65)**

**I-TEKSTUALNI DIO (Odredbe za provođenje)**

Opatija, prosinac 2019.g.

Županija  
Grad

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

Naziv prostornog plana

**Urbanistički plan uređenja 18 – Supetarska Draga**  
**(NA 64 NA 65)**

## I - TEKSTUALNI DIO

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

Službene novine Primorsko-goranske županije br. 50/10, 5/12, 20/12  
i 4/16

Službene novine Primorsko-goranske županije br. 30/19

1. javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan

“Službene novine Primorsko-goranske županije” br. 38/15, 21.12.2015.  
“Novi list”, 20.12.2015.  
mrežne str. Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, 21.12.2015.  
Mrežne str. Grada Raba, 23.12.2015.

od 01. ožujka 2016.  
do 30. ožujka 2016.

Ponovljena javna rasprava (datum objave):

Ponovljeni javni uvid održan

- Službene novine Primorsko-goranske županije br. 1/19, 21.01.2019. g  
- “Novi list”, 27.01.2019.  
- Web stranice Grada Raba, 24.01.2019.  
- web stranice Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, 25.01.2019.  
- oglasna ploča Grada Raba, 28.01.2019.

od 05. veljače 2019.  
do 06. ožujka 2019.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
**Ines Pulić**, mag.ing.aedif.

(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13 i 78/15)

KLASA: 350-03/19-01/26

URBROJ: 2170/1-03-01/1-19-2

DATUM: 14. studenoga 2019.g.

Pravna osoba koja je izradila Plan:



Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:  
**Igor Lončar**, mag.ing.aedif.

(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelji izrade Plana:

**Ivna Grabovac**, mag.ing.arch. (od 19.11.2014. do 31.08.2017.g.)

**Gordana Rafajlović-Dragović**, dipl.ing.arh. (od.01.09.2017.g.)

(ime, prezime i potpis)

Stručni tim u izradi Plana:

Gordana Rafajlović-Dragović, dipl.ing.arh.

Romana Di Giusto, dipl.ing.arh.

Mladen Kardum, ing.građ.

Nikša Capelletti, dott.sput.

Ivna Grabovac, mag.ing.arch.

Luisiana Iveković, dipl.ing.arh.

Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.

Pečat Gradskog vijeća:

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

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

**S A D R Ž A J****II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
  - 1.1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina u građevinskom području naselja
    - 1.1.1. Javna i društvena namjena
    - 1.1.2. Sportsko-rekreacijska namjena
    - 1.1.3. Javne zelene površine
    - 1.1.4. Površine infrastrukturnih sustava
    - 1.1.5. Vodotoci
    - 1.1.6. Mješovita namjena
    - 1.1.7. Gospodarska namjena-poslovna
    - 1.1.8. Zaštitne zelene površine
  - 1.2. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina izvan naselja
    - 1.2.1. Sportsko-rekreacijska namjena - uređene i prirodna plaža - kupalište
    - 1.2.3. Zaštitne zelene površine
    - 1.2.4. Vodotoci
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
  - 2.1. Uvjeti smještaja građevina poslovne namjene
  - 2.2. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti i sportsko-rekreacijskih građevina
  - 3.1. Uvjeti gradnje građevina društvene djelatnosti
  - 3.2. Uvjeti gradnje sportsko – rekreacijskih građevina
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
  - 4.1. Samostojeće stambene građevine
  - 4.2. Samostojeće stambeno-poslovne građevine
  - 4.3. Samostojeće poslovno-stambene građevine
  - 4.4. Dvojne stambene građevine
  - 4.5. Višestambene građevine
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama
  - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
    - 5.1.1. Kopneni promet
    - 5.1.2. Pomorski promet
  - 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže
  - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne i druge infrastrukturne mreže
    - 5.3.1. Energetski sustav - elektroenergetska mreža
    - 5.3.2. Vodnogospodarski sustav
    - 5.3.3. Postavljanje privremenih građevina
6. Uvjeti uređenja zelenih i sportsko-rekreacijskih površina - uređenih i prirodne plaže - kupališta
  - 6.1. Uvjeti uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina
    - 6.1.1. Javne zelene površine
    - 6.1.2. Zaštitne zelene površine
  - 6.2. Uvjeti uređenja sportsko-rekreacijskih površina - uređenih i prirodne plaže - kupališta
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
  - 7.1. Mjere zaštite prirodnih cjelina
    - 7.1.1. Mjere očuvanja i zaštite prirodnih vrijednosti
    - 7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti
  - 7.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina
8. Postupanje s otpadom

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
  - 9.1. Zaštita tla
  - 9.2. Zaštita zraka
  - 9.3. Zaštita voda
  - 9.4. Zaštita od štetnog djelovanja voda
  - 9.5. Zaštita mora
  - 9.6. Zaštita od buke
  - 9.7. Mjere posebne zaštite
    - 9.7.1. Sklanjanje ljudi
    - 9.7.2. Zaštita od potresa i rušenja
    - 9.7.3. Zaštita od požara i eksplozije
    - 9.7.4. Zaštita od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u prometu
10. Mjere provedbe plana

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

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

#### Članak 4.

- (1) U *Urbanističkom planu uređenja 18 – Supetarska Draga (NA 64 NA 65)* (u daljnjem tekstu: Plan) su osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno označeni rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina*. Točnost razgraničenja površina odgovara mjerilu 1:5000 i stanju prikazanom na Hrvatskoj osnovnoj karti, te se pri primjeni Plana precizno utvrđuje geodetskim projektom u skladu s katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima te stvarnim stanjem.
- (2) Unutar obuhvata Plana, površine za razvoj i uređenje razgraničene su kako slijedi:

#### 1. Površine u građevinskom području naselja (Supetarska Draga (NA 64 NA 65))

##### a) javne namjene

- javna i društvena namjena (D5),
- sportsko-rekreacijska namjena (R1),
- javne zelene površine (Z1, Z3),
- površine infrastrukturnih sustava,
- vodotoci,

##### b) druge namjene

- mješovita namjena (M1, M2),
- gospodarska namjena - poslovna - komunalno servisna (K3),
- zaštitne zelene površine (Z).

#### 2. Površine izvan naselja

- površine sportsko-rekreacijske namjene:
  - uređene plaže-kupalište (R2<sub>12</sub>) (kopneni i morski dio),
  - uređene plaže-kupalište (R2<sub>15</sub>) (kopneni i morski dio),
  - prirodne plaže-kupalište (R2<sub>13</sub>) (kopneni i morski dio),
- zaštitne zelene površine (Z<sub>1</sub>),
- vodotoci,
- površine infrastrukturnih sustava.

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

#### 1.1.1. Javna i društvena namjena

##### Članak 5.

- (1) Planom je određena površina javne i društvene - školske (D5).
- (2) Na površini iz stavka (1) ovog članka grade se:
  - školske građevine (područna škola) na površini D5,
  - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

#### 1.1.2. Sportsko-rekreacijska namjena

##### Članak 6.

- (1) Planom je određena površina sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1).

- (2) Na površini sporta i rekreacije (R1) gradi se sportska dvorana (kuglana) i uređuju otvorena igrališta za male sportove (odbojka, košarka, boćanje i sl.).

### 1.1.3. Javne zelene površine

#### Članak 7.

- (1) Planom su određene javne zelene površine razgraničene na:
- javni park (Z1),
  - odmorište (Z3).
- (2) Javni park (Z1) je javni prostor hortikulturno uređen, namijenjen šetnji i odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene.
- (3) Odmorište (Z3) predstavlja površinu gdje se zadržava postojeća vegetacija, ali je također namijenjena sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica te uređenju pješačkih površina u svrhu edukacije i odmora.

### 1.1.4. Površine infrastrukturnih sustava

#### Članak 8.

Planom su određene površine infrastrukturnih sustava razgraničene na:

- kopneni promet: - javne prometne površine (kolne, kolno-pješačke i pješačke površine) i površine za građevine prometne infrastrukture: javno parkiralište (P).

### 1.1.5. Vodotoci

#### Članak 9.

Planom su određene površine koje obuhvaćaju korita vodotoka - Poldanova Draga, Vidasova Draga, Jaskina i Kirijak.

### 1.1.6. Mješovita namjena

#### Članak 10.

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

- poslovne građevine,
- ugostiteljsko-turističke građevine,
- javne zelene površine,
- sportsko-rekreacijske građevine i površine,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

#### **1.1.7. Gospodarska namjena - poslovna**

##### **Članak 11.**

- (1) Planom su određene površine gospodarske - poslovne namjene - komunalno-servisne (K3).
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se:
  - građevine servisnih i skladišnih djelatnosti,
  - prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

#### **1.1.8. Zaštitne zelene površine**

##### **Članak 12.**

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

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

#### **1.2.1. Sportsko-rekreacijska namjena - uređene i prirodna plaža - kupalište**

##### **Članak 13.**

Planom su određene površine sportsko-rekreacijske namjene: uređene plaže - kupalište (R2<sub>12</sub> i R2<sub>15</sub>) i prirodna plaža - kupalište R2<sub>13</sub>. Površine uređenih plaža (R2<sub>12</sub> i R2<sub>15</sub>) obuhvaćaju uređeni dio kopna s pripadajućim dijelom akvatorija, a namijenjene su kupanju i sportsko-rekreacijskim sadržajima. Površina prirodne plaže R2<sub>13</sub> obuhvaća dio kopna s pripadajućim dijelom akvatorija uz zadržavanje prirodnog oblika a namijenjena je kupanju.

#### **1.2.2. Površine infrastrukturnih sustava**

##### **Članak 14.**

Planom su određene površine infrastrukturnih sustava razgraničene na:

- kopneni promet: - javne prometne površine (pješačke površine - šetnica) i površine za građevine prometne infrastrukture: javno parkiralište (P<sub>1</sub>).
- pomorski promet:
  - površina morske luke - lučko područje (kopneni i morski dio) - luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Donja Draga (L13).

#### **1.2.3. Zaštitne zelene površine**

##### **Članak 15.**

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

#### 1.2.4. Vodotoci

##### Članak 16.

Planom su određene površine koje obuhvaćaju korita vodotoka.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

##### Članak 17.

Planom je dozvoljena gradnja građevina i uređenje površina gospodarskih djelatnosti u zonama gospodarske - poslovne - komunalno-servisne namjene (K3) i mješovite namjene-pretežito poslovne (M2) prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina* i 4: *Način i uvjeti gradnje* i to.

### 2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE

##### Članak 18.

- (1) Planom je dozvoljena gradnja poslovnih građevina u zonama:
  - u zonama poslovne - komunalno-servisne namjene (K3): građevine servisnih, skladišnih i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: suha marina, servis i održavanje plovila i dr.,
  - u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).
- (2) U obalnom pojasu do 70 m definiranom na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodograđilište, luka i sl.) te uređenje javnih površina.
- (3) Ako se postojeća građevina nalazi djelomično izvan granice obuhvata Plana, primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni ovim Planom.

##### Članak 19.

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti poslovnih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) na zasebnim česticama:

#### a) Namjena građevina, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- u poslovne građevine se smještaju sadržaji uslužnih, trgovačkih, zanatskih i sličnih djelatnosti, koje obuhvaćaju sljedeće sadržaje: poslovni prostori, različiti uslužni sadržaji (financijske institucije, osiguravajuća društva, agencije, zdravstvene, i osobne usluge i sl.), trgovačko-opskrbe djelatnosti (prodavaonice), ugostiteljske usluge (caffei, buffeti, restorani, pečenjarnice i sl.), zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl.), skladišne djelatnosti i sl.;
- unutar poslovne građevine se mogu smjestiti prateći sadržaji (rekreacija i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% građevinske bruto površine građevine (u daljnjem tekstu: GBP);
- u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4;
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2;
- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 350 m<sup>2</sup>;
- nije dopušten smještaj pomoćnih građevina na građevnoj čestici.



**b) Veličina građevine osnovne namjene**

- najveći broj etaža građevine iznosi 2 nadzemne i 1 podrumška etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća ukupna visina građevine iznosi 11,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.

**c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 5,0 m;
- najmanja udaljenost poslovne građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi ukupnu visinu više građevine;
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

**d) Uvjeti za oblikovanje građevina**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i izbor građevinskih materijala u skladu sa karakteristikama lokalnog arhitektonskog izričaja, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
- krovna ploha građevina izvodi se kao kosa ili ravna, nagiba i pokriva kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice i dr.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup građevnoj čestici i pješački pristup građevinama;
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevine kojom se povećava GBP, potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta na građevnoj čestici, uz ili u okvirima građevina osnovne namjene prema sljedećim normativima:
  - trgovine do 200 m<sup>2</sup> - 1 mjesto na 10 m<sup>2</sup>,
  - trgovine preko 200 m<sup>2</sup> - 1 mjesto na 25 m<sup>2</sup>, ali ne manje od 40 parkirališnih/garažnih mjesta,
  - drugi poslovni sadržaji osim restorana i kavana - 1 mjesto na 15 m<sup>2</sup>,
  - restorani i kavane - 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta,
  - gospodarska namjena - 1 mjesto na 4 zaposlenika i 1 dodatno mjesto;

Navedene površine označavaju korisnu netto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene;

- postojeće garaže i parkirališno/garažna mjesta ne mogu se prenamjeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno/garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom vezanom s osiguranjem pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl., pri čemu takvo uređenje ne smije prouzročiti štetu na susjednim česticama (usmjeravanje površinskih voda i dr.);
- ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.);

- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,5 m;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice mogu izvesti podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 1,5 m; iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, može se pozid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

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

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

**g) Uvjeti za rekonstrukciju građevina**

- postojeće poslovne građevine (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) dopušteno je rekonstruirati do uvjeta određenih ovim Odredbama za nove građevine. Ukoliko je postojeća građevina (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) izvan dopuštenih uvjeta gradnje određenih ovim Odredbama za nove građevine, može se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima;
- prenamjena postojećih građevina drugih namjena (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) u poslovnu građevinu moguća je pod istim uvjetima kao za nove građevine;
- zatečene građevine poslovne namjene u izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se uz uvjet osiguranja propisanih mjera zaštite.

**h) Ostali uvjeti**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

**Članak 20.**

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije, te ostali uvjeti poslovnih građevina u zonama gospodarske - poslovne namjene, komunalno-servisne (K3) na zasebnim građevnim česticama:

**a) Namjena građevina, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**

- u poslovne građevine se smještaju servisne, skladišne i sl. djelatnosti koje obuhvaćaju sadržaje: suha marina, servis i održavanje plovila i dr.;
- unutar poslovne građevine na građevnoj čestici se mogu smjestiti prateći sadržaji (rekreacija i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% građevinske brutto površine građevine (u daljnjem tekstu: GBP);
- u okviru građevne čestice poslovne namjene može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4;
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,8;
- najveća dopuštena GBP iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- nije dopušten smještaj pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

**b) Veličina građevine osnovne namjene**

- najveći broj etaža građevine iznosi 2 nadzemne i 1 podrumaska etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu;
- najveća visina građevine iznosi 8,0 m, a najveća ukupna visina 10,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.

**c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 5,0 m;
- najmanja udaljenost poslovne građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi ukupnu visinu više građevine;
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

**d) Uvjeti za oblikovanje građevina**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i izbor građevinskih materijala u skladu sa karakteristikama lokalnog arhitektonskog izričaja, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
- krovna ploha građevina izvodi se kao kosa ili ravna, nagiba i pokrova kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice i dr.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup građevnoj čestici i pješački pristup građevinama;
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativu 1 mjesto na 4 zaposlenika i još 4 dodatna mjesta, a za suhu marinu (servis i održavanje plovila) - 1 mjesto na 4 zaposlenika i 1 dodatno plovilo na svakih 10 plovila.  
Navedene površine označavaju korisnu netto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene;
- postojeće garaže i parkirališno/garažna mjesta ne mogu se prenamjeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno/garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom vezanom s osiguranjem pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl., pri čemu takvo uređenje ne smije prouzročiti štetu na susjednim česticama (usmjeravanje površinskih voda i dr.);
- ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.);
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,5 m;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice mogu izvesti podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 1,5 m; iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, može se pozid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

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

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

**g) Uvjeti za rekonstrukciju građevina**

- postojeće poslovne građevine (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) dopušteno je rekonstruirati do uvjeta određenih ovim Odredbama za nove građevine. Ukoliko je postojeća građevina (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) izvan dopuštenih uvjeta gradnje određenih ovim Odredbama za nove građevine, može se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima;
- prenamjena postojećih građevina drugih namjena (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) u poslovnu građevinu moguća je pod istim uvjetima kao za nove građevine;
- zatečene građevine poslovne namjene u izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se uz uvjet osiguranja propisanih mjera zaštite.

**h) Ostali uvjeti**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

**2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE****Članak 21.**

- (1) Planom je dozvoljena gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene vrste pansion (sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli) u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama.
- (2) U obalnom pojasu do 70 m definiranom na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetske vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilište, luka i sl.) te uređenje javnih površina (građevine sa smještajem se mogu smjestiti na dijelovima građevne čestice izvan utvrđenog pojasa).
- (3) Ugostiteljsko-turističke djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene moguće je smjestiti prema uvjetima utvrđenim u točki 4. ovih Odredbi.
- (4) Ako se postojeća građevina nalazi djelomično izvan granice obuhvata Plana, primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni ovim Planom.

**Članak 22.**

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti ugostiteljsko-turističkih građevina vrste pansion u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama:

**a) Namjena građevine, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**

- ugostiteljsko-turistička građevina (vrste pansion) je građevina namijenjena pružanju usluga smještaja i pratećih usluga u ugostiteljskim objektima iz skupine "hoteli";
- unutar osnovne građevine i/ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici se mogu smjestiti prateći sadržaji (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% građevinske bruto površine građevine (u daljnjem tekstu: GBP);
- u okviru građevne čestice može se smjestiti jedna, a iznimno, kod postojećih pansiona, više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3;
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 0,8.

**b) Veličina građevine osnovne namjene i smještajni kapacitet**

- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 9,0 m, a najveća ukupna visina građevine iznosi 11,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- najveći broj ležaja iznosi 20 odnosno najveći broj smještajnih jedinica iznosi 10.

**c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 5,0 m;
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

**d) Uvjeti gradnje pomoćnih građevina**

- izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici;
- najveći broj etaža građevine iznosi 1 nadzemna etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 4,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtnne površine građevine osnovne namjene;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od drugih granica građevne čestice iznosi 1,0 m uz uvjet da se na pročelju koje se nalazi na udaljenosti manjoj od 3,0 m ne dozvoljava izgradnja otvora;
- najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame.

**e) Uvjeti za oblikovanje građevina**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i izbor građevinskih materijala u skladu sa karakteristikama lokalnog arhitektonskog izričaja, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
- krovna ploha građevina izvodi se kao kosa ili ravna, nagiba i pokrova kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu se mogu postaviti kolektori sunčeve energije.

**f) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno zelenilo;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice i dr.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da se ne ometa kolni pristup građevnoj čestici i pješački pristup građevinama;

- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5x5,0 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativu:

- 1 mjesto na 2 ležaja uz još 5 dodatnih parking mjesta;
- trgovine do 200 m<sup>2</sup> - 1 mjesto na 10 m<sup>2</sup>;
- trgovine preko 200 m<sup>2</sup> - 1 mjesto na 25 m<sup>2</sup>, ali ne manje od 40 mjesta
- drugi poslovni sadržaji osim restorana i kavana -1 mjesto na 15 m<sup>2</sup>;
- restorani i kavane - 1 mjesto na 4 sjedeća mjesta;
- gospodarska namjena - 1 mjesto na 4 zaposlenika i 1 dodatno mjesto;

Navedene površine označavaju korisnu netto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija);

- postojeće garaže i parkirališno/garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno/garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl., pri čemu takvo uređenje ne smije prouzročiti štetu na susjednim građevnim česticama (usmjeravanje površinskih voda i dr.);
- ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.);
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,5 m;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice mogu izvesti podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 1,5 m; iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, može se pozid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

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

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

**h) Uvjeti za rekonstrukciju građevina**

Građevine osnovne namjene i pomoćne građevine

- postojeće ugostiteljsko-turističke građevine (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) dopušteno je rekonstruirati do uvjeta određenih ovim Odredbama za nove građevine (izvan obalnog pojasa širine 70 m). Ukoliko je postojeća građevina (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) izvan dopuštenih uvjeta gradnje određenih ovim Odredbama za nove građevine (izvan obalnog pojasa širine 70 m), može se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima;

- prenamjena postojećih građevina (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) drugih namjena u građevinu ugostiteljsko-turističke namjene vrste pension moguća je pod istim uvjetima kao za nove građevine (izvan obalnog pojasa širine 70 m);
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene vrste pension (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) ne mogu se prenamijeniti u građevine stambene namjene.

**i) Ostali uvjeti**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

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

#### **3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

##### **Članak 23.**

- (1) Planom se zadržava smještaj školske građevine u zoni javne i društvene namjene - školske (D5) prikazanoj na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*. Unutar navedene zone smještena je područna škola „Ivana Rabljanina“.
- (2) Planom je dozvoljena gradnja građevina društvenih djelatnosti i uređenje površina:
  - u zoni javne i društvene - školske namjene (D5) građevina škole,
  - u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama građevine (predškolske ustanove, građevine kulture i udruga, te zdravstvene, socijalne, vjerske, upravne građevine i sl.),
  - u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1), mješovite namjene - pretežito poslovne (M2), na javnim zelenim površinama, u javnom parku (Z1) i odmorištu (Z3) (dječja igrališta, spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, križevi i sl.) sukladno članku 26. ovih Odredbi.
- (3) Iznimno se u obalnom pojasu do 70 m definiranom na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilište, luka i sl.) te uređenje javnih površina.
- (4) Ako se postojeća građevina nalazi djelomično izvan granice obuhvata Plana, primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni ovim Planom.

##### **Članak 24.**

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije (dogradnja/nadogradnja postojeće građevine) te ostali uvjeti građevine društvene namjene - školske ustanove u zoni javne i društvene namjene D5 na zasebnoj građevnoj čestici:

**a) Namjena, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**

- u okviru građevne čestice se osim osnovne namjene škole mogu smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene (rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a;
- u okviru građevne čestice se može smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu;

- najmanja površina građevne čestice istovjetna je već formiranoj građevnoj čestici postojeće građevine škole, a najveća površina građevne čestice istovjetna je površini zone D5;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4;
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,6.

**b) Veličina građevina**

- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne i 1 podrumaska etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 12,0 m, a najveća ukupna visina 14,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.

**c) Smještaj građevina na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 3,0 m odnosno sukladno posebnim propisima, a od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

**d) Uvjeti gradnje pomoćnih građevina**

- izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici;
- najveći broj etaža građevine iznosi 1 nadzemna etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 4,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtna površine građevine osnovne namjene;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od drugih granica građevne čestice iznosi 1,0 m uz uvjet da se na pročelju koje se nalazi na udaljenosti manjoj od 3,0 m ne dozvoljava izgradnja otvora;
- najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame.

**e) Uvjeti za oblikovanje građevina**

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

**f) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%;
- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao rekreacijsku površinu iznosi 20%;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevinama;
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativu:
  - školske ustanove - 1 mjesto na 3 zaposlenika i još 3 dodatna mjesta,
- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno ili garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;



- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.;
- vanjski prostori moraju biti opremljeni urbanom opremom i odgovarajućim spravama na igralištima (ovisno o dobi djece koja koriste prostore građevina);
- oko građevnih čestica izvodi se ograda pri čemu se njena visina ograničava s najviše 1,2 m, a podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.). Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene unutar građevne čestice (sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno 3,0 m;
- ograda se može podizati prema ulici, na granici prema susjednim građevnim česticama, te iznimno unutar građevne čestice;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice mogu izvesti podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 1,5 m; iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, može se podzid izvesti i visine veće od 1,5 m koji se u tom slučaju gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

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

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

**h) Uvjeti za rekonstrukciju građevina**

Građevine osnovne namjene i pomoćne građevine

- postojeću građevinu društvene namjene (osnovne i pomoćne) dopušteno je rekonstruirati do uvjeta gradnje određenih ovim Odredbama za nove građevine;
- iznimno, od prethodne alineje, ukoliko postojeće građevine društvene namjene (osnovna i pomoćna) imaju veću visinu od visine propisane za nove građevine, dopušta se rekonstrukcija istih u postojećim visinskim gabaritima, a za dogradnje postojećih građevina dopušta se visina i etažnost propisana za nove građevine. Ukoliko postojeće građevine (osnovna i pomoćna) imaju veće tlocrtne gabarite od tlocrtnih gabarita propisanih za nove građevine, dopušta se rekonstrukcija u postojećim tlocrtnim gabaritima uz mogućnost nadogradnje prema uvjetima propisanim za nove građevine. Ukoliko se postojeće građevine (osnovna i pomoćna) nalaze na manjoj udaljenosti od regulacijskog pravca i ostalih granica građevne čestice od udaljenosti određenih za nove građevine, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost, a dogradnja postojeće građevine mora zadovoljiti uvjete određene za nove građevine.

**i) Ostali uvjeti**

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

**Članak 25.**

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti građevina društvene namjene u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama:

- a) Namjena, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- u građevini je dopušten smještaj predškolske ustanove, kulturnih, zdravstvenih, socijalnih, upravnih, vjerskih sadržaja, udruga i sl.;
  - u okviru građevne čestice se mogu smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sadržajima osnovne namjene (društveno-zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a;
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4;
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5;
  - dom za starije se u pravilu može graditi za najmanje 50 korisnika.
- b) Veličina građevina**
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne i 1 podrumka etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
  - najveća visina građevine iznosi 12,0 m, a najveća ukupna visina 14,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.
- c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice i od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m;
  - građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenom udaljenošću od regulacijskog pravca.
- d) Uvjeti za oblikovanje građevina**
- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
  - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.
- e) Uvjeti za uređenje građevne čestice:**
- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%, uz uvjet da na građevnoj čestici vjerske građevine hortikulturno uređenje mora biti uređeno temeljem krajobraznog projekta;
  - najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao igralište ili odmorište iznosi 20%;
  - građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevinama;
  - kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:
    - građevine uprave - 1 mjesto na 3 zaposlenika i još 3 dodatna mjesta,
    - predškolske ustanove - 1 mjesto na 3 zaposlenika i još 3 dodatna mjesta,
    - građevne kulture - 1 mjesto na 25m<sup>2</sup>, ali ne manje od 5 mjesta,
    - građevine udruga - 1 mjesto na 25 m<sup>2</sup> i još 1 dodatno mjesto,
    - vjerske građevine - 1 mjesto na 50 m<sup>2</sup>, ali ne manje od 5 mjesta.
- Navedene površine označavaju korisnu netto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija);

- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno ili garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.;
- vanjski prostori moraju biti opremljeni urbanom opremom i, ako se izvode igrališta, odgovarajućim spravama na igralištima (ovisno o dobi djece koja koriste prostore građevina);
- oko građevnih čestica ograda se u pravilu ne izvodi; u slučaju izgradnje ograde njena visina ograničava se s najviše 1,20 m, pri čemu podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.). Iznimno prilikom ograđivanja površina specifične namjene unutar građevnih čestica građevina društvenih djelatnosti (sportsko-rekreacijske površine i sl.) visina ograde može na dijelovima iznositi maksimalno 3,0 m;
- ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice mogu izvesti podzidi koji se grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom s visinom zida do 1,5 m; iznimno, ako to zahtijevaju terenski uvjeti, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, može se podzid izvesti i visine veće od 1,5 m koji se u tom slučaju gradi kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 1,5 m, a prostori između kaskada se ozelenjavaju.

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

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

**g) Uvjeti za rekonstrukciju građevina**

Građevine osnovne namjene

- postojeće građevine društvene namjene (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) dopušteno je rekonstruirati do uvjeta određenih ovim Odredbama za nove građevine. Ukoliko je postojeća građevina (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) izvan dopuštenih uvjeta gradnje određenih ovim Odredbama za nove građevine, može se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima;
- postojeće građevine društvene namjene (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) koje se nalaze na udaljenostima od granica građevne čestice manjim od onih određenih ovim člankom, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuju postojeće udaljenosti, a dogradnja postojeće građevine mora zadovoljiti ostale uvjete određene ovim člankom;
- prenamjena postojećih građevina drugih namjena (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) u građevine društvene namjene moguća je pod istim uvjetima kao za nove građevine.

**h) Ostali uvjeti:**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;

- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

### Članak 26.

Spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, križevi i sl.) GBP-e do 30 m<sup>2</sup> uključivo dječja igrališta mogu se graditi unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - pretežito poslovne (M2), dok se na javnim zelenim površinama - javni parkovi (Z1) i odmorišta (Z3) dopušta postava spomenika i spomen obilježja, te ostali zahvati utvrđeni ovim Odredbama.

## 3.2. UVJETI GRADNJE SPORTSKO – REKREACIJSKIH GRAĐEVINA

### Članak 27.

- (1) Planom je predviđena površina za gradnju sportske dvorane (kuglane) i uređenje površina namijenjenih za sport i rekreaciju u zoni sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1) te je dozvoljena gradnja građevina za sport i rekreaciju otvorenog i zatvorenog tipa (sportska dvorana) tipa unutar zona mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).
- (2) Iznimno se u obalnom pojasu do 70 m definiranom na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilište, luka i sl.) te uređenje javnih površina.
- (3) Sportsko-rekreacijske građevine obuhvaćaju građevine otvorenog tipa i građevine zatvorenog tipa - sportske dvorane.
- (4) Sportsko-rekreacijske građevine i površine potrebno je graditi odnosno uređivati prema standardima za pojedini sport.

### Članak 28.

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti za sportsko-rekreacijsku građevinu zatvorenog tipa - sportsku dvoranu (kuglanu) i uređenje otvorenih igrališta u zoni sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1):

#### a) Namjena, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

- u okviru građevne čestice može se smjestiti jedna ili više sportsko-rekreacijskih građevina odnosno površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu za različite sportsko-rekreacijske aktivnosti (mali nogomet, mali rukomet, odbojka, košarka, boćanje, stijene za slobodno penjanje, trim staze, dječja igrališta i sl.);
- unutar sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane) mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sportsko-rekreacijskom namjenom (svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita, klupski prostori i sl.), a do 30% GBP-a mogu zauzeti trgovačko-uslužni, ugostiteljski i sl. sadržaji;
- sadržaji pomoćnih građevina sportske dvorane se grade unutar gabarita osnovne građevine;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5;
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,5.

#### b) Veličina građevina

- najveći broj etaža građevine sportske dvorane iznosi 2 nadzemne i 1 podrumaska etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća ukupna visina građevine sportske dvorane iznosi 11,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.

**c) Smještaj građevina na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine sportske dvorane (kuglane) od granice građevne čestice i od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

**d) Uvjeti za oblikovanje građevine**

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

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- za promet u mirovanju potrebno je na građevnoj čestici osigurati 1 parkirno mjesto najmanjih dimenzija 2,5×5 m na 20 sjedećih mjesta;
- pristup pojedinim dijelovima na građevnoj čestici mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem, opremljene urbanom opremom, treba izvesti na najmanje 30% čestice, a izvode se uz rubove čestice u širini najmanje 1,5 m;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje zelenih površina i sl.;
- vanjski prostori moraju biti opremljeni urbanom opremom;
- oko građevne čestice ograda se u pravilu ne izvodi;
- u slučaju izgradnje ograde njena visina ograničava se s najviše 1,2 m, pri čemu podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.);
- ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice.

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

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

**g) Rekonstrukcija građevina**

- prenamjena građevina drugih namjena u sportsko-rekreacijsku građevinu sportsku dvoranu i rekonstrukcija postojeće sportske dvorane dopuštena je uz uvjete određene za nove građevine ovim Odredbama.

**h) Ostali uvjeti**

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

**Članak 29.**

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti za sportsko-rekreacijske građevine zatvorenog tipa - sportske dvorane i uređenja igrališta u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - pretežito poslovne (M2):

- a) **Namjena, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- u okviru građevne čestice može se smjestiti jedna sportsko-rekreacijska građevina i jedna ili više površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu za različite sportsko-rekreacijske aktivnosti (mali nogomet, mali rukomet, odbojka, košarka, boćanje, stijene za slobodno penjanje, trim staze, dječja igrališta i sl.);
  - unutar sportsko-rekreacijske građevine (sportske dvorane) namijenjene za smještaj svih sportova uključujući i bazene mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sportsko-rekreacijskom namjenom (svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita, klupski prostori i sl.), a do 30% GBP-a mogu zauzeti trgovačko-uslužni, ugostiteljski i sl. sadržaji;
  - pomoćne građevine sportske dvorane se grade unutar gabarita osnovne građevine;
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4;
  - najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2.
- b) **Veličina građevina**
- najveći broj etaža građevine sportske dvorane iznosi 2 nadzemne i 1 podrumška etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
  - najveća ukupna visina građevine sportske dvorane iznosi 11,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.
- c) **Smještaj građevina na građevnoj čestici**
- najmanja udaljenost građevine sportske dvorane od granica građevne čestice i regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.
- d) **Uvjeti za oblikovanje građevine:**
- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
  - krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.
- e) **Uvjeti za uređenje građevne čestice:**
- za promet u mirovanju potrebno je na građevnoj čestici osigurati 1 parkirno mjesto najmanjih dimenzija 2,5×5 m na 20 sjedećih mjesta;
  - pristup pojedinim dijelovima na građevnoj čestici mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
  - uređene zelene površine s visokim i niskim raslinjem, opremljene urbanom opremom, treba izvesti na najmanje 30% čestice, a izvode se uz rubove čestice u širini najmanje 1,5 m;
  - uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje zelenih površina i sl.;
  - vanjski prostori moraju biti opremljeni urbanom opremom;
  - oko građevne čestice ograda se u pravilu ne izvodi;
  - u slučaju izgradnje ograde njena visina ograničava se s najviše 1,2 m, pri čemu podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.);
  - ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama;
  - ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice.

- f) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu:**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa;
  - građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.
- g) **Rekonstrukcija građevina**
- prenamjena građevina drugih namjena (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) u sportsko-rekreacijsku građevinu sportsku dvoranu i rekonstrukcija postojeće sportske dvorane (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) dopuštena je uz uvjete određene za nove građevine ovim Odredbama.
- h) **Ostali uvjeti:**
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
  - postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
  - mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

### Članak 30.

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije sportsko-rekreacijskih građevina otvorenog tipa u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1), mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) i javne i društvene namjene D5:

- a) **Namjena, veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice:**
- u okviru građevne čestice mogu se smjestiti jedna ili više uređenih površina igrališta za male sportove i rekreaciju (mali nogomet, mali rukomet, odbojka, košarka, boćanje, stijene za slobodno penjanje, trim staze, dječja igrališta i sl.) te jedna pomoćna građevina koji čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu (građevine za sport i rekreaciju otvorenog tipa);
  - u pomoćnoj građevini mogu se smjestiti pomoćni i prateći sadržaji kompatibilni sa sportsko-rekreacijskom namjenom (svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita, klupski prostori i sl.);
  - nije dopušteno natkrivanje sportsko-rekreacijskih površina;
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (obuhvaća sportsko-rekreacijske površine i pomoćne građevine) iznosi 0,8.
- b) **Smještaj uređenih površina na građevnoj čestici**
- najmanja udaljenost uređenih rekreacijskih površina od granica građevne čestice i regulacijskog pravca iznosi 1,5 m.
- c) **Veličina pomoćne građevine i smještaj na građevnoj čestici**
- tlocrtna površina pomoćne građevine iznosi najviše 100 m<sup>2</sup>;
  - najveći broj etaža pomoćne građevine iznosi 1 prizemnu etažu;
  - najveća visina pomoćne građevine iznosi 4,0 m, a ukupna 5,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
  - najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevne čestice iznosi 3,0 m, a iznimno, pomoćna građevina može biti i na manjoj udaljenosti, ako pročelje koje se nalazi na udaljenosti manjoj od 3,0 m nema otvora;
  - najmanja udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.
- d) **Uvjeti za oblikovanje pomoćne građevine**
- pomoćna građevina prilagođava se okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;

- krovna ploha građevine može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja građevine, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije.

**e) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- za promet u mirovanju potrebno je na građevnoj čestici osigurati najmanje 6 parkirnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m;
- pristup pojedinim dijelovima na građevnoj čestici mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- na čestici se uređuju pješačke površine popločavanjem, nasipavanjem prirodnim materijalima i sl. te zelene površine sadnjom visokog i niskog raslinja u skladu s prirodnim karakteristikama prostora, opremljene urbanom opremom; zelene površine treba izvesti na najmanje 10% čestice, a izvode se uz rubove čestice u širini najmanje 1,5 m;
- ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama;
- oko građevne čestice ograda se u pravilu ne izvodi; u slučaju izgradnje ograde njena visina ograničava se s najviše 1,2 m, a iznimno oko pojedinih sportsko-rekreacijskih površina visine do 3,0 m, pri čemu podnožje ulične ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton ili sl.), najveće visine do 0,5 m, a dio iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica i sl.);
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice.

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

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

**g) Rekonstrukcija građevina**

- prenamjena građevina drugih namjena (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) u sportsko-rekreacijsku građevinu otvorenog tipa i rekonstrukcija postojeće građevine otvorenog tipa (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) dopuštena je uz uvjete određene za nove građevine ovim Odredbama.

**h) Ostali uvjeti**

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

## **4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**

### **Članak 31.**

- (1) Planom je dozvoljena gradnja građevina namijenjenih stanovanju u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* i to:
- stambene građevine kao samostojeće i dvojne u zonama M1, M2,
  - stambeno-poslovne građevine kao samostojeće u zonama M1, M2,
  - poslovno-stambene građevine kao samostojeće u zonama M2,
  - višestambene građevine kao samostojeće u zonama M2.



- (2) Planom se razlikuju građevine namijenjene stanovanju s obzirom na broj uporabnih cjelina, način gradnje i udio poslovnog prostora kako slijedi:
- **stambena građevina** je građevina koja sadrži najviše tri stana ako se gradi kao samostojeća, odnosno najviše dva stana ako se gradi kao dvojna,
  - **stambeno-poslovna građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se do 50% GBP-a koristi kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 50% GBP-a koristi kao stambeni prostor; stambeno-poslovna građevina sadrži najviše 4 uporabne cjeline od čega najviše 3 stambena prostora ili 3 poslovna prostora,
  - **poslovno-stambena građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se 50 do 70% GBP-a koristi kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 30% GBP-a koristi kao stambeni prostor; poslovno-stambena građevina sadrži najviše 4 uporabne cjeline od čega najviše 3 poslovna prostora ili 3 stambena prostora,
  - **višestambena građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se do 50% GBP-a može koristiti kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 50% GBP-a koristi kao stambeni prostor; višestambena građevina sadrži 4 i više stanova.
- (3) Poslovni prostor iz prethodnog stavka ovog članka je prostor koji obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima), a u kojem se smještaju uslužne i zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl. radionice), trgovačko-opskrbne djelatnosti (prodavaonice), zdravstveni sadržaji, poslovni sadržaji (uređi, ateljei, liječničke ordinacije i sl.), ugostiteljsko-turističke djelatnosti (caffei, buffeti, restorani, pečenjarnice i sl., smještajni kapaciteti za privatno iznajmljivanje), te sve vrste proizvodno-poslovnih djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš, ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku unutar dozvoljenih granica. Poslovni prostor uz stambeni smještava se unutar građevine osnovne namjene ili manje građevine gospodarske namjene na istoj građevnoj čestici. Kod višestambenih građevina poslovni prostor se smještava samo unutar građevine na nižim etažama te ne može uključivati proizvodne djelatnosti te ugostiteljsko-turističku namjenu (smještajne kapacitete - apartmane za iznajmljivanje).
- (4) Pomoćna građevina je građevina koja se gradi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, plinske stanice, vrtne sjenice, ljetne kuhinje, roštilji, bazeni i sl.).
- (5) Gradnja građevina u nizu nije dozvoljena. Planom je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje građevina u nizu u okviru postojećeg gabarita, odnosno GBP-a.

#### 4.1. SAMOSTOJEĆE STAMBENE GRAĐEVINE

##### Članak 32.

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti samostojećih stambenih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene- pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama:

- a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina;
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>;
  - najmanja širina građevne čestice mjerena na mjestu građevinskog pravca iznosi 16,0 m;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3, iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskoj liniji, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i 0,5;
  - najveći koeficijent iskorištenosti građevnih čestica iznosi 1,2.

**b) Veličina građevine osnovne namjene**

- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 9,0 m, a najveća ukupna visina 13,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- najveći GBP iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 64 m<sup>2</sup>, a najviše 200 m<sup>2</sup>.

**c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 3,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi najmanje polovicu visine više građevine ali ne manje od 6,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

**d) Uvjeti gradnje pomoćnih građevina**

- izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici;
- najveći broj etaža građevine iznosi 1 nadzemna etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 4,0 m, a ukupna 5,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtna površine građevine osnovne namjene;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od drugih granica građevne čestice iznosi 3,0 m;
- najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame;
- iznimno se građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovišta mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice.

**e) Uvjeti za oblikovanje građevina**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
- oblikovanje pomoćne građevine i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini;
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije;
- nagib kosog krova je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalice ili crijep mediteranskog tipa;
- nije dozvoljena izgradnja jednostrešnih krovova kod izgradnje građevina osnovne namjene.

**f) Uvjeti za uređenje građevne čestice**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%;
- postojeća vegetacija koja se nalazi na površini građevne čestice mora se štiti te održavati na neizgrađenom dijelu građevne čestice;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa preglednost i kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini;

- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:

- stan do 70 m<sup>2</sup> neto površine - 1 mjesto,
- stan 70 do 150 m<sup>2</sup> neto površine - 2 mjesta,
- stan preko 150 m<sup>2</sup> neto površine - 3 mjesta,
- na utvrđeni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativima u prethodnim alinejama uvjetuje se još jedno parkirališno/garažno mjesto,
- za privatno iznajmljivanje - 1 mjesto po apartmanu + dodatno mjesto odnosno 1 mjesto na 3 ležaja (koristi se veća vrijednost);

Navedene površine označavaju korisnu netto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija);

- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.;
- ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- najveća visina ograde prema javnim površinama iznosi 1,5 m, a između ostalih susjednih građevnih čestica 1,8 m;
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid koji se gradi kao kameni zid ili se oblaže kamenom visine do 1,5 m;
- iznimno, u izgrađenim dijelovima starih dijelova naselja ograde i podzidi se prilagođavaju lokalnim uvjetima, te u tom slučaju visina ograde i potpornih zidova može biti i veća od Planom utvrđenog.

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

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m (iznimno u izgrađenom dijelu naselja pristup građevnoj čestici moguć je i pristupnim putem najmanje širine 3,0 m i najveće dužine 50), pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa;
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe;
- do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

**h) Ostali uvjeti**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi;
- uvjeti za rekonstrukciju su određeni člankom 38. ovih Odredbi.

## 4.2. SAMOSTOJEĆE STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE

### Članak 33.

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti samostojećih stambeno-poslovnih građevina u zonama mješovite namjene-pretežito stambene (M1) i mješovite namjene-pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama:

- a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
  - na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina i manjih građevina gospodarske namjene;
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>;
  - najmanja širina građevne čestice mjerena na mjestu građevinskog pravca iznosi 20,0 m;
  - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3, iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskoj liniji, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i 0,5;
  - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2.
- b) **Veličina građevine osnovne namjene**
  - najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
  - najveća visina građevine iznosi 9,0 m, a najveća ukupna visina 13,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
  - najveći GBP iznosi 400 m<sup>2</sup>;
  - tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 80 m<sup>2</sup>, a najviše 200 m<sup>2</sup>.
- c) **Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**
  - najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 3,0 m;
  - najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi najmanje polovicu visine više građevine ali ne manje od 6,0 m;
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.
- d) **Uvjeti gradnje pomoćnih građevina i manjih građevina gospodarske namjene**
  - izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici;
  - najveći broj etaža građevine iznosi 1 nadzemna etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
  - najveća visina građevine iznosi 4,0 m, a ukupna 5,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
  - tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtna površine građevine osnovne namjene;
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m;
  - najmanja udaljenost građevine od drugih granica građevne čestice iznosi 3,0 m;
  - najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame;
  - iznimno se građevine mogu graditi prislone uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovništa mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice.
- e) **Uvjeti za oblikovanje građevina:**
  - građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;

- oblikovanje pomoćne građevine i manje građevine gospodarske namjene i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini;
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije;
- nagib kosog krova je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalica ili crijep mediteranskog tipa;
- nije dozvoljena izgradnja jednostrešnih krovova kod izgradnje građevina osnovne namjene.

**f) Uvjeti za uređenje građevne čestice:**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%;
- postojeća vegetacija koja se nalazi na površini građevne čestice mora se štiti te održavati na neizgrađenom dijelu građevinske čestice;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa preglednost i kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini;
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:

- stan do 70 m<sup>2</sup> neto površine - 1 mjesto,
- stan 70 do 150 m<sup>2</sup> neto površine - 2 mjesta,
- stan preko 150 m<sup>2</sup> neto površine - 3 mjesta,
- na utvrđeni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativima u prethodnim alinejama uvjetuje se još jedno parkirališno/garažno mjesto,
- za poslovne djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene - prema normativima određenim u točki 2.
- za privatno iznajmljivanje - 1 mjesto po apartmanu + dodatno mjesto odnosno 1 mjesto na 3 ležaja (koristi se veća vrijednost);

Navedene površine označavaju korisnu netto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija).

- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.;
- ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama,;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- najveća visina ograde prema javnim površinama iznosi 1,5 m, a između ostalih susjednih građevnih čestica 1,8 m;
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala,;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid koji se gradi kao kameni zid ili se oblaže kamenom visine do 1,5 m;
- iznimno, u izgrađenim dijelovima starih dijelova naselja ograde i podzidi se prilagođavaju lokalnim uvjetima, te u tom slučaju visina ograde i potpornih zidova može biti i veća od Planom utvrđenog.

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

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m (iznimno u izgrađenom dijelu naselja pristup građevnoj čestici moguć je i pristupnim putem najmanje širine 3,0 m i najveće dužine 50), pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa;
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe;
- do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

**h) Ostali uvjeti:**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi;
- uvjeti za rekonstrukciju su određeni člankom 38. ovih Odredbi.

**4.3. SAMOSTOJEĆE POSLOVNO-STAMBENE GRAĐEVINE****Članak 34.**

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti samostojećih poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite namjene-pretežito poslovne (M2): primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni za samostojeće stambeno-poslovne građevine iz članka 33. ovih Odredbi.

**4.4. DVOJNE STAMBENE GRAĐEVINE****Članak 35.**

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti dvojnih stambenih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i mješovite namjene- pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama:

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

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- najmanja širina građevne čestice mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 14,0 m;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4, a iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskoj liniji, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti može biti i 0,5.
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,6.

**b) Veličina građevine osnovne namjene**

- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 9,0 m, a najveća ukupna visina 13,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- najveći GBP iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- tlocrtna brutto površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 64 m<sup>2</sup>, a najviše 120 m<sup>2</sup>.

**c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice, izuzev granice uz koju je prislonjena, iznosi 3,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici uz koju nije prislonjena iznosi najmanje polovicu visine više građevine, ali ne manje od 6,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m;
- kod bočne strane građevine osnovne namjene prislonjene uz granicu građevne čestice treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovišta mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice.

**d) Uvjeti gradnje pomoćnih građevina:**

- izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici;
- najveći broj etaža građevine iznosi 1 nadzemna pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina građevine iznosi 4,0 m, a ukupna 5,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtna površine građevine osnovne namjene;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od ostalih granica građevne čestice iznosi 3,0 m;
- najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame;
- iznimno se građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovišta mora riješiti unutar pripadajuće građevne čestice.

**e) Uvjeti za oblikovanje građevina:**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
- oblikovanje pomoćne građevine i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini;
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije;
- nagib kosog krova je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalica ili crijep mediteranskog tipa;
- nije dozvoljena izgradnja jednostrešnih krovova kod izgradnje građevina osnovne namjene.

**f) Uvjeti za uređenje građevne čestice:**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%;
- postojeća vegetacija koja se nalazi na površini građevne čestice mora se štititi te održavati na neizgrađenom dijelu građevne čestice;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa preglednost i kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini;
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz

građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:

- stan do 70 m<sup>2</sup> neto površine - 1 mjesto,
- stan 70 do 150 m<sup>2</sup> neto površine - 2 mjesta,
- stan preko 150 m<sup>2</sup> neto površine - 3 mjesta,
- na utvrđeni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativima u prethodnim alinejama uvjetuje se još jedno parkirališno/garažno mjesto,
- za privatno iznajmljivanje - 1 mjesto po apartmanu + dodatno mjesto odnosno 1 mjesto na 3 ležaja (koristi se veća vrijednost);

Navedene površine označavaju korisnu netto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija);

- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.;
- ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- najveća visina ograde prema javnim površinama iznosi 1,5 m, a između ostalih susjednih građevnih čestica 1,8 m;
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid koji se gradi kao kameni zid ili se oblaže kamenom visine do 1,5 m;
- iznimno, u izgrađenim dijelovima starih dijelova naselja ograde i podzidi se prilagođavaju lokalnim uvjetima, te u tom slučaju visina ograde i potpornih zidova može biti i veća od Planom utvrđenog.

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

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m (iznimno u izgrađenom dijelu naselja pristup građevnoj čestici moguć je i pristupnim putem najmanje širine 3,0 m i najveće dužine 50), pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa;
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe;
- do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

**h) Ostali uvjeti:**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi;
- uvjeti za rekonstrukciju su određeni člankom 38. ovih Odredbi.



#### 4.5. VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

##### Članak 36.

Utvrđuju se uvjeti gradnje i rekonstrukcije te ostali uvjeti višestambenih građevina u zonama mješovite namjene - pretežito poslovne (M2) na zasebnim građevnim česticama:

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

- na građevnoj čestici može se graditi jedna višestambena građevina;
- poslovne sadržaje treba smjestiti u prizemnu i/ili suterensku etažu;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1200 m<sup>2</sup>;
- najmanja širina građevne čestice mjerene na mjestu građevinskog pravca iznosi 16,0 m, odnosno 20,0 m ako se poslovni prostor smješta unutar građevine osnovne namjene;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3;
- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice iznosi 1,2;
- najveći dopušteni broj stanova iznosi 12;
- najveća dopuštena tlocrtna brutto površina građevine iznosi 200 m<sup>2</sup>.

**b) Veličina građevine osnovne namjene**

- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća ukupna visina građevine iznosi 12,0 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.

**c) Smještaj građevine osnovne namjene na građevnoj čestici**

- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 4,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi pola visine više građevine, ali ne manje od 6,0 m;
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m.

**d) Uvjeti gradnje pomoćnih sadržaja i garažne građevine**

- pomoćni sadržaji smještaju se unutar gabarita višestambene građevine, a iznimno, garaže za smještaj vozila korisnika višestambenih građevina grade se unutar gabarita višestambene građevine ili kao slobodnostojeće građevine na zasebnoj građevinskoj čestici udaljene najmanje 3,0 m od granice građevne čestice;
- najveći broj etaža garažne građevine iznosi 1 nadzemna etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine;
- najveća visina garažne građevine iznosi 4,0 m, a ukupna visina 5,0 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena;
- najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame;
- garaže izgrađene za potrebe višestambene građevine ne mogu se prenamijeniti u sadržaje druge namjene.

**e) Uvjeti za oblikovanje građevina:**

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora;
- oblikovanje pomoćne građevine i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini;
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije;
- nagib kosog krova je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalice ili crijep mediteranskog tipa;
- nije dozvoljena izgradnja jednostrešnih krovova kod izgradnje građevina osnovne namjene.

**f) Uvjeti za uređenje građevne čestice:**

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%;
- postojeća vegetacija koja se nalazi na površini građevne čestice mora se štititi te održavati na neizgrađenom dijelu građevinske čestice;
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa preglednost i kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini;
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:
  - stan do 70 m<sup>2</sup> neto površine - 1 mjesto,
  - stan 70 do 150 m<sup>2</sup> neto površine - 2 mjesta,
  - stan preko 150 m<sup>2</sup> neto površine - 3 mjesta,
  - na utvrđeni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativima u prethodnim alinejama uvjetuje se još jedno parkirališno/garažno mjesto,
  - za poslovne djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene - prema normativima određenim u točki 2.
  - za privatno iznajmljivanje - 1 mjesto po apartmanu + dodatno mjesto odnosno 1 mjesto na 3 ležaja (koristi se veća vrijednost);

Navedene površine označavaju korisnu neto površinu poda uporabnih jedinica osnovne namjene (bez pomoćnih prostorija).

- postojeća parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno mjesto na istoj građevnoj čestici;
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti;
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.;
- ograda se može podizati prema ulici i na granici prema susjednim građevnim česticama;
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane granice građevne čestice;
- najveća visina ograde prema javnim površinama iznosi 1,5 m, a između ostalih susjednih građevnih čestica 1,8 m;
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala;
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid koji se gradi kao kameni zid ili se oblaže kamenom visine do 1,5 m;
- iznimno, u izgrađenim dijelovima starih dijelova naselja ograde i podzidi se prilagođavaju lokalnim uvjetima, te u tom slučaju visina ograde i potpornih zidova može biti i veća od Planom utvrđenog.

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

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m (iznimno u izgrađenom dijelu naselja pristup građevnoj čestici moguć je i pristupnim putem najmanje širine 3,0 m i najveće dužine 50), pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa;
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe;

- do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

**h) Ostali uvjeti:**

- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi;
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi;
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi;
- uvjeti za rekonstrukciju su određeni člankom 38. ovih Odredbi.

*Uvjeti za rekonstrukciju i uvjeti gradnje u zaštićenom obalnom pojasu za sve vrste stambenih građevina*

**Članak 37.**

U pojasu 70 m od obalne crte definiranom na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* ne može se planirati niti se može graditi nova pojedinačna ili više građevina osim građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova, pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilišta, luke i sl.) te uređenje javnih površina. Osnovna građevina namijenjena stanovanju sa smještajnim kapacitetima se može smjestiti na dijelovima građevne čestice izvan utvrđenog pojasa. Postojeće građevine namijenjene stanovanju unutar utvrđenog pojasa, mogu se zadržati, a rekonstruiraju se prema uvjetima iz članka 38. ovih Odredbi.

**Članak 38.**

- (1) Postojeću građevinu namijenjenu stanovanju (stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene i višestambene građevine) i postojeću garažnu građevinu za smještaj vozila korisnika višestambenih građevina na zasebnoj građevnoj čestici (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) dopušteno je rekonstruirati do uvjeta određenih ovim Odredbama za nove građevine (izvan obalnog pojasa širine 70 m). Ukoliko je postojeća građevina (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) izvan dopuštenih uvjeta gradnje određenih ovim Odredbama za nove građevine (izvan obalnog pojasa širine 70 m), može se rekonstruirati u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.
- (2) Iznimno od stavka (1) ovog članka, postojeću građevinu namijenjenu stanovanju i postojeću garažnu građevinu za smještaj vozila korisnika višestambenih građevina na zasebnoj građevnoj čestici, koja se nalazi na manjim udaljenostima od regulacijskog pravca i ostalih granica građevne čestice od ovim Odredbama određenih udaljenosti za nove građevine, dopušteno je rekonstruirati uz primjenu ostalih uvjeta za nove građevine.
- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka postojeću građevinu namijenjenu stanovanju, čija je površina građevne čestice manja od ovim Odredbama određene najmanje dopuštene površine građevne čestice za nove građevine, dopušteno je rekonstruirati uz primjenu ostalih uvjeta za nove građevine.
- (4) Iznimno od stavka (1) ovog članka, postojeću građevinu namijenjenu stanovanju dopušteno je rekonstruirati do uvjeta za nove građevine i ako je građevnoj čestici osiguran pristup na javnu prometnu površinu manji od Planom utvrđene najmanje širine.
- (5) Prenamjena postojećih građevina drugih namjena u građevine namijenjene stanovanju i postojeće garažne građevine za smještaj vozila korisnika višestambenih građevina na zasebnoj građevnoj čestici (unutar i/ili izvan obalnog pojasa širine 70 m) moguća je pod istim uvjetima kao za nove građevine (izvan obalnog pojasa širine 70 m).

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

### Članak 39.

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

### 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

#### Članak 40.

- (1) Na području obuhvata Plana određene su površine za izgradnju i rekonstrukciju prometne infrastrukture prikazane na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža*.
- (2) Osim Planom definiranih javnih prometnih površina moguća je, temeljem projektne dokumentacije, gradnja i drugih kao i zadržavanje postojećih prometnih i pratećih površina i građevina u zonama drugih namjena potrebnih za njihovo funkcioniranje u prostoru, a u skladu s posebnim propisima. Kod gradnje novih javnih prometnih površina primjenjuju se minimalni tehnički elementi utvrđeni za gradnju ostale ulice (OU) u točki c) stavka (5) članka 41. osim za pristup do građevina stambene namjene u izgrađenim dijelovima naselja gdje dužina pristupnih prometnih površina može biti maksimalno do 50 m, a širina pristupnog puta 3,0 m.

- (3) Izvedba prometnih površina kao i nesmetan pristup građevinama, javnim površinama i sredstvima javnog prijevoza mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

### 5.1.1. Kopneni promet

#### 5.1.1.1. Ceste/ulice

#### Članak 41.

- (1) Sustav cestovnog prometa, na području obuhvata Plana, utvrđuje trase dionica glavnih mjesnih, sabirnih i kolnopješačkih ulica uključivo i javne prometne površine utvrđene u stavku 2. prethodnog članka.
- (2) Ulicom se smatra svaka javno prometna površina unutar obuhvata Plana uz koju se izgrađuju ili postoje građevine i na koju te građevine imaju izravan pristup te ostale javne prometne površine.
- (3) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih ulica potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prirodnim oblicima terena.
- (4) Ukoliko se ulica izvodi na nasipu ili usjeku, pridržavanje terena izvodi se potpornim zidovima u okviru površine prometnice prema rješenjima koja osiguravaju uklapanje u krajobraz.
- (5) Minimalni tehnički elementi za gradnju dionica ulica unutar obuhvata Plana, ovisno o kategorizaciji pojedine prometnice, su:
- a) **Glavna mjesna ulica (GMU):**
- maksimalni nagib nivelete uvjetovan je postojećom niveletom,
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3 m,
  - raskrižja u nivou,
  - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
  - pješački nogostup, jednostrani ili dvostrani, minimalne širine 1,5 m za dvosmjerni, a 0,75 m za jednosmjerni,
- b) **Sabirna ulica (SU):**
- maksimalni nagib nivelete 12%,
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m,
  - raskrižja u nivou,
  - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
  - pješački nogostup, jednostrani ili dvostrani, minimalne širine 1,5 m za dvosmjerni, a 0,75 m za jednosmjerni,,
- c) **Ostala ulica (OU):**
- maksimalni nagib nivelete uvjetovan je postojećom niveletom, a kod novoplanirane ulice iznosi do 17%,
  - broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m,
  - raskrižja u nivou,
  - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,
  - pješački nogostup, jednostrani ili dvostrani, minimalne širine 1,5 m za dvosmjerni, a 0,75 m za jednosmjerni,
- d) **Kolno-pješačka ulica:**
- maksimalni nagib nivelete uvjetovan je postojećom niveletom, a kod novoplanirane ulice iznosi do 17%,
  - minimalna širina kolnika iznosi 3,0 m,
  - raskrižja u nivou,
  - s prometnice se dozvoljava pristup česticama,

- (6) Iznimno, jednosmjerni promet moguće je organizirati u postojećim ulicama uskog zatečenog profila.
- (7) Kod rekonstrukcije postojećih ulica se iznimno mogu zadržati i manje širine od Planom utvrđenih i to samo na onim dijelovima prometnice gdje njenu širinu nije moguće proširiti radi položaja već postojećih građevina na građevnim česticama uz prometnicu.
- (8) Iznimno, za zonu tradicionalnog naselja definiranu u točki 7.2. ovih Odredbi kod rekonstrukcije postojećih cesta širina kolnika može iznositi i manje od 4,0 m ako položaj već postojećih građevina onemogućava izvedbu Planom propisanih širina ulica.

#### **Članak 42.**

- (1) Svaka građevna čestica mora imati neposredni pristup na ulicu u jednoj od kategorija navedenih u stavku (1) prethodnog članka. Iznimno, može imati neposredan pristup na postojeće prometne površine.
- (2) Neposrednim pristupom iz prethodnog stavka ovog članka smatra se i pristupni put najveće dužine 50 m te najmanje širine kolnika 3,0 m za građevine namijenjene stanovanju. U slučaju dužine veće od 50 m, primjenjuju se minimalni tehnički elementi iz članka 41. ovog Plana. Za sve ostale građevine, širina kolnika iznosi 5,5 m.

#### 5.1.1.2. Javni autobusni promet

#### **Članak 43.**

- (1) Planom se za javni autobusni promet predviđa korištenje glavne mjesne ulice - GMU.
- (2) Na glavnoj mjesnoj ulici planirano je uređenje obostranog ugibališta za stajališta autobusa javnog prometa s nadstrešnicama za putnike.

#### 5.1.1.3. Javna parkirališta

#### **Članak 44.**

- (1) Promet u mirovanju rješava se izgradnjom javnog parkirališta na Planom utvrđenim površinama na kartografskim prikazima br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža* i 4: *Način i uvjeti gradnje*. Na pojedinom Planom utvrđenom javnom parkiralištu potrebno je ostvariti najmanji broj parkirnih mjesta kako slijedi:
  - P uz školu - 35,
  - P uz luku - 45,
  - P<sub>1</sub> - 50.
- (2) Osim na Planom utvrđenoj površini iz prethodnog stavka ovog članka javne parkirališne površine dozvoljeno je graditi i u zonama mješovite - pretežito stambene (M1) i mješovite - pretežito poslovne (M2). Na pojedinom javnom parkiralištu potrebno je ostvariti najmanje 5 parkirnih mjesta.
- (3) Javno parkiralište mora biti priključeno na mrežu javne rasvjete i oborinske odvodnje, a iznimno do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje oborinskih voda dozvoljava se za parkirališne površine do deset parkirališnih mjesta odvođenje oborinskih voda direktno na okolni teren raspršenim sustavom odvodnje, a za površine veće od deset parkirališnih mjesta dozvoljava se disperzija oborinskih voda u okolni teren nakon odgovarajućeg pročišćavanja.

- (4) Parkirno mjesto na javnom parkiralištu mora biti minimalnih dimenzija 2,5×5 m. Na javnom parkiralištu treba od ukupnog broja parkirnih mjesta osigurati najmanje 5% parkirnih mjesta za automobile invalida, minimalnih dimenzija 3,75×5 m, a najmanje jedno parkirno mjesto na javnim parkiralištima s manje od 20 mjesta. Parkirna mjesta za automobile invalida na javnom parkiralištu trebaju biti smještena uz pješačke površine i u blizini ulaza u građevinu te trebaju biti posebno označena.
- (5) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije. Minimalan kriterij je jedno stablo na 3 parkirna mjesta.

#### 5.1.1.4. Pješačke površine

##### **Članak 45.**

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

##### **Članak 46.**

- (1) Pješački putovi izvode se vodoravno, a ako to radi terenskih uvjeta nije moguće, s nagibom najviše do 8%. Kod većih nagiba izvode se pješačke stube. Najmanja širina pješačkih prolaza i javnih stubišta, osim obalne šetnice iznosi 3,0 m, a iznimno na kraćim potezima može iznositi 1,6 m.
- (2) Uz pješačke putove moguće je urediti manje prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje kao što su klupe, nadstrešnice i sl.
- (3) Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, držači za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavlja se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pješaka i osoba s invaliditetom i poteškoćama u kretanju.

##### **Članak 47.**

- (1) Planom se određuje prostor obalne šetnice uz morsku obalu na području kopnenog dijela luke za javni promet (interna šetnica u sklopu luke) i na području kupališno rekreacijske namjene (javna šetnica).
- (2) Uređenje obalne šetnice provodi se temeljem uvjeta utvrđenih u prethodnom članku ovih Odredbi i posebnih uvjeta nadležnog javnopravnog tijela za zaštitu prirode te lučke uprave.
- (3) Duž obalne šetnice mora se na najmanje svakih 400 m omogućiti pristup moru putem jedne poprečne pješačke veze obalne šetnice s javnim površinama i dijelovima naselja u njezinom zaleđu te predvidjeti javnu rasvjetu, a konačno oblikovanje će se odrediti projektnom dokumentacijom.

#### 5.1.2. Pomorski promet

##### **Članak 48.**

- (1) Za odvijanje pomorskog prometa Planom je definirana luka otvorena za javni promet lokalnog značaja - luka Donja Draga (L13) prikazana na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža.*

- (2) Pristup površini definiranoj u prethodnom stavku ovog članka prikazan je na navedenom kartografskom prikazu.

#### Članak 49.

- (1) U sklopu luke otvorene za javni promet lokalnog značaja dozvoljen je privez i odvez brodica domaćeg stanovništva i nautičara. Dozvoljeni broj vezova za luku iznosi kako slijedi:  
- L<sub>13</sub> - 85 komunalnih vezova, 170 nautičkih vezova,
- (2) Unutar kopnenog dijela luke dopušteno je uređenje površina namijenjenih za interni promet (šetnica, kolno-pješačkih površina, parkirališnih površina i drugih manipulativnih površina). Šetnica unutar kopnenog dijela luke prikazana je načelno (sastavni dio luke) na kartografskom prikazu br. 2A: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Prometna mreža*.
- (3) Unutar akvatorija luke mogu se izvoditi lukobrani, gatovi, pontoni i sl.
- (4) Konačno oblikovanje obale će se odrediti projektnom dokumentacijom na temelju odgovarajućih istraživanja. Na kopnenom dijelu moguća je gradnja građevina za potrebe lučkih djelatnosti s pratećim sadržajima (ugostiteljski sadržaji, recepcija, sanitarna grupa, spremište i sl.) kao i uređenje manipulativnih površina obale.
- (5) Planom se utvrđuju uvjeti za gradnju građevina u lučkom području:  
- najveća tlocrtna površina ispod svih građevina iznosi ukupno 200 m<sup>2</sup>,  
- najveći broj etaža iznosi 1,  
- najveća ukupna visina građevine iznosi 5,0 m,  
- najmanja međusobna udaljenost građevina iznosi 10,0 m.
- (6) Za luku otvorenu za javni promet lokalnog značaja potrebno je osigurati najmanje 10 parkirališnih mjesta.
- (7) Luka otvorena za javni promet lokalnog značaja mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa. Luka otvorena za javni promet mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.

## 5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE

#### Članak 50.

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



**Članak 51.**

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

**5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE****5.3.1. Energetski sustav - elektroenergetska mreža****Članak 52.**

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

**5.3.1.1. Elektroopskrba****Članak 53.**

- (1) U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe unutar Planom obuhvaćenog područja predviđa se gradnja novih 20 kV transformatorskih stanica na lokacijama označenim načelno u kartografskom prikazu br. 2C: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergetska*.
- (2) Postojeće trafostanice 20/0,4 kV mogu se rekonstruirati ili zamijeniti (na istoj lokaciji ili što bliže postojeće) novom trafostanicom 20/0,4 kV drugog tipa i većeg kapaciteta.
- (3) Planom je predviđena izgradnja dvije nove trafostanice 20/0,4 kV na lokacijama koje su načelno nacrtane u grafičkom dijelu Plana, a točne lokacije odredit će se projektom dokumentacijom.
- (4) Transformatorske stanice se planiraju kao tipske građevine (samostojeće), kao samostojeći uređaji s posluživanjem izvana ili ugrađene u sklopu građevine, a sukladno posebnim uvjetima dozvoljena su i drugačija oblikovna rješenja.
- (5) Postojeće vodove 20 kV mreže treba kablirati – izvesti podzemno, ako postoje prostorne mogućnosti.
- (6) Na području postojećih nadzemnih vodova 20 kV mreže određen je zaštitni koridor širine 15 m. Zaštitni koridor određuje područje zabrane nove gradnje, osim građevina infrastrukture, te dopušta rekonstrukciju postojećih građevina u postojećim gabaritima. Zaštitni koridor ostaje na snazi do realizacije podzemne 20 kV mreže i ukidanja postojeće nadzemne 20 kV mreže.
- (7) Trase priključnih dalekovoda 20 kV određene su načelno, a točne lokacije određuju se projektom dokumentacijom nakon određivanja mikrolokacije trafostanice; gdje postoje prostorne mogućnosti priključni dalekovodi 20 kV vode se ispod javnih površina, a iznimno i na drugim površinama prema uvjetima utvrđenim u članku 32.
- (8) Za slučaj da se na pojedinim lokacijama pojavi potrošač čije vršno opterećenje nije moguće osigurati iz Planom utvrđene lokacije trafostanice, lokaciju za trafostanicu potrebno je osigurati u njegovoj zoni obuhvata.

- (9) Uvjeti za gradnju trafostanice:
- za trafostanicu koja se gradi kao samostojeća tipska građevina treba osigurati građevnu česticu s neposrednim pristupom na javnu prometnu površinu, pri čemu se neposrednim pristupom smatra i pristup preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza, radi pristupa i servisiranja trafostanice,
  - za trafostanicu koja se gradi kao samostojeći uređaj s posluživanjem izvana treba osigurati građevnu česticu u njezinoj veličini s neposrednim, ili ukoliko to nije moguće, posrednim pristupom na javnu prometnu površinu, pri čemu se neposrednim pristupom smatra i pristup preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza, radi pristupa i servisiranja trafostanice,
  - do trafostanice koja se gradi na građevnoj čestici druge namjene potrebno je osigurati neposredan, ili ukoliko to nije moguće, posredan pristup na javnu prometnu površinu, pri čemu se neposrednim pristupom smatra i pristup preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza, radi pristupa i servisiranja trafostanice,
  - trafostanica se može smjestiti i unutar gabarita građevina gospodarske namjene ili iznimno građevina višestambene namjene ako drugačije nije moguće smjestiti sadržaj,
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5 m u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja, dok se u izgrađenim dijelovima građevinskog područja dozvoljava i manja udaljenost uz suglasnost nadležnih javnopravnih tijela,
  - najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi 3 m, odnosno 1 m ako građevina nema otvora,
  - razina buke na udaljenosti 3,5 m od trafostanice ne smije biti veća od 35 db.
- (10) Niskonaponska mreža će se izvoditi podzemnim kabelima, a gdje to nije moguće iznimno se uz suglasnost Grada Raba dozvoljava nadzemno izvođenje sa samonosivim kabelskim sklopom razvijenim na betonskim stupovima.

#### 5.3.1.2. Javna rasvjeta

##### **Članak 54.**

- (1) Nova javna rasvjeta izvodi se na zasebnim stupovima vezano na podzemnu niskonaponsku mrežu ili se, iznimno, izvodi u sklopu nadzemne niskonaponske mreže. Rekonstrukcija postojeće mreže javne rasvjete može se provesti u sklopu nadzemne niskonaponske mreže koristeći njezine stupove za postavu rasvjetnih tijela.
- (2) Detaljno rješenje javne rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u projektnoj dokumentaciji, koja će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

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

##### **Članak 55.**

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

### 5.3.2.1. Sustav vodoopskrbe

#### **Članak 56.**

- (1) Sustav vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu br. 2D: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodoopskrbna mreža*.
- (2) Opskrba vodom ostvaruje se preko postojeće vodospreme Donja Supetarska Draga smještene izvan obuhvata Plana. Od vodospreme je izveden opskrbeni cjevovod do naselja, a time i do krajnjih korisnika. Planirano je povećanje kapaciteta postojeće vodospreme za 200 m<sup>3</sup>.
- (3) Planom se predviđa rekonstrukcija postojeće mreže kao i gradnja novih dijelova vodoopskrbnog sustava.

#### **Članak 57.**

- (1) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranata treba biti sukladna zakonskoj regulativi. Hidranti će se, u pravilu, postaviti na vanjski rub pješačkog hodnika.
- (2) Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica uz druge infrastrukturne instalacije. Vodoopskrbeni cjevovodi trebaju biti promjera cijevi najmanje DN100. Najmanji vertikalni razmak od ostalih instalacija iznosi najmanje 0,5 m. Radi osiguranja mehaničke zaštite cjevovoda debljina zemljanog (ili drugog) pokrova iznad tjemena cijevi iznosi najmanje 1 m.
- (3) Vodoopskrbni odvojci prema građevinama izvode se prema proračunu i projektu za svaku pojedinačnu građevinu.
- (4) Vodovodna okna treba izvesti prema uvjetima nadležne institucije na način da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema građevinama.

### 5.3.2.2. Sustav odvodnje otpadnih voda

#### **Članak 58.**

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

#### **Članak 59.**

- (1) Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže te spojem na kanalizacijski sustav Draga koji se sastoji od sekundarne i glavne kanalizacijske mreže, tlačno-gravitacijskih kolektora i crpnih stanica, kojima će se otpadna voda transportirati prema planiranom uređaju za pročišćavanje Potočina, smještenim izvan obuhvata Plana.
- (2) Unutar obuhvata Plana utvrđene su ukupno 3 crpne stanice (CS 3, CS 4, CS 5). Tlačno-gravitacijski kolektori i crpne stanice locirani su u obalnom dijelu područja obuhvata Plana.
- (3) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje iz stavka (1) ovog članka sve tehnološke otpadne vode i druge vode koje po sastavu nisu komunalne otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari, a u skladu s važećim propisima.

- (4) Do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu namijenjenu stanovanju kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

#### **Članak 60.**

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

#### **Članak 61.**

- (1) Cjevovode, građevine i uređaje sustava odvodnje otpadnih voda potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica uz druge infrastrukturne instalacije. Kanalizaciju otpadnih voda treba izvesti od cijevi suvremenih materijala prema hidrauličnom proračunu, a promjer cijevi može biti najmanje DN250. Svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija je najmanje 1 m. Križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja na nižoj koti.
- (2) Revizijska okna treba izvesti kao monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (prometna, pješačka, zelena površina). Slivnike također treba izvesti kao tipske s taložnicom.
- (3) Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.
- (4) Za potrebe gradnje građevina potrebno je osigurati priključak na sustav javne odvodnje preko priključno kontrolnih okana.
- (5) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina za odvodnju na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s važećom zakonskom regulativom.
- (6) Granične vrijednosti emisija otpadnih voda koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, kao i u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u skladu sa propisanom zakonskom regulativom.

#### 5.3.2.3. Sustav uređenja voda

#### **Članak 62.**

- (1) Sukladno *Zakonu o vodama* ograničenja na bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini odnose se na ograničenje gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka, u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina te njihovog održavanja (dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od plavljenja bujičnim vodama, njegova potrebna

rekonstrukcija, sanacija te redovno održavanje korita i vodnih građevina) pa se Planom uspostavlja zaštitni koridor širine 10 m obostrano mjereno od ruba korita vodotoka.

- (2) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.
- (3) Za nesmetan protok površinskih voda bujica Poldanova Draga, Vidasova Draga, Jaskina i Kirijak na prometnicama je potrebno predvidjeti propust.
- (4) Iz bujičnih kanala nužno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje ne služe zbrinjavanju bujičnih voda kako bi se uspostavila njihova osnovna funkcija i omogućilo održavanje u skladu s namjenom. Pri tome se ne isključuje korištenje kanala i za zbrinjavanje oborinskih voda, ali preko izgrađenog i kontroliranog sustava s točno poznatim mjestima spojeva na bujični kanal.

### 5.3.3. Postavljanje privremenih građevina

#### Članak 63.

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

## 6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH I SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA - UREĐENIH I PRIRODNE PLAŽE - KUPALIŠTA

### 6.1. UVJETI UREĐENJA JAVNIH I ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA

#### Članak 64.

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

- u zoni Z1 javni park,
- u zoni Z3 odmorište,
- u zonama Z i Z<sub>1</sub> zaštitne zelene površine.

### 6.1.1. Javne zelene površine

#### Članak 65.

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

### 6.1.2. Zaštitne zelene površine

#### Članak 66.

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

### 6.2. UVJETI UREĐENJA SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA - UREĐENIH I PRIRODNE PLAŽE - KUPALIŠTA

#### Članak 67.

- (1) Planom su utvrđene sportsko-rekreacijske površine - uređene plaže - kupalište R2<sub>12</sub> i R2<sub>15</sub> i prirodna plaža- kupalište R2<sub>13</sub> koje obuhvaćaju kopneni i morski dio, a prikazane su na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina*.
- (2) Uređene plaže R2<sub>12</sub> i R2<sub>15</sub> su nadzirane i pristupačne s kopnene i morske strane. Većim dijelom su uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja te infrastrukturno i sadržajno uređenog kopnenog prostora neposredno povezanog s morem, označene su i zaštićene s morske strane. Prirodna plaža R2<sub>13</sub> je pristupačna s kopnene i morske strane, infrastrukturno neopremljena, zatečenog prirodnog obilježja (zadržava se u prirodnom obliku), a nalazi se na području predloženom za zaštitu u kategoriji posebnog rezervata.
- (3) Na površinama uređenih plaža R2<sub>12</sub> i R2<sub>15</sub> dozvoljeni su sljedeći zahvati:
  - uređenje plažnih (kupališnih) površina, sunčališta, javnih pješačkih i zelenih površina, gradnja infrastrukturnih građevina, dječjih igrališta, odmorišta i sl. i izgradnja i uređenje

- otvorenih igrališta za rekreacijske sadržaje kupališta (boćalište, odbojka na pijesku, skakaonica i sl.),
- gradnja građevina za zaštitu plaže od djelovanja mora (valobrani, pera i sl.),
  - gradnja pomoćnih građevina u funkciji plaže,
- (4) Gradnja građevina za zaštitu plaže od djelovanja mora je dozvoljena tamo gdje je obalna crta tako izmijenjena da bez njihove gradnje ne bi bilo moguće održati materijal nove plaže. Ove građevine smiju sadržavati sve ostale sadržaje i građevine uređene plaže.
- (5) Pomoćne građevine u funkciji plaža R2<sub>12</sub> i R2<sub>15</sub> mogu biti zabavne i rekreacijske građevine, ugostiteljske građevine, tuševi, sanitarije, zaslone za presvlačenje, pristupi moru za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću, spremišta opreme, spasilačke osmatračnice i sl., a grade se uz sljedeće uvjete:
- dopušten je smještaj na kopnenom i morskom dijelu plaže,
  - mogu biti plutajući ili nepomični obalni objekti,
  - ukupna GBP građevine ne smije biti veća od 1% površine kopnenog dijela plaže, niti veća od 100 m<sup>2</sup> kada se grade kao zgrade,
  - dopuštena visina građevine iznosi najviše 4,0 m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, sa najviše dvije etaže (suteren i prizemlje).
- (6) Uređenjem plaže ne smiju se narušiti ambijentalne vrijednosti priobalnog i okolnog prostora, a prilikom uređenja treba koristiti prirodne materijale karakteristične za podneblje te očuvati postojeću i planirati sadnju nove visoke vegetacije.
- (7) Svi zahvati uređenja plaže utvrđeni ovim člankom unutar obuhvata pojedine plaže mogu se provoditi u segmentima, ali se za cijelo područje obuhvata plaže prethodno mora izraditi projekt uređenja plaže koji je izrađen u skladu s odgovarajućim istraživanjima (batimetrija, valovanje i druge odgovarajuće studije i elaborati) koji moraju biti odobreni od Grada Raba.

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

### **7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA**

#### **7.1.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti**

##### **Članak 68.**

- (1) Ovim Planom predložena su sljedeća područja za zaštitu:
- posebni rezervat (na kopnu) - zaslanjena i zamočvarena uvala Supetarska draga,
  - spomenik prirode (na moru) - Supetarska draga,

Mjere zaštite:

##### Posebni rezervat

- potrebno je sačuvati prirodne močvare i poplavne površine, a ukoliko je moguće obnoviti ih,
- u područjima koja su nasipana i zatrpana potrebno je provesti projekte revitalizacije zamočverenih i zaslanjenih površina.

##### Spomenik prirode

- zabrana nasipavanja i zatrpanja staništa,
- sprečavanje isušivanja,
- zabrana čišćenja naslaga morske vegetacije,
- zabrana komercijalnih vrsta,
- ograničenje i kontrola ribolovnih alata.

- (2) Planom obuhvaćeno područje sastavni je dio područja ekološke mreže, i to:
- POP - važnog područja za ptice (HR1000033 Kvarnerski otoci),
  - POVS - važnog područja za divlje svojte i stanišne tipove (HR 3000024 Supetarska Draga na Rabu).

### 7.1.2. Mjere očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti

#### Članak 69.

- (1) U cilju zaštite prirodnog krajobraza koji je prikazan na kartografskom prikazu 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju* i biološke raznolikosti planskim rješenjem primjenjuju se sljedeće mjere:
- očuvanje postojeće vegetacije na eksponiranim reljefnim točkama kao dijela prirodnog krajobraza,
  - formiranje javnih i zaštitnih zelenih površina kao dodatne kategorije kojom se unapređuje prirodni krajobraz, prvenstveno kroz povećanje ukupne zelene površine,
  - obvezno je uređenje zelene površine u okviru građevnih čestica sadnjom visokog i niskog zelenila, posebno na dijelu uz prometne pravce,
  - zaštita područja prirodnih biotopa,
  - zadržavanje postojeće vegetacije u najvećoj mogućoj mjeri te korištenje udomaćenih biljnih vrsta za sadnju,
  - očuvanje prirodnih kvaliteta prostora na način da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva prirodni pejzaž,
  - čuvanje prirodne vegetacije te njeno uključivanje u krajobrazno uređenje.
- (2) Područje vrijedne vegetacijske skupine crnike u Gonaru potrebno je redovito čistiti i održavati.

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

#### Članak 70.

- (1) Na Planom obuhvaćenom području nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara.
- (2) Kulturna dobra Planom predviđena za zaštitu na području obuhvata ovog Plana prikazana su na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju*.
- (3) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

#### Članak 71.

- (1) Na dijelovima obuhvata Plana utvrđene su zone tradicionalnog naselja, a prikazane su na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju*.
- (2) Uređenjem područja tradicionalnog naselja treba ostvariti preduvjete za promoviranje tradicionalnog života i rada lokalnog stanovništva, a oblikovanje građevina je potrebno zadržati u postojećem prepoznatljivom obliku, odnosno ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije postojećih građevina radi funkcionalne fuzije u veće prostorne sklopove koje bi mogle dovesti do gubitka prostornog identiteta pojedinih građevina.



- (3) Iznimno od pojedinih uvjeta gradnje utvrđenih ovim Odredbama, za novogradnju u zoni definiranoj u stavku (1) ovog članka utvrđuje se:
  - najmanja površina građevne čestice iznosi 250 m<sup>2</sup>,
  - najveća visina građevne određena je regulacijom postojeće gradnje u koju se građevina interpolira, ali ne viša od 9,0 m ili 3 nadzemne etaže,
  - tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 60 m<sup>2</sup>, a najviše 150 m<sup>2</sup>,
  - uređenje svih vanjskih ploha građevina korištenjem isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala,
  - visina ograde i podzida može biti 3,0 m i prilagođava se lokalnim uvjetima,
  - uređenje svih vanjskih ploha građevina korištenjem isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.
- (4) Rekonstrukcija postojećih građevina u zoni utvrđenoj u stavku (1) ovog članka provodi se u okvirima zatečenog gabarita i oblikovanja. Uređenje vanjskih ploha građevine mora se temeljiti na korištenju isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala.
- (5) Za sve građevinske zahvate nove gradnje ili promjene volumena postojećih građevina potrebno je ishoditi posebne konzervatorske uvjete odnosno prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

### **Članak 72.**

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

### **Članak 73.**

- (1) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su se pridržavati principa ekološkog postupanja s otpadom koji obuhvaćaju:
  - izbjegavanje ili smanjenje količina otpada na mjestu nastajanja,
  - razvrstavanje otpada po vrstama na mjestu nastanka,
  - iskorištavanje vrijednih svojstava otpada,
  - sprječavanje nenadziranog postupanja s otpadom,
  - prikupljanje i iznošenje otpada te privremeno odlaganje otpada do njegovog zbrinjavanja na odlagalištu,
  - saniranje otpadom onečišćenih površina.
- (2) Svi poslovni i gospodarski pogoni moraju osigurati kontejnere za privremeno skladištenje vlastitog tehnološkog otpada (ulja i sl.), koji mora biti osiguran od utjecaja atmosferilija te bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

- (3) Prostori za privremeno skladištenje otpada iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti jasno obilježeni, a korisnici moraju voditi evidenciju o vrstama i količinama privremeno uskladištenog otpada.
- (4) Svi proizvođači otpada na području obuhvata Plana dužni su postupati s otpadom u skladu s važećom zakonskom regulativom.

## 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

### Članak 74.

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

### 9.1. ZAŠTITA TLA

#### Članak 75.

- (1) Područje Plana je, s obzirom na fizio-mehaničke značajke, obuhvaćeno sljedećim geotehničkim kategorijama:
  - a) **III. geotehnička kategorija** - zona fliša, koju karakterizira:
    - fliška stijenska masa je mjestimice pokrivena glinovitom korom raspadanja < 2 m;
    - teren je djelomice deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
    - teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasijecanja;
    - upojnost terena je izrazito mala, fliška stijenska masa je vodonepropusna, mogućnost erozije je znatna;
    - teren je u cijelosti pogodan za građenje uz uvažavanje slabijih geotehničkih značajki u odnosu na goli krš.
  - b) **IV.b geotehnička kategorija** - naplavine na flišu, koju karakterizira:
    - pjeskovito-muljevite naplavine mjestimične debljine preko 10 m;
    - teren je izrazito deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
    - teren je stabilan u prirodnim uvjetima, a nestabilnosti se mogu pojaviti prilikom zasijecanja;
    - upojnost terena je slaba, vodopropusnost terena mala; razina podzemne vode je visoka, a dijelovi terena su zamočvareni;
    - teren je u cijelosti manje pogodan do nepogodan za građenje.

- (2) Osnovne mjere zaštite tla postižu se dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih struktura.
- (3) Na Planom obuhvaćenom području nema klizišta kao ni utvrđenih mjesta velikih erozija tla.
- (4) Geološko ispitivanje tla potrebno je provesti prije gradnje građevina koje će koristiti veći broj različitih korisnika.
- (5) U najvećoj mogućoj mjeri treba očuvati vegetacijski vrijedna područja u zonama stanovanja koje mogu uključivati i ugostiteljsko-turističke, poslovne i javne i društvene sadržaje.
- (6) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba čuvati površine pod zelenilom ili urediti nove zelene površine u skladu s uvjetima ovog Plana.
- (7) Na području obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda, već se iste evakuiraju i zbrinjavaju putem odgovarajućih uređaja.

## 9.2. ZAŠTITA ZRAKA

### Članak 76.

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

## 9.3. ZAŠTITA VODA

### Članak 77.

- (1) Znatan dio područja obuhvata ovog Plana nalazi se izvan obuhvata zone zaštite izvorišta vode za piće, dok je dio koji se nalazi u II. zoni sanitarne zaštite označen na kartografskom prikazu br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnih ograničenja u korištenju.*
- (2) Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav te odvoditi prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda *Potočina* smještenom izvan obuhvata Plana, na način propisan od nadležne službe.
- (3) Sustavi odvodnje otpadnih voda trebaju se izvesti kao nepropusni, a sve građevne čestice/građevine trebaju biti priključene na javnu mrežu odvodnje.
- (4) Do izgradnje sustava javne odvodnje, za građevine stambene namjene do 10ES, dozvoljava se priključak na individualni sustav u obliku septičke taložnice. Za građevine iznad 10ES potreban je zasebni sustav za pročišćavanje (biodisk i sl.).
- (5) Granične vrijednosti emisija otpadnih voda koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje ili u drugi prijemnik, kao i u vodama koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne

odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u skladu sa propisanom zakonskom regulativom.

- (6) Oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se, uz prethodno pročišćavanje na separatoru onečišćavajućih tvari, prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili, za parkirne površine do deset parking mjesta, nakon pročišćavanja disperzno ispustiti u podzemlje.
- (7) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na Planom obuhvaćenom području potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

#### 9.4. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

##### Članak 78.

- (1) Potrebna zaštita postojećih i planiranih sadržaja u području mogućeg djelovanja vodotoka te sprječavanje erozije strmog terena postiže se izgradnjom sustava odvodnje oborinske vode, osiguranjem širine zaštitnog koridora vodotoka te gradnjom i održavanjem regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.
- (2) Na području obuhvata Plana nalaze se vodotoci koji su prikazani na kartografskim prikazima br. 2E: *Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja otpadnih voda i uređenje vodotoka* i br. 3A: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja i posebnim ograničenja u korištenju*.
- (3) Sukladno zakonskoj regulativi propisana su ograničenja gradnje i korištenja prostora na bujičnim vodotocima i njihovoj neposrednoj blizini u svrhu obrane od poplava, gradnja vodnih građevina i njihovog održavanja.
- (4) Planom se utvrđuje obvezna izrada projektne dokumentacije cjelovitog uređenja toka vodotoka i njihovog sliva, s utvrđivanjem mjerodavnih protoka i karakteristika odvodnih kanala. Projekt treba uskladiti s projektima oborinske odvodnje.
- (5) Radi utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda planira se za vodotok utvrditi inundacijsko područje, odnosno javno vodno dobro i vodno dobro, a prema posebnom propisu.
- (6) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10,0 m, mjereno od gornjeg ruba korita ili vanjskog ruba građevine uređenja korita vodotoka.
- (7) Na zemljištu iznad natkrivenog vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.
- (8) Iz bujičnih vodotoka potrebno je odstraniti sve gradnje i instalacije koje nisu namijenjene zbrinjavanju bujičnih voda, što ne isključuje korištenje kanala za zbrinjavanje oborinskih voda kontroliranim sustavom.
- (9) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno zakonskoj regulativi.

#### 9.5. ZAŠTITA MORA

##### Članak 79.

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

- izgradnju javnog sustava za odvodnju otpadnih voda čime će se spriječiti izravno ispuštanje sanitarno-potrošnih i tehnoloških otpadnih voda u more,

- izgradnja sustava odvodnje oborinskih voda s odgovarajućim tretmanom pročišćavanja (pjeskolov, uljni separator itd.),
- unapređivanje službe za zaštitu i čišćenje mora i plaža,
- monitoring kakvoće mora na morskim plažama radi preventivne i eventualne zaštite.

#### Članak 80.

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

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

### 9.6. ZAŠTITA OD BUKE

#### Članak 81.

- (1) Planom obuhvaćeno područje nije posebno ugroženo povećanom razinom buke. Područje više ugroženosti bukom može se predvidjeti uz glavne mjesne ulice te uz sadržaje ugostiteljstva i zabave pa u tom koridoru odnosno uz zone navedenih sadržaja treba provoditi mjere za smanjenje razine buke do razine određene važećim zakonskim propisima.
- (2) Unutar obuhvata Plana dopušta se maksimalna razina buke prema utvrđenom standardu prikazanom u tablicama:

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

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

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

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

**Članak 82.**

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

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

**9.7. MJERE POSEBNE ZAŠTITE****Članak 83.**

- (1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se na temelju posebnih propisa.
- (2) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskom prikazu br. 3B: *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.*
- (3) U građevinama koje koristi veći broj različitih korisnika, potrebno je osigurati prijem priopćenja nadležnog županijskog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti i ispuniti zahtjeve u smislu sustava uzbunjivanja u skladu s važećom zakonskom regulativom kojom se propisuju subjekti i sredstva za uzbunjivanje stanovništva te postupak za uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva o nastanku opasnosti, postupcima za vrijeme trajanja opasnosti i prestanku opasnosti.
- (4) U okviru Planom obuhvaćenog područja definirano je smještanje sirene za uzbunjivanje dometa čujnosti 500 m.
- (5) Na Planom obuhvaćenom području nema opasnosti od poplava kao ni klizišta i utvrđenih mjesta velikih erozija tla. Građevinske i druge zahvate na Planom obuhvaćenom području potrebno je izvoditi na način da uključuju antierozijsku zaštitu.

**9.7.1. Sklanjanje ljudi****Članak 84.**

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

**9.7.2. Zaštita od potresa i rušenja****Članak 85.**

- (1) Planom obuhvaćeno područje je s obzirom na zabilježene intenzitete potresa na području Grada Raba svrstano u VII. stupanj prema karti maksimalnih intenziteta potresa po MSK-64.
- (2) Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina provodi se u skladu s zakonskim propisima o građenju i prema postojećim tehničkim propisima za seizmičku zonu.

- (3) Ugrožena područja unutar obuhvata Plana su sve zone unutar kojih je dozvoljena gradnja građevina. Najugroženija područja unutar obuhvata Plana su zone u sjeverozapadnom dijelu (duž obale) obuhvata Plana.
- (4) Na području obuhvata Plana od potresom ugrožene kritične infrastrukture nalaze se postojeće i planirane trafostanice (čijim bi rušenjem moglo doći do prekida dobave električnom energijom), te vodoopskrbni cjevovod gdje bi moglo doći do pucanja cjevovoda te zamućivanja, što bi uzrokovalo prekid opskrbe vodom.

#### **Članak 86.**

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

### **9.7.3. Zaštita od požara i eksplozije**

#### **Članak 87.**

- (1) Zaštita od požara stambenih, javnih, gospodarskih i infrastrukturnih građevina kao i zaštita od eksplozija provodi se tijekom projektiranja primjenom posebnih propisa, kao i prihvaćenih normi iz područja zaštite od požara i eksplozija te u skladu s pravilima struke.
- (2) Rekonstrukcija postojećih građevina u pojedinim zonama treba se izvesti na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- (3) Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina treba provesti zamjenu prostora s požarno opasnim sadržajima prema požarno neopasnim sadržajima.
- (4) Za izgradnju građevina za koje su posebnim propisima predviđene mjere zaštite od požara, ili posebnim uvjetima građenja zatražen prikaz primijenjenih mjera zaštite od požara, obvezno je ishodenje suglasnosti nadležnih državnih upravnih tijela.
- (5) Na Planom obuhvaćenom području nisu planirane zone za gradnju građevina gospodarskih djelatnosti koje bi predstavljale moguće izvore tehničko-tehnološke nesreće.



**Članak 88.**

Planom se propisuju sljedeće mjere zaštite od požara:

- Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100 ili neku drugu opće priznatu metodu za stambene i pretežito stambene građevine, a numeričke metode TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.
- Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode slobodnostojeće niske stambene građevine, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti jednaka visini više građevine, odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak kod stambeno-poslovnih građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta više građevine. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među građevinama potrebno je predvidjeti dodatne, pojačanje mjere zaštite od požara.
- Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu sa zakonskom regulativom. Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila.
- Kod projektiranja nove vodovodne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantskog razvoda i postave nadzemnih hidranata najmanje Ø100 na međurazmaku od 150 m sukladno zakonskoj regulativi.
- Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova mora se poštivati zakonska regulativa.
- Prilikom projektiranja i gradnje garaža, zbog nedostatka domaćih propisa, primijeniti austrijske smjernice TVRB N106.
- Temeljem važeće zakonske regulative o zaštiti od požara potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

**9.7.4. Zaštita od tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećama u prometu****Članak 89.**

Na području Grada Raba nije dozvoljen prijevoz opasnih tvari osim u slučajevima opskrbe. Na Planom obuhvaćenom području nalazi se glavna mjesna ulica GMU koja je na kartografskom prikazu označena kao moguće mjesto tehničko-tehnološke katastrofe izazvane nesrećom u prometu.

**10. MJERE PROVEDBE PLANA****Članak 90.**

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

**Članak 91.**

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