



Općina Lovran

25.

Na temelju članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07 i 38/09) te članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran na 13. sjednici održanoj 27. svibnja 2010. godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja izdvojenog dijela naselja Liganj (NA₂ i NA₃) - UPU 7

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se UPU 7: Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela naselja Liganj (NA₂ i NA₃), što ga je izradila tvrtka Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

Plan se donosi za izdvojeno građevinsko područje naselja Liganj (NA₂ i NA₃) unutar granica utvrđenih Prostornim planom uređenja Općine Lovran (SNPGŽ 38/07), u daljnjem tekstu: PPUO Lovran), sukladno članku 178. stavak 1. Odredbi za provođenje PPUO Lovran. Radi jednostavnosti će se za Urbanistički plan uređenja opisan u prethodnom stavku koristiti naziv UPU 7 ili samo Plan.

Granice obuhvata Plana su prikazane na svim kartografskim prikazima ovog Plana u mjerilu 1:2000.

Ukupno područje obuhvata Plana iznosi 12,26 hektara.

Područje obuhvata Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Članak 3.

Planom se, na temelju planskih rješenja i odredbi PPUO Lovran, utvrđuje temeljna organizacija prostora, zaštita prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti te korištenje i namjena površina.

Plan sadrži namjenu i uvjete korištenja površina, režime uređivanja prostora način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom, uvjete gradnje, smjernice za oblikovanje, uvjete i smjernice za uređenje i zaštitu prostora, mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, područja s posebnim prostornim i drugim obilježjima te druge elemente od važnosti za izdvojeno građevinsko područje naselja Liganj.

Članak 4.

Plan iz članka 1. je sadržan u elaboratu »UPU 7: Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela naselja Liganj (NA₂ i NA₃)« koji se sastoji od:

- A. TEKSTUALNOG DIJELA koji sadrži:
 - Odredbe za provođenje
- B. GRAFIČKOG DIJELA koji sadrži kartografske prikaze u mj. 1 : 2.000:
 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA

INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.A. Promet

2.B. Pošta, telekomunikacijski i energetski sustav

2.C. Vodnogospodarski sustav

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.A. Uvjeti korištenja

3.B. Oblici korištenja

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

C. OBVEZNIH PRILOGA.

Jedan elaborat koji čini tekstualni i grafički dio Plana iz stavka 2. i 3. ovog članka, ovjeren pečatom Općinskog vijeća Općine Lovran i potpisom predsjednice Općinskog vijeća Općine Lovran pohranjen je u pismohrani Općine Lovran i sastavni je dio ove Odluke.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 5.

Svi zahvati u prostoru na području obuhvata moraju se obavljati u skladu s Planom.

U slučaju da se donesu posebni zakoni ili propisi koji su drugačiji od normi iz ovog Plana, primjenjivat će se strože norme.

Na području obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine ili uređivati i koristiti prostor na način koje bi svojim postojanjem ili uporabom, posredno ili neposredno, ugrožavale život i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

Ovim se Planom pod zatečenom građevinom podrazumijeva postojeća građevina sukladna odredbama ovog Plana.

Postojeći prostori i građevine, čija namjena nije u skladu s ovim Planom, mogu se zadržati do trenutka privođenja prostora ili građevina planiranoj namjeni, ali je ne smiju onemogućavati.

Članak 6.

Ovim se Planom definiraju sljedeći izrazi i pojmovi, koji se upotrebljavaju u Planu:

1. Građevina osnovne namjene - građevina na građevnoj čestici iste namjene koja je i predviđena ovim Planom.
2. Građevine stambene namjene jesu obiteljske kuće, vile i stambene građevine.
 - 2.1. Obiteljske kuće su slobodnostojeće ili dvojne građevine namijenjene obiteljskom stanovanju.
 - 2.2. Vile su slobodnostojeće građevine namijenjene stanovanju i drugim pratećim sadržajima koje se grade na građevnim česticama najmanje površine 1.500 m².
 - 2.3. Stambene građevine su slobodnostojeće ili dvojne građevine, a sadrže ukupno do 4 samostalne uporabne cjeline.
3. Pomoćne građevine su građevine u funkciji građevine osnovne namjene (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtno sjenice i sl.).
4. Manje građevine gospodarske - obrtničke namjene jesu građevine s pretežno zanatskim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima.
5. Javne i društvene građevine su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne,

- vjerske i slične namjene.
6. Sportsko-rekreacijske građevine su građevine koje služe potrebama održavanja sportskih natjecanja ili rekreacije, pripreme sportaša i sl. (dvorane, igrališta i slično).
 7. Poslovni prostor u stambenim, stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim građevinama obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš: krojačke, frizerske, postolarske, ugostiteljsko-turističke sa smještajnim kapacitetima, trgovine i zdravstvene sadržaje te druge poslovne sadržaje koji zahtijevaju uredski prostor.
 8. Jednostavne (privremene) građevine su kiosci, nadstrešnice, informativni i promidžbeni panoi.
 9. Izgrađenost građevne čestice je odnos izgrađene površine svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima. Izgrađena površina pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne za vodu, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase na terenu, nadstrešnice otvorene minimalno s tri strane i parkirališne površine.
 10. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) - odnos građevinske (bruto) površine i površine građevne čestice; koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{isn}) se izračunava s omjerom GBP-a samo nadzemnih etaža i površine građevne čestice, ne računajući podzemne etaže.
 11. Lokalni uvjeti jesu posebnosti mikrolokacije (urbanističko-arhitektonske, klimatske, komunalne, prometne, tipologija i morfologija gradnje i sl. u krugu cca 100 m).
 12. Regulacijski pravac je granica između građevne čestice prometne površine (ulica, prilazni put, trg i drugo) i građevne čestice osnovne namjene.
 13. Građevni pravac određuje vertikalnu projekciju najistaknutijeg dijela pročelja prema čestici javne površine.
 14. Samostalna uporabna cjelina je skup prostorija namijenjen za stanovanje ili poslovnu djelatnost s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.
 15. Prometne površine su površine koje obuhvaćaju ulice i kolno-pješačke površine koje služe za promet vozila, a minimalna je širina kolnika u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja 5,50 m za dvosmjerni promet i 4,5 m za jednosmjerni promet (iznimno kod rekonstrukcije već postojećih cesta širina može iznositi manje od 4,5 m odnosno 5,5 m, ako položaj postojećih građevina onemogućava propisane širine). U izgrađenim dijelovima građevinskog područja navedene dimenzije prilagođene su lokalnim uvjetima, a sukladno kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.A. Promet.
 16. Pristupom se smatra neposredni izlaz građevne čestice na prometnu površinu, pri čemu minimalna širina prometnice za pristup građevinama stambene namjene iznosi 4,5 m. Iznimno, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja pristup do građevina stambene namjene (obiteljska kuća, vila i stambena građevina) može se osigurati i kolno - pješačkim putem širine najmanje 3,0 m i duljine najviše 50,0 m te pješačkim prolazom ili stubištem širine najmanje 1,5 m i duljine najviše 50,0 m.
 17. Trasa prometnica označava građevnu česticu prometne površine koja obuhvaća poprečni profil ceste, te usjeko i nasipe koji se u građevnom području rješavaju potpornim zidovima.
 18. Kategorije uređenosti građevinskog zemljišta su:
 - I. kategorija uređenosti podrazumijeva minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pristupni put, tj. direktni kolni pristup građevnoj čestici, minimalne širine 5,5 m. Iznimno, ako to lokalni uvjeti ne dozvoljavaju, minimalna širina može iznositi i manje, ali ne manje od 3,0 m.
 - II.A Kategorija uređenosti građevinskog zemljišta podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko-pravnu pripremu i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, propisani broj parkirališnih mjesta, priključak na niskonaponsku mrežu, te odvodnju otpadnih voda i opskrbu vodom na način da se, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, do izgradnje javne mreže odvodnje, dozvoljava priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja sa pročišćivačem.
 - II.B Kategorija uređenosti građevinskog zemljišta podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća imovinsko-pravnu pripremu, direktni kolni pristup, propisani broj parkirališnih mjesta, priključke na niskonaponsku električnu mrežu, priključak na sustav vodoopskrbe i zatvorenu javnu mrežu odvodnje otpadnih voda odnosno vlastiti zatvoreni sustav kanalizacije s pročišćivačem.
 - III. kategorija uređenosti podrazumijeva visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 7.

Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su prikazani na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1 : 2.000.

Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana planirane su kao:

- | | |
|---|--------------------------------|
| - površine stambene namjene | - planska oznaka S (žuta) |
| - zaštitne zelene površine | - planska oznaka Z (zelena) |
| - bujice | - planska oznaka V (plava) |
| - površine infrastrukturnih građevina i uređaja | - planska oznaka IS1 (bijela) |
| - kolne prometnice | - planska oznaka IS2 (bijela). |
| - kolno - pješačke i pješačke površine | |

Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.) te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje svojim postojanjem ili upotrebom ostvaruju utjecaj iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima, te time neposredno ili potencijalno ugrožavaju život i rad ljudi.

Na području zaštićenom kao kulturno dobro prije svake intervencije obvezno je ishođenje svih propisanih akata

nadležnog Konzervatorskog odjela i postupanje u skladu s istima.

1.1. Stambena namjena (S)

Članak 8.

Površine stambene namjene (planska oznaka S) su površine na kojima su postojeće i planirane stambene građevine. Na površinama stambene namjene (S) mogu se graditi i rekonstruirati obiteljske kuće (samostojeće ili dvojne), vile i stambene građevine.

Obiteljske kuće (samostojeće ili dvojne) i vile se mogu graditi na svim površinama stambene namjene (S), dok je izgradnja stambenih građevina dozvoljena isključivo u zonama stambene namjene (S) označenim na kartografskom prikazu broj 4. - Način i uvjeti gradnje.

Na građevnoj čestici obiteljskih kuća, vila i stambenih građevina dozvoljena je izgradnja infrastrukturnih i pomoćnih građevina i manjih poslovnih građevina.

Na površinama stambene namjene (S) mogu se na građevnoj čestici uz obiteljske kuće, vile i stambene građevine graditi pomoćne i manje građevine gospodarske - obrtničke namjene, najviše kao jednoetažne.

Na površinama stambene namjene (S) mogu se na građevnoj čestici uz obiteljske kuće, vile i stambene građevine graditi otvoreni bazeni, pri čemu se vodena površina bazena računa u neizgrađeni dio građevne čestice (prirodni teren).

1.2. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 9.

Zaštitne zelene površine (Z) u naselju smještaju se na području dodira dviju različitih namjena ili kao tampon zone između javne (infrastruktura - promet) i druge namjene, a oblikovane su radi zaštite okoliša (zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita od erozije i dr.).

Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito sadnjom visoke vegetacije.

Površine iz stavka 1. ovog članka uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometnog sustava.

U sklopu zaštitnih zelenih površina dozvoljeno je uređenje pristupnih puteva do građevnih čestica druge namjene, kako bi se ostvarila mogućnost pristupa na prometnu površinu.

1.3. Bujice (V)

Članak 10.

Na kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina označena je bujica u obuhvatu Plana (dio bujice Peharovo).

1.4. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Članak 11.

Površine infrastrukturnih sustava na području obuhvata Plana razgraničavaju se na infrastrukturne građevine i infrastrukturne trase:

- prometne površine;
- trase prometnica, kolno - pješačkih i pješačkih puteva te građevine prometne infrastrukture (autobusna stajališta, parkirališta i slično).

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene

Članak 12.

Unutar obuhvata Plana mogu se graditi građevine gospodarske namjene na pojedinačnim građevnim česticama u zonama stambene namjene (S) koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. koje ne narušavaju uvjete života i stanovanja.

Pod građevinama gospodarske namjene smatraju se:

- građevine ugostiteljsko - turističke namjene
- poljoprivredne gospodarske građevine.

Zatečene građevine proizvodne ili poslovne namjene u izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se uz uvjet osiguravanja propisanih mjera zaštite okoliša.

Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, svjetlosnog zagađenja, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru doseg negativnih utjecaja.

2.2. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističke namjene

Članak 13.

Izgradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene moguća je na površinama određenim za stambenu namjenu, pri čemu se može planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pension, prenočište i sl.) kapaciteta od najviše 80 kreveta.

Za pojedinačne građevine iz stavka (1) ovog članka do izgradnje sistema odvodnje otpadnih voda, iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, dozvoljava se priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, dok se za veće građevine propisuje IIB kategorija uređenosti zemljišta.

Građevna čestica za građevine ugostiteljsko - turističke namjene izstavka (2) ovog članka mora se nalaziti uz javno-prometnu površinu čiji je kolnik širine minimalno 5,5 metara za dvosmjerni promet, odnosno 3,0 m za jednosmjerni promet.

Članak 14.

Planom se utvrđuju granične vrijednosti za izgradnju ugostiteljsko - turističkih građevina u zonama stambene namjene (S) iz skupine hotela, pansiona, apart-hotela i sl:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 800 m²
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 1,50

- dozvoljena je izgradnja jedne ili više podrumskih etaža

- najveći broj nadzemnih etaža iznosi četiri nadzemne etaže

- najveća visina građevina iznosi 10,5 m
- najveća ukupna visina građevina iznosi 12,5 m
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m

- potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti najmanje 50% površine građevne čestice

- prilikom projektiranja potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo

- gađevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje (otpadnih i oborinskih voda), elektroopskrbe i telekomunikacija
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje moraju se prilagoditi postojećem ambijentu, a građevine treba projektirati i graditi prema načelima suvremenog građenja
- dopuštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala
- posebnu pozornost potrebno je posvetiti oblikovanju pročelja građevina, kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika prostora
- krovništa građevina mogu biti ravna ili kosa
- parkirališta se moraju planirati unutar građevne čestice ugoditeljsko-turističke namjene prema normativima ovog Plana
- parkirališne površine unutar građevne čestice treba zaštititi sadnjom drveća (1 drvo na 3 parkirna mjesta)
- ako se garažni prostor nalazi u podrumu ne računa se u izgrađenost građevne čestice
- podzemna etaža može zauzimati i 100% građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila ili metala, najviše dopuštene visine od 180 cm.

2.3. Uvjeti smještaja poljoprivrednih gospodarskih građevina

Članak 15.

Planom se utvrđuju granične vrijednosti za izgradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina u zonama stambene namjene (S):

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 600 m^2
- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi 40%
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) iznosi 0,40
- dozvoljena je izgradnja građevina s najviše jednom nadzemnom etažom - prizemlje (P), pri čemu ukupna visina građevine iznosi najviše 4,5 m
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m
- najmanja udaljenost građevine od građevine stambene ili druge namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi 15,0 m.

3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 16.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od regulacijskog pravca prema prometnici koja se ne planira proširivati u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi 6,0 m.

Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od građevinskog pravca (ruba planiranog prostora za rezervaciju proširenja prometnice) planiranih prometnica ili prometnica koje se planiraju proširivati u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja iznosi 6,0 m. U tom je slučaju do realizacije zahvata u prostoru dozvoljeno je uređenje pristupa građevini i uređenje travnjaka (bez sadnje visoke vegetacije).

Prostor za rezervaciju proširenja postojeće prometnice uključuje se u propisanu površinu prirodnog terena na građevnoj čestici, kao i u površinu na temelju koje se određuje izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti.

Iznimno, kod interpolacije građevina, kada su s obje strane izgrađene već građevine na udaljenosti manjoj od 6,0 m od od regulacijskog pravca prema prometnici koja se ne planira proširivati, udaljenost građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od regulacijskog pravca može iznositi i manje od 6,0 m, ali ne manje od 3,0 m.

Na terenima s velikim nagibom i u slučaju interpolacije unutar građevinskog područja naselja može se dopustiti izgradnja građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina i na regulacijskom pravcu. Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo prizemne građevine. Iznimno, u slučaju interpolacije između susjednih građevina osnovne namjene, građevina osnovne namjene mogu se graditi i s većom visinom radi usklađenja izgleda uličnog pročelja, uz uvjet da je osigurana prometna sigurnost.

Oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj građevina planirane namjene, vrste, oblika, veličine, kapaciteta i sl. u zadanim mjerama korištenja, te omogućiti zaštitu prostora.

Članak 17.

Za postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Planom, najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) određuje se prema vrsti građevine i odredbama koje vrijede za izgradnju nove građevine.

Za postojeće građevine tlocrtne površine manje od površina utvrđenih ovim Planom, dopušta se rekonstrukcija, uz zadržavanje postojeće namjene.

Za promjenu vrste krova, dogradnju kosog krova i prilikom prenamjene tavanskog prostora u stambeni vrijede isti uvjeti kao i za nove građevine.

Dopušta se rekonstrukcija postojećih ostataka građevina i ruševina u građevine stambene namjene, prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i odredbama ovog Plana. Stanje građevine i ruševine utvrđuje se izvatom iz katastra zemljišta, zemljišno-knjižnim izvatom i, po potrebi, arhivskom građom.

Članak 18.

Do izgradnje sistema odvodnje otpadnih voda, iznimno unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, dozvoljava se priključak na septičku jamu za manju građevinu kapaciteta do 10 ES, dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja uz izgradnju bio diskova i sl.

Priključak na građevine elektroopskrbe i telekomunikacijsku mrežu utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

3.1. Građevine stambene namjene (S)

Članak 19.

Građevine stambene namjene (S) jesu obiteljske kuće, vile i stambene građevine.

Obiteljska kuća po tipu gradnje može biti slobodnostojeća ili dvojna.

Vila se gradi isključivo kao slobodnostojeća građevina.

Stambena građevina po tipu gradnje može biti slobodnostojeća ili dvojna te sadržavati ukupno do 4 samostalne uporabne cjeline.

Članak 20.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene, a uz nju i ostale građevine - pomoćne građevine u funkciji građevine osnovne namjene i manje građevine gospodarsko-obrtničke namjene.

Osim stambene, u sklopu građevine stambene namjene omogućava se i poslovna namjena za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju: različite obrtničke radionice, prodavaonice mješovite robe, ugostiteljske građevine i slično.

Članak 21.

Obiteljske kuće i stambene građevine koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice.

Obiteljske kuće i stambene građevine koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne čestice.

Članak 22.

Pomoćne i manje građevine gospodarsko-obrtničke namjene mogu se graditi na građevnoj čestici uz obiteljsku kuću, vilu i stambenu građevinu najviše kao jednoetažne.

Pomoćne i manje građevine gospodarske-obrtničke namjene grade se uz uvjet da:

- visina od kote konačno zaravnatog terena do vijenca građevine nije viša od visine osnovne građevine i ne prelazi visinu od 3,0 m

- tlocrtna površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici (garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, vrtno sjenice i sl.) nije veća od 60 m².

Najmanja udaljenost građevina iz stavka 1. ovog članka od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se grade kao slobodnostojeće građevine trebaju biti udaljene najmanje 3,0 m od granice građevne čestice. Iznimno, na terenima s velikim nagibom građevine iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi i na granici građevne čestice, uz uvjet da najveća dopuštena visina iznosi 3,0 m

- ako se grade kao poluotvorene građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici

- ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislonjene na susjedne građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.

Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne i manje građevine gospodarske namjene od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m. Iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahvat predstavlja jedini način pristupa na cestu, odnosno uvjetuje ga položaj ostalih građevina.

Ako građevine iz stavka 1. ovoga članka imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te čestice najmanje 3,0 m.

Otvoreni bazeni koji se grade na građevnim česticama obiteljskih kuća, vila i stambenih građevina trebaju biti udaljeni najmanje 3,0 m od granice građevne čestice.

Kod građenja građevina gospodarske-obrtničke namjene odgovarajući prostor za parkiranje osigurat će se unutar građevne čestice prema normativima navedenim u ovom Planu.

Članak 23.

Arhitektonsko oblikovanje obiteljskih kuća i stambenih građevina, i to novih kao i rekonstruiranih, oblikovanje fasada i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni postojećem ambijentu, tj. susjednim građevinama, naselju kao cjelini i tipologiji krajolika - primorskom prostoru, u skladu s uobičajenim načinom građenja.

Članak 24.

Krovništa se oblikuju kao kosa, izvedena kao dvovodna, jednovodna ili raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, s nagibom krovnih ploha između 18° i 25°. Pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalic, crvene boje, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi naselja. Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta.

Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

Dio krovnih ploha može se koristiti i kao prohodna terasa u funkciji stanovanja (otvorena krovništa).

Članak 25.

Prostor na građevnoj čestici obiteljske kuće i stambene građevine uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Neizgrađeni dio građevne čestice iznosi najmanje 40% površine građevne čestice i hortikulturno se uređuje visokim i niskim zelenilom.

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Ograde se izrađuju do najviše 180 cm visine, a dopuštena je upotreba svih materijala i kombinacija materijala, osim betona.

Članak 26.

Radi očuvanja izgleda padina na strmom terenu zabranjuje se gradnja potpornih zidova viših od 2,0 m. Iznimno ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se odstupiti od odredbe iz prethodnog stavka i utvrditi i gradnja viših podzida, uz kaskadni način izgradnje, sa najviše tri kaskade visine po 2,0 metra, uz obavezno ozelenjavanje horizontalnih terasa.

Podzidi se izgrađuju kao kameni zid, ili se oblažu kameonom.

3.1.1. Obiteljske kuće

Članak 27.

Planom se utvrđuju granične vrijednosti za građevne čestice za izgradnju obiteljskih kuća u postojećim, djelomično izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja Liganj (NA₂ i NA₃):

- a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine 600 m²
 - za dvojne građevine 400 m²
- b) najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- c) najmanja tlocrtna površina obiteljske kuće iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine 80 m²
 - za dvojne građevine 60 m²
- d) najveća dopuštena tlocrtna površina obiteljske kuće, te pomoćnih građevina na građevnoj čestici iznosi 180 m² za oba tipa gradnje
- e) najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine 30%
 - za dvojne građevine 40%
- f) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine 0,60
 - za dvojne građevine 0,80
- g) najveći broj nadzemnih etaža obiteljskih kuća iznosi tri nadzemne etaže
- h) najveća visina obiteljskih kuća iznosi 9,0 m

i) najveća ukupna visina obiteljskih kuća iznosi 11,0 m.

Članak 28.

Plan određuje rekonstrukciju obiteljskih kuća pod istim uvjetima kao za nove građevine.

Kod postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristup, prilikom rekonstrukcija na takvim građevinama, pristupom se smatra pješački put ili stube širine najmanje 1,5 m.

Kod rekonstrukcije kojom se povećava broj stanova ili građevinska bruto površina potrebno je zadovoljiti parkirališne normative iz ovog Plana.

Moguća je rekonstrukcija postojeće građevine čija je građevna čestica manja od najmanjih dopuštenih površina građevne čestice utvrđenih ovim Planom, uz primjenu Planom utvrđenih postotaka izgrađenosti, koeficijentata iskorištenosti (k_{is}), visinu i ostale uvjete gradnje određene za izgradnju nove građevine.

Ukoliko se građevina nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je propisana za novu izgradnju, nadogradnja iste moguća je na postojećoj udaljenosti od granice građevne čestice samo u slučaju kada ista graniči sa zelenim i javnim površinama.

3.1.2. Vile

Članak 29.

Planom se utvrđuju slijedeće granične vrijednosti za izgradnju vila:

- namjena građevine uključuje stambenu namjenu i poslovne djelatnosti kao prateću namjenu u sklopu koje se mogu smjestiti i ugostiteljsko-turističke djelatnosti ali su isključeni sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje
- dopušta se izgradnja bazena, tenis igrališta i sličnih sportsko - rekreacijskih sadržaja, a predviđeni sadržaji mogu se organizirati i u više slobodnostojećih građevina unutar građevne čestice
- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1.500 m²
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- udaljenost vile od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 30%
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 0,9
- najveći broj nadzemnih etaža vila iznosi tri nadzemne etaže
- najveća visina vila iznosi 9,0 m
- najveća ukupna visina vila iznosi 11,0 m
- udaljenost vile od granice građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m, pri čemu se udaljenosti računaju od stepeništa, konzola, loggia i ostalih poluzatvorenih istaka
- za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede iste odredbe kao i za obiteljske kuće i stambene građevine
- za uređenje građevne čestice vrijede iste odredbe kao i za obiteljske kuće i stambene građevine.

3.1.3. Stambene građevine

Članak 30.

Planom se utvrđuju granične vrijednosti za građevne čestice za izgradnju stambenih građevina u postojećim, djelomično izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja Liganj (NA 2₂ i NA 2₃):

- a) najmanja dopuštena površina građevne čestice stambenih građevina iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine 800 m²
 - za dvojne građevine 600 m²
- b) najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena
- c) najmanja tlocrtna projekcija stambene građevine iznosi 100 m² za sve tipove gradnje
- d) najveća dopuštena tlocrtna projekcija stambene građevine i pomoćnih građevina na građevnoj čestici iznosi 240 m² za sve tipove gradnje
- e) najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine 30%
 - za dvojne građevine 40%
- f) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine 0,90
 - za dvojne građevine 1,20
- g) najveći broj nadzemnih etaža stambenih građevina iznosi četiri nadzemne etaže
- h) najveća visina stambenih građevina iznosi 10,5 m
- i) najveća ukupna visina stambenih građevina iznosi 12,5 m.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 31.

Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:

- a) prometne površine
 - cestovni promet
- b) vodnogospodarski sustav
 - vodoopskrba
 - odvodnja otpadnih voda
 - uređenje vodotoka
 - zaštita od štetnog djelovanja voda
- c) energetske sustav
- d) pošta i telekomunikacije

Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz stavka 1. ovoga članka, osim navedenih pod točkom a), mogu se graditi, odnosno rekonstruirati neposrednom provedbom ovoga Plana sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.

Članak 32.

Infrastrukturni sustavi utvrđeni su kartografskim prikazom 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, u mjerilu 1:2000.

Infrastrukturne površine su prostori namijenjeni smještaju instalacija i građevina infrastrukturnih sustava.

Članak 33.

Trase prometnica i komunalne infrastrukture određene su ovim Planom vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i okolnostima. Iznimno se dozvoljava i drugačiji razmještaj komunalne infrastrukture (struja, plin, voda i sl.) unutar trasa postojećih i planiranih prometnica od ovog predviđenim Planom, ukoliko je opravdan projektnom dokumentacijom.

Članak 34.

Sve prometne površine unutar područja obuhvata Plana, na koje postoji pristup s građevnih čestica ili su uvjet za

formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (vodovod, odvodnja, plinska, elektroenergetska i telekomunikacijska mreža). Prilaz s građevne čestice na prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

Priključivanje građevina na komunalnu infrastrukturu iz stavka 1. ovog članka obavlja se na način propisan od nadležnog distributera.

4.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 35.

Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju prometne infrastrukture u funkciji razvoja i uređenja naselja koji su prikazani na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.A. - Promet, u mjerilu 1:2.000.

Planom je omogućena i gradnja prometnih pratećih površina i građevina potrebnih za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru kao što su parkirališne i pješačke površine, autobusna stajališta i slično, u skladu sa projektnom dokumentacijom.

Osim prometnica ucrtanih u kartografskim prikazima Plana, dozvoljena je izgradnja i dugih prometnica koje moraju zadovoljiti minimalne uvjete propisane ovim odredbama, pri čemu minimalna širina tako planiranih prometnica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja za neposredni pristup građevinama stambene namjene iznosi 4,5 m.

Ako se postojeće prometnice širine manje od 4,5 m za jednosmjerni promet odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet planiraju proširiti na propisanu minimalnu širinu prometnog koridora, unutar prostora za proširenje do realizacije zahvata u prostoru dozvoljeno je uređenje pristupa građevini i uređenje travnjaka (bez sadnje visoke vegetacije). Prostor za rezervaciju proširenja postojeće prometnice koji ulazi u građevne čestice s obje strane prometnice uključuje se u propisanu površinu prirodnog terena na građevnoj čestici, kao i u površinu na temelju koje se određuje izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti. Minimalna udaljenost planiranih građevina od prometnica određuje se u odnosu na rub planiranog prostora za rezervaciju proširenja prometnice.

U izgrađenom dijelu građevinskog područja dozvoljava se izgradnja građevina na građevnim česticama koje imaju pristup s postojećih prometnica, do rekonstrukcije prometnica sukladno rješenjem iz ovog Plana, bez obzira na sadašnju širinu njihovog prometnog koridora, pri čemu se postojeće prometnice koje ne zadovoljavaju uvjete ovog Plana smatraju 1. etapom njihove rekonstrukcije na potrebnu minimalnu širinu.

Članak 36.

Planom se utvrđuje obveza izvedbe pješačkih površina i pristupa građevinama sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05).

U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

4.1.1. Cestovni promet

Članak 37.

Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana utvrđuje trase planiranih i postojećih glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih ulica.

Glavna mjesna ulica je dio postojeće županijske ceste Ž5050 / Liganj - Lovran (D66), koja samo manjim sjeverozapadnim dijelom ulazi u obuhvat Plana.

Sabirna ulica je dijelom postojeća a dijelom planirana ulica koja se proteže kroz čitavi dio obuhvata Plana u smjeru sjever - jug.

Ostale ulice su sve preostale ulice u naselju koje služe za potrebe kolnog prometa.

Kolno - pješačke i pješačke površine su sve ostale prometne površine koje zadovoljavaju uvjete za pješački promet, a samo djelomično i kolni promet (uslijed premale širine, strmog nagiba i slično). U ove se površine ubrajaju i stare pješačke staze koje su od Lovrana vodile prema Lignju, a koje je potrebno sačuvati i revitalizirati.

Članak 38.

Kako planirana prometnica presjeca postojeću prometnu mrežu i prilazne prometnice postojećim građevinama, projektom dokumentacijom je potrebno osigurati odgovarajuće prilaze sa prometne površine za postojeće i planirane građevine.

Sve planirane prometnice, koje ne mogu zadovoljiti Planom propisane minimalne širine poprečnog profila trebaju se organizirati za jednosmjerni promet. Za postojeće ulice unutar naselja koje su izgrađene u punoj širini, trasa ulice se svodi na parcelu ceste, a gdje god je moguće proširenje trase ulice do planirane širine, potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojeće ulice.

Članak 39.

Širina poprečnih profila prometnica utvrđena je prema njihovoj kategorizaciji temeljem Odredbi PPUO Lovrana i ovog Plana.

Za postojeće ulice unutar naselja koje su izgrađene u punoj širini, trasa ulice se svodi na parcelu ceste, a gdje god je moguće proširenje trase ulice do planirane širine, potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojeće ulice.

Rekonstrukcija podrazumijeva izvedbu potrebnih radnjusa, rješenje horizontalne i vertikalne signalizacije, reguliranje odvodnje, uređenje križanja radi preglednosti, uređenje autobusnih ugibašta s nadstrešnicama za putnike i slično.

Za izgrađeni dio građevinskog područja naselja postojeće prometnice se smatraju 1. fazom njihove rekonstrukcije sukladno odredbama ovog Plana.

Članak 40.

Unutar trase ulice dozvoljeno je smještanje vodova infrastrukture.

Kod gradnje novih gradskih ulica, ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, potrebno je planirati i urediti zelenilo i nogostup.

Članak 41.

Prilikom gradnje novih dionica ulica ili rekonstrukcije postojećih potrebno je u cijelosti očuvati krajobrazne vrijednosti područja, prilagođavanjem trase prometnice prirodnim oblicima terena.

Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivelete ceste izvan prirodne razine terena obavezno je saniranje nasipa, usjeka i podzida i to zelenjavanjem, formiranjem terase i drugima radovima kojima se osigurava najveće moguće uklapanje ceste u krajobraz.

Članak 42.

Minimalni tehnički elementi za izgradnju novih dionica mjesnih ulica - glavnih mjesnih, sabirnih i ostalih cesta (po kategorizaciji prometnica), unutar obuhvata Plana su:

- a) Glavna mjesna ulica
- maksimalni nagib nivelete 7% (10%)
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2x3,0 m (ako je predviđen javni prijevoz 2x3,25 m)
 - raskrižja u nivou
 - sa prometnice postoje prilazi zgradama
 - pješački hodnici obostrani ili jednostrani
 - ugibališta za autobusna stajališta ako je na prometnici organiziran javni promet
- b) Sabirna ulica
- maksimalni nagib nivelete 12% za nove trase
 - broj prometnih traka i širina kolnika 2x2,75 m
 - raskrižja u nivou
 - sa prometnice postoje prilazi zgradama
 - pješački hodnici, obostrani ili jednostrani
- c) Ostale ulice
- maksimalni nagib nivelete 12% za nove trase (iznimno do 17%)
 - raskrižja u nivou
 - sa prometnice postoje prilazi zgradama
 - pješački hodnici prema mogućnostima koridora, barem jednostrani.

Članak 43.

Minimalna širina planirane ulice u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja za neposredni pristup građevinama stambene namjene iznosi 4,5 m.

Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja širina pristupnog puta (kolno - pješačke površine) za prilaz obiteljskim kućama i stambenim građevinama može iznositi i 3,0 m i duljine najviše 50 m, odnosno širine 1,5 m i duljine 50 m (pješački prilaz ili stubište).

Tamo gdje je to fizički moguće treba osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolovozu i zaštitnim ogradama. Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu je 1,25 m, a za jednostrani nogostup 1,80 m.

Članak 44.

Priključak i prilaz na javnu cestu izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole, a prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu (NN 73/98).

Sve ulice u dijelovima naselja koje imaju slijepi završetak treba projektirati ili rekonstruirati s okretištem za interventna vozila na njihovom kraju. Najveća dozvoljena duljina slijepa ulice iznosi 200 m.

Sve ulice koje nemaju zadovoljavajući profil sa odvojenim kolnikom i pješačkim hodnikom tretiraju se kao kolno - pješačke sa posebnim režimom odvijanja prometa.

Pristup s građevne čestice na prometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski ili državni značaj, pristup s te čestice na prometnicu mora se izvesti preko sporedne ulice.

Članak 45.

Oblikovanje i smještaj autobusnih stajališta u zoni obuhvata Plana je moguće unutar planiranih koridora ulica, a točne lokacije utvrdit će se pri izradi projektne dokumentacije za predmetnu prometnicu.

4.1.2. Parkirališta i garaže (promet u mirovanju)

Članak 46.

Potreban broj parkirališta i garažnih mjesta se uređuje na građevnoj čestici građevine.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, određuje se prema kriterijima iz sljedeće tablice:

Namjena prostora u građevinama	Broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
stanovanje	1,5 mjesta	stan
trgovine	1 mjesto	10 m ² površine
drugi poslovni sadržaji	1 mjesto	15 m ² površine
restorani i kavane	1 mjesto	4 sjedećih mjesta
hoteli, pansioni	min. 1 mjesto	2 ležaja

Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi, i to isključivo kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.

Članak 47.

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.

Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.

Kod rekonstrukcija građevina kojom se povećava broj stanova, smještajnih jedinica ili građevinska (bruto) površina, dovoljan broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati na vlastitoj građevnoj čestici prema standardu iz prethodnog članka.

4.1.3. Veće pješačke površine

Članak 48.

Za kretanje pješaka osiguravaju se nogostupi, pješački putovi, stubišta i prilazi. Na dijelovima gdje ceste ulaze u već izgrađenu strukturu naselja (zgrade, javne površine i sadržaji) mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolovozu i zaštitnim ogradama.

Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu je 1,25 m, a za jednostrani nogostup 1,80 m. Pješačke površine trebaju, na dijelovima gdje prostorne mogućnosti to dozvoljavaju, biti odvojene od kolnika zelenim pojasom (visokog ili niskog) zelenila, (min. širina 1,5 m).

Članak 49.

Planom je predviđena obnova i uređenje povijesnih šetnica, javnih pješačkih staza i stubišta, a pogotovo nekadašnjih pješačkih puteva koji se Učke spuštaju prema Lovranu. Pri rekonstrukciji ovih staza obvezno je koristiti prirodni materijal (kamen), po mogućnosti originalni.

Pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera (NN 151/05).

4.2. Uvjeti gradnje poštanske i telekomunikacijske i mreže

Članak 50.

U obuhvatu Plana se ne planira izgradnja nove jedinice poštanske mreže.

Članak 51.

Planom je predviđeno povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najveći mogući broj spojnih veza.

Vodovi i građevine telekomunikacijskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. - Pošta, telekomunikacijski i energetska sustav u m.j. 1:2.000.

Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju i rekonstrukciju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka u cijelom obuhvatu Plana.

Članak 52.

Sva nova podzemna distribucijska telekomunikacijska mreža (DTK) u prostoru obuhvata Plana mora biti realizirana uvlačenjem ADSL kabela u cijevi distributivne telekomunikacijske kanalizacije koja mora biti izgrađena u sklopu ostale infrastrukture. Radi racionalnije i ekonomičnije izgradnje, trase distributivne telekomunikacijske kanalizacije trebaju biti usklađene sa trasama ostale infrastrukture.

Distributivna telekomunikacijska kanalizacija treba biti realizirana s PVC, PEHD i sl. cijevima \varnothing 110, 75, 50 mm i montažnim zdenacima tipa D0 do D4.

Lokaciju i veličinu zdenaca kao i konačni odabir trase treba uskladiti sa ostalom podzemnom infrastrukturom. Od zdenaca trase kabela kanalizacije do zdenca uz ili u građevini i dalje prema instalacijskom telekomunikacijskom ormariću (ITO ormarić) potrebno je položiti 2 PEHD cijevi \varnothing 40 mm za manji odnosno 3 2 PEHD cijevi \varnothing 40 mm za veću građevinu.

Sve telekomunikacijske mreže po mogućnosti se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Dubina rova za polaganje cijevi između zdenaca treba biti tolika da je minimalna udaljenost od površine terena do tjemena cijevi u gornjem redu min. 0,7 m a na prijelazu prometnica taj razmak mora biti min. 1,0 m.

Članak 53.

Planom se omogućava gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže na postojeće i planirane građevine (rooftop) uz slijedeće uvjete:

- Osnovna postaja sa antenskim sustavom na postojećim građevinama tipa A koji ne prelazi visinu građevine na koji se postavlja i osnovna postaja tipa B1 visine 2,0 m iznad najviše točke građevine.

- Osnovna postaja sa antenskim sustavom na postojećim telekomunikacijskim građevinama, građevinama poslovne namjene i građevinama požarne zaštite tipa B2 do max. 5,0 m od najviše točke građevine.

Postavljanje osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija na građevine drugih namjena (stambene, javne i druge namjene) moguća je uz suglasnost vlasnika tih građevina, a ukoliko se osnovne postaje postavljaju na lokacijama koje se nalaze u području zaštite prirodne i kulturne baštine, potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnost Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Gradnja osnovnih postaja za potrebe javne pokretne telekomunikacijske mreže kao građevina od važnosti za državu predviđena je u skladu sa posebnim propisima iz ovog područja.

4.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

4.3.1. Energetska sustav

Članak 54.

Planom je u energetska sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- elektroenergetsku mrežu
- plinoopskrbnu mrežu.

Energetska sustav iz prethodnog stavka ovog članka prikazan je na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. - Pošta, telekomunikacijski i energetska sustav u mjerilu 1 : 2.000.

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 55.

U cilju osiguranja dovoljnih količina električne energije predviđa se izgradnja dvije nove transformatorske stanice TS 20/0,4 kV, 1x630 kVA, koje su prikazane na kartografskom prikazu 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.B. - Pošta, telekomunikacijski i energetska sustav u m.j. 1:2.000.

Lokacija novih tipskih montažno - betonskih trafostanica TS 20/0,4 kVA, 1x630 kVA je načelna, a točna će se lokacija definirati postupkom izdavanja lokacijskih uvjeta sukladno stvarnim potrebama korisnika prostora, te prethodnim elektroenergetskim suglasnostima u skladu sa slijedećim parametrima:

- izgradnja i lokacija novih TS 20/0,4 kV vezana je uz pojavu potrošača za čije se potrebe grade, te su slijedom toga moguća odstupanja u odnosu na lokaciju utvrđenu Planom
- nove TS 20/0,4 kV potrebno je graditi kao samostojeće građevine
- građevinska čestica predviđena za trafostanicu 20/0,4 kV mora biti približno veličine 6 x 6 m, a lokaciju treba odabrati tako da se osigura pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja, a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima
- trafostanice 20/0,4 kV se mogu graditi na udaljenosti od najmanje 1,0 m od granice parcele
- trasa priključnih kabela 20 kV izravno je zavisna o lokaciji trafostanice, pa je istu moguće odrediti tek nakon određivanja mikrolokacije trafostanice; stoga je tekstualno određeno da se priključni kabeli 20 kV, gdje god je to moguće, vode po javnim površinama, osim na mjestima gdje je to fizički neizvedivo i u neposrednoj blizini konkretnog potrošača
- prilikom polaganja kabela treba zadovoljiti sljedeće uvjete:
 - dubina kabela kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina 1,2 m
 - širina kabela kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela
 - na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera \varnothing 110, \varnothing 160, odnosno \varnothing 200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN)
 - prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabela trase se polaže pocinčana traka, a iznimno uzemljivačko užice Cu 50 mm²
 - elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to

- moguće, u nogostup prometnice
- u ulicama u koje se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija u pravilu jednu stranu prometnice za energetiku, druga strana za telekomunikacije i vodoopskrbu a sredina ceste za kanalizaciju i oborinske vode
- ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm), a isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

Članak 56.

Niskonaponska mreža će se razvijati podzemnim kablom odnosno kao nadzemna sa samonosivim kabelskim sklopom.

Niskonaponski kablovi se polažu podzemno i spajaju se na kabelskim razvodnim ormarima (RO) sistemom ulaz - izlaz. Ispred svakog RO gradi se tipski HEP zdenac radi lakšeg uvlačenja kabela. Uz trasu kabela nužno je polagati uzemljivač (pocinčana traka). NN mreža iz trafostanica izvest će se radijalnog tipa, s međusobnim rezervnim vezama.

Članak 57.

Javna rasvjeta izvodi se u sklopu nadzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, na samostojećim stupovima, a prema potrebama će se dograđivati u sklopu postojeće i buduće niskonaponske mreže. Javnu rasvjetu prometnih površina potrebno je uskladiti s klasifikacijom prema standardima, a na temelju prometnih funkcija. Stupovi javne rasvjete mogu se smjestiti u zeleni pojas ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

Planirano je da javna rasvjeta prometnih površina bude usklađena sa klasifikacijom prema standardima, a na temelju prometnih funkcija:

- klase javne rasvjete C za sabirne ulice
- klase javne rasvjete D za ostale ulice i pješačke površine

Sve ulice će biti osvjetljeni postavljanjem visokih i niskih stupova javne rasvjete u skladu s namjenom pojedinog prostora.

Boja svjetla treba biti što bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

Elektroenergetsko napajanje javne rasvjete izvesti će se iz ormarića javne rasvjete koji su postavljeni uz pripadne trafostanice. Doseg javne rasvjete biti će u opsegu pojedinih elektroenergetskih zona odnosno unutar konzumnih područja pojedinih trafostanica. Kabeli javne rasvjete bit će tipski (PP00-A 4 x 25 mm²).

Dozvoljava odstupanje u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom ukoliko su obrazložena projektom dokumentacijom.

Članak 58.

Planom predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetskim i gospodarskim potencijalima prostora.

U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju samostojnih fotonaponskih sustava u rasponu snage od 100 do 1.000 kW.

Ne može se planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju.

5.3.1.2. Plinoopskrba

Članak 59.

Plinski sustav u obuhvatu Plana treba izvesti tako da udovoljava svim potrebnim tehničkim standardima i da ima visoku pogonsku sigurnost.

Studijom i Idejnim projektom opskrbe prirodnim plinom Primorsko - goranske županije predajno redukcijnska stanica planirana je u Lovranu. Iz ove se stanice planira razvod lokalnog plinovoda za područje naselja Liganj.

Svi cjevovodi se planiraju kao srednje tlačni i niskotlačni plinovod 3-4 bara. Trase lokalnog plinovoda su planirane u trasama postojećih i planiranih prometnica.

Najmanji svjetli razmak između plinske cijevi i ostalih građevina komunalne infrastrukture (instalacija) je 1,0 m. Vertikalni razmak s ostalim instalacijama kod križanja određen je s 0,5 m uz obaveznu zaštitu polucijevi na plinovodu.

Dubina rova za polaganje plinske cijevi mora biti tolika da se izvede adekvatna pješčana posteljica tako da zemljani sloj iznad cijevi ostane najmanje 1,0 m, a za kućne priključke od 0,6 do 1,0 m. U slučaju manjeg zemljanog sloja potrebno je izvesti zaštitu cijevi.

Prijelazi plinovoda ispod ceste, vodotoka izvode se obavezno u zaštitnim cijevima.

4.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 60.

Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:

- vodoopskrbu (sustav korištenja voda)
- odvodnju otpadnih voda.

4.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 61.

Planom se omogućava gradnja, rekonstrukcija i zamjena postojećih vodoopskrbnih cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata Plana.

Trase cjevovoda i lokacije vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturalna mreža, 2.C. Vodnogospodarski sustav, u mjerilu 1:2.000.

U tijeku je izrada vodoopskrbnog sustava ovog dijela naselja Liganj, a opskrba vodom je predviđena iz vodospreme Antići (na području Grada Opatije), koja ima kapacitet 800 m³ i kotu dna 510 m n.m.

Trase cjevovoda i položaji vodoopskrbnih građevina i uređaja na području obuhvata Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije, vodeći računa o postojećem sustavu vodoopskrbe, potrebama razvoja područja koja još nisu spojena na postojeći sustav, važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Članak 62.

Cjevovode, građevine i uređaje vodoopskrbnog sustava potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica.

Prije izgradnje novih ulica u njihovom planiranom koridoru, potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode.

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

Članak 63.

Opskrbu pitkom vodom novih zona potrebno je osigurati iz dva smjera prstenastim sustavom radi ujednačenja tlaka u mreži. Na najnižim i najvišim točkama na cjevovodu izvesti okno s ispustom za mulj i okno sa zračnim ventilom ukoliko za tim postoji potreba.

Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante kojim će biti zadovoljeni propisani parametri tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta treba biti sukladna propisima i iznositi oko 80 m. Hidranti će se postaviti u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

Članak 64.

Vodoopskrbne cijevi polažu se na koti višoj od kote kanalizacije. Brzine, odnosno gubici tlaka u sustavu, kao i svi drugi elementi građenja moraju se izvoditi u skladu sa pravilima struke, važećim normama i uvjetima nadležne službe koja upravlja vodovodom.

Vodoopskrbni sustav se opskrbljuje odgovarajućom opremom (ventili) koja se nalazi u šahtama kao i hidrantima u skladu sa protupožarnim uvjetima. Cijevi su okruglog presjeka klase »C«, koje se polažu na posteljicu od pijeska i zatrpavaju sitnim nevezanim i neagresivnim materijalom. Vodomjerna okna treba izvesti dovoljnog svijetlog otvora da unutar njih stane vodomjer i račva za vodoopskrbni vod prema objektima.

Vodovodne cijevi treba polagati u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda.

Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu, kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog (ili drugog) pokriva određuje se prema lokalnim uvjetima iznad tjemena cijevi.

Vertikalni razmak u odnosu na druge instalacije je najmanje 50 cm računajući od tjemena odnosno do dna cijevi, a najmanja horizontalna udaljenost od drugih ukopanih instalacija iznosi:

- od kanalizacije	- najmanje 3,0 m
- od visokonaponskog kabela	- najmanje 1,5 m
- od niskonaponskog kabela	- najmanje 1,0 m
- od TK voda	- najmanje 1,0 m.

U okolnostima kada nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.

4.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 65.

Planom je planiran razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda, pri čemu se posebnim cjevovodima prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode. Planirani sustav je definiran temeljem prihvaćenog idejnog rješenja sanitarne kanalizacije Liburnijske rivijere i zaleđa (IGH-Rijeka, projekt 5110-1-515550/97, 12/2001).

Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu broj 2. - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C. - Vodnogospodarski sustav u mjerilu 1 : 2.000.

Trase cjevovoda i lokacije građevina i uređaja sustava odvodnje otpadnih voda na području obuhvata Plana će se konačno utvrditi lokacijskom dozvolom na temelju projektno dokumentacije, vodeći računa o:

- detaljnoj analizi postojeće kanalizacijske mreže,

- sustavnom sagledavanju problematike oborinskih i sanitarnih otpadnih voda
- važećim propisima, konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Članak 66.

Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata Plana treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže te povezivanjem u zajednički kanalizacijski sustav opatijskog područja. Sanitarna otpadna voda će se putem cjevovoda odvesti na zajedničko postrojenje za pročišćavanje otpadnih voda na području Grada Opatije (Punta Kolova - Ičići).

Članak 67.

Uvjeti utvrđivanja koridora za cjevovode sustava za odvodnju:

- koridori za vođenje kolektora određeni su kao minimum potrebnog prostora za intervencije na cjevovodu (širina rova), te minimalne potrebne udaljenosti od drugih ukopanih instalacija.

- s obzirom da kolektori nemaju značajne mogućnosti odstupanja pri vođenju nivelete, kako u vertikalnom, tako i u horizontalnom smislu, detaljima svakog pojedinačnog projekta određuju se mimoilaženja s ostalim vodovima, pri čemu u slučaju potrebe treba izvršiti izmicanje i preseljenje istih, a svijetli razmak između cjevovoda i ostalih instalacija iznosi najmanje 1 m i proizlazi iz uvjeta održavanja

- razmak od drvoreda, zgrada i sličnih građevina u skladu je s lokalnim uvjetima, a križanje s ostalim instalacijama u pravilu je na način da je odvodnja ispod

- prijelaz ispod cijevi izvodi se obavezno u zaštitnoj cijevi ili adekvatnoj betonskoj oblozi

- moguća križanja trase cjevovoda s koritom povremenih vodotoka izvesti tako da tjeme cijevi bude minimalno 1,20 m ispod dna nereguliranog korita, odnosno 0,80 ispod dna reguliranog korita

- zbog mogućnosti pristupa mehanizacijom za održavanje sustava odvodnje, kao i za oborinsku odvodnju cesta i ulica, preporuča se vođenje trase u cestovnom pojasu (na mjestu odvodnog jarka, nogostupa ili po potrebi u trupu ceste).

Članak 68.

Cijevi se polažu u rov čija se širina utvrđuje obzirom na profil cjevovoda, na pješčanu posteljicu debljine 10 cm, uz zatrpavanje do 30 cm iznad tjemena cijevi. Minimalni dopušteni profil cijevi je DN 250 mm (iznimno DN 200 mm ali samo za sanitarne otpadne vode), minimalni pad 2 ‰, a maksimalni u skladu s maksimalnim dozvoljenim brzinama, dok veće padove treba riješiti kaskadama.

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. Cijeli kanalizacijski sustav treba izvesti kao vodonepropustan.

Članak 69.

Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje sve otpadne vode moraju se obraditi na uređajima za predtretman otpadnih voda radi uklanjanja opasnih i drugih tvari. Kakvoća otpadne vode odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije otpadnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje trebaju biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 94/08).

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana, ovisni o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno Zakonu o vodama (NN 107/95 i NN 150/05).

Za područje obuhvata Plana na snazi je Odluka o odvodnji otpadnih voda Općine Lovran (SNPGŽ 25/97 i 07/00).

Članak 70.

Do uspostave planiranog sustava odvodnje otpadne vode, iznimno u izgrađenom dijelu građevinskih područja naselja dozvoljava se priključak na vodonepropusnu septičku ili sabirnu jamu za građevinu kapaciteta do 10 ES, dok je za veći kapacitet obvezna izgradnja zasebnog uređaja sa pročišćivačem (biodisk ili sl.).

Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, održavanja vodotoka i drugih voda, građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda, građevina za obranu od poplava, zaštitu od erozija i bujica te melioracijsku odvodnju provodi se neposrednim provođenjem Plana.

Članak 71.

Oborinsku kanalizaciju treba izvesti od poliesterskih, PVC i sl. cijevi prema hidrauličkom proračunu prema najbližem bujičnom vodotoku i nastavno prema moru.

Oborinske vode s krovova i terasa, parkirališnih i prometnih površina treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki te gdje god je moguće koristiti kao tehnološku vodu.

Za asfaltirane parkirališne i manipulativne površine veće od 200 m² potrebno je predvidjeti separatore mineralnih ulja. Iznimno, dozvoljeno je odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila kapaciteta do 10 PM.

Vode iz restorana i kuhinja javne prehrane treba pročititi putem odjeljivača masti i ulja.

Oborinske i površinske vode s neizgrađenog građevinskog zemljišta, zelenih površina i prometnih površina koje su kanalizirane putem otvorenih i zatvorenih kanala mogu se ispuštati u prijemnik (obalno more, vodotok) samo preko pjeskolova i ugrađenih slivnika s taložnikom te hvatača za masti, ulja i tekuća goriva.

Bujičn potok Peharovo služiti će kao prvi recipijenti oborinskih voda za planirani sustav oborinske kanalizacije.

4.3.2.3. Uređenje vodotoka i melioracijska odvodnja

Članak 72.

Dozvoljeni radovi na održavanju vodotoka, vodnog dobra i vodnih građevina su oblaganje korita i obala kamenom, cementnim pločama, žičanim pletrom i sl., čišćenje, uklapanje nanosa i djelomično produbljavanje dna korita, ublažavanje zavoja bez značajnije promjene trase korita, zemljani i slični radovi na uređenju i održavanju obala, zemljani radovi u inundacijskom pojasu, krčenje i košnja raslinja, obnavljanje, održavanje propusta i prijelaza do raspona od 5 m, popravci, pojačanja i obnavljanja nasipa, košnja i radovi na vegetativnoj zaštiti građevina, zamjene oštećenih dijelova građevina.

Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprečavanja pogoršanja vodnog režima, zabranjeno je na nasipima i drugim regulacijskim i zaštitnim vodnim građevinama kopati i odlagati zemlju, pijesak, šljunak, prelaziti i voziti motornim vozilima izuzev na mjestima na kojima je to izričito dopušteno, te obavljati druge radnje kojima se može ugroziti sigurnost ili stabilnost tih građevina.

4.3.2.4. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 73.

U obuhvatu Plana nalazi se bujični vodotok Peharovo (dio gornjeg toka).

S obzirom da je korito mjestimično zatrpano i uzurpirano izgradnjom, Planom se predviđa uređenje bujice na način da se ista zacijevi.

Do provođenja ovog zahvata u prostoru prema rješenju Hrvatskih voda d.o.o. za izgradnju uz bujični vodotok potrebno je prethodno pribaviti vodopravne uvjete, a korisnici prostora uz bujicu dužni su se pridržavati odredbi članka 85. i 106. Zakona o vodama (NN 107/95 i 150/05).

Članak 74.

Zaštitu od eventualnih poplava uslijed povećanog dotoka vode na području pod djelovanjem bujica treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama (NN 107/95, NN150/05), te županijskim planovima obrane od poplava.

Širina koridora vodotoka - bujice obuhvaća prirodno ili izgrađeno korito vodotoka s obostranim pojasom širine najmanje 20,0 m od gornjeg ruba neuređenog korita ili vanjske nožice nasipa, odnosno, kod uređenog korita najmanje 6,0 m mjereno od gornjeg vanjskog ruba uređajne građevine. Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava zaštite od poplava, njegove mjestimične rekonstrukcije, sanacije, popravci, redovno održavanje korita i vodnih građevina, te rekonstrukcija vodomjerne postaje radi automatizacije njenog rada. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti korita mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama (NN 107/95, NN150/05).

Područje obuhvata Plana se nalazi izvan zone sanitarne zaštite.

5. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

5.1. Postavljanje jednostavnih građevina unutar javnih površina

Članak 75.

Pod jednostavnim se građevinama podrazumijevaju se reklamni panoi, urbana oprema i privremene građevine u funkciji ugostiteljsko - turističke djelatnosti.

Reklamni panoi mogu se postavljati na zelene površine, pročelja građevina, potporne i obložne zidove i dr. uz prometnice. Uvjeti za postavljanje reklamnih panoa reguliraju se posebnom općinskom odlukom.

Nadstrešnice te informativne i promidžbene panoe na javnim površinama poželjno je unificirati kao prepoznatljiv oblik urbane opreme.

Smještaj i postava predmetnih građevina i instalacija u prostoru ne smije ometati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, ne smije smanjivati preglednost prometnice ili ometati druge korisnike tog prostora.

Predmetne građevine i instalacije smještajem i izgledom moraju biti uklopljene u prostor u kojem su smještene, a u zaštićenim dijelovima naselja primjenjuju se posebni uvjeti nadležnog konzervatorskog odjela. Smještaj i izbor tipa jednostavne građevine te vremenski rok korištenja pojedine građevine utvrđuje se Odlukom o privremenom korištenju javnih površina.

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

6.1. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

Članak 76.

U obuhvatu Plana se za sada ne nalazi niti jedna prirodna vrijednost zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05) i upisana u Upisnik zaštićenih prirodnih vrijednosti. Prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07) dio obuhvata Plana se nalazi unutar područja ekološke mreže - područje važno za divlje svojte i stanišne tipove HR2000640 - kestenove šume iznad Lovrana.

Sukladno članku 124. Zakona o zaštiti prirode, Uprava za zaštitu prirode propisala je sljedeće mjere i uvjete zaštite prirode na području obuhvata Plana:

- u cilju poboljšanja i održavanja ekoloških i mikroklimatskih prilika u naselju treba stvoriti i očuvati postojeći zeleni sustav u vidu zelenih površina (javnih i privatnih) koja prožima naselje te se povezuje s prirodnim područjem izvan naselja
- pri planiranju treba čuvati neizgrađene dijelove građevnih čestica kao zaštitne zelene površine
- treba zadržati prirodne kvalitete prostora, a prostor planirati tako da se sačuva cjelokupni prirodni pejzaž (slika naselja u krajobrazu)
- treba čuvati postojeću vegetaciju i uklopiti ju u krajobrazno uređenje
- treba propisati minimalnu površinu građevne čestice koja mora ostati neizgrađena i obrasla vegetacijom
- pri ozelenjivanju treba koristiti autohtone vrste drveća i gmlja te vrste za koje postoji tradicija sadnje na okućnicama u lovranskom poneblju
- pri oblikovanju građevine treba koristiti materijale i boje prilagođene obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi
- pri izvođenju građevinskih i zemljanih radova obvezna je prijava nalaza minerala i fosila koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost u smislu Zakona o zaštiti prirode te poduzeti mjere zaštite od uništenja, oštećenja ili krađe
- za zahvate koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati negativan utjecaj na ciljeve očuvanja ekološke mreže potrebno je provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata za prirodu.

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

Članak 77.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina i građevina.

Planom se štite povijesne vertikalne kamene komunikacije (pješačke veze sa Lovranom) i predlažu se za zaštitu kao kulturna dobra od lokalnog značaja, čiju zaštitu sukladno članku 17. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara proglašava Općina Lovran, uz prethodno dokumentiranje stanja i izradu plana njihove revitalizacije.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 78.

Do uspostave budućeg centralnog sustava gospodarenja otpadom na razini Županije odlaganje otpada sa područja obuhvata Plana obavljati će se izvan područja obuhvata ovog Plana na lokaciji »Osojnica« gdje se odlaže i otpad s područja Grada Opatije, Općine Matulji, i Općine Mošćenička Draga.

Na svakoj građevnoj čestici osigurava se odgovarajući prostor za smještaj manjih spremnika za skupljanje komunalnog otpada.

Na javnim površinama osigurava se odgovarajući prostor za smještaj većih spremnika za skupljanje komunalnog otpada i spremnika za odvojeno skupljanje komunalnog otpada.

Uvjete za smještaj i uređenje prostora iz stavaka za postavu spremnika utvrđuje nadležno komunalno poduzeće.

Članak 79.

Mjere postupanja s otpadom sadrže:

- mjere izbjegavanja i smanjenja nastajanja otpada
- mjere iskorištavanja vrijednih osobina otpada, odnosno program odvojenog skupljanja
- program odvojenog skupljanja opasnog otpada
- mjere nadzora i praćenja postupanja s otpadom
- rokove za izvršenje utvrđenih mjera.

Općina Lovran dužna je osigurati provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom.

Prilikom postupanja s komunalnim otpadom mora se iz njega izdvojiti opasni otpad i s njim postupati sukladno s odredbama ovoga Zakona koje se odnose na opasni otpad.

Članak 80.

Zbog zaštite voda i vodotoka zbrinjavanje mulja iz uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i septičkih taložnica riješiti će se u prijelaznom razdoblju na centralnom uređaju u Rijeci, a kasnije u skladu s rješenjem cjelovitog sustava gospodarenja otpadom.

Članak 81.

Planom se utvrđuju sljedeći temeljni principi postupanja s komunalnim otpadom na području obuhvata:

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

Sustav gospodarenja komunalnim otpadom biti će organiziran na temelju odvojenog skupljanja pojedinih korisnih komponenti komunalnog otpada koje se mogu korisno upotrijebiti u postojećim tehnološkim procesima, odnosno razgraditi za potrebe daljeg iskorištavanja.

Članak 82.

Planom se odvojeno prikupljanje (primarna reciklaža) korisnog dijela komunalnog otpada predviđa putem:

- tipiziranih posuda, odnosno spremnika za otpad ili metalnih kontejnera s poklopcem postavljenih na javnim površinama za prikupljanje pojedinih potencijalno iskoristivih vrsta otpada
- tipiziranih spremnika postavljenih u domaćinstvima za prikupljanje organskog i biološkog otpada.

Za postavljanje spremnika iz alineje 1. prethodnog stavka ovog članka potrebno je osigurati odgovarajuće prostore kojima se neće ometati kolni i pješački promet te koji će po mogućnosti biti ograđeni tamponom zelenila, ogradom ili sl.

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 83.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

Procjena utjecaja na okoliš obvezna je za zahvate u prostoru određene prema posebnom propisu.

Članak 84.

Unutar obuhvata Plana odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi te okoliš iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša u naselju.

8.1. Zaštita tla

Članak 85.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama, što treba provoditi dalje do smještaja građevina na građevnoj čestici.

Zaštitu tla treba posredno provoditi zaštitom javnih parkova (novih i postojećih) te zaštitnih zelenih površina (zeleno zone uz prometnice) s ograničenjem sječa kako površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji te kako bi se očuvale vrijednosti krajobraza.

U sklopu građevnih čestica svih namjena treba formirati obavezne poteze uređenog zelenila, posebno na dijelovima uz prometnice. Unutar obuhvata Plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

8.2. Zaštita zraka

Članak 86.

Rezultati praćenja kakvoće zraka odredili su da kakvoća zraka na predmetnom području ulazi u najvišu kategoriju, koja temeljem Zakona o zaštiti zraka treba biti očuvana.

Suglasno zakonskoj regulativi potrebno je provoditi imisijski i emisijski monitoring zraka te poduzimati potrebne mjere za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa.

Članak 87.

Potrebno je poduzeti sljedeće mjere i aktivnosti:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT) i posebnim propisima
- visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš do donošenja propisa treba određi-

vati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima)

- ne smije se izazvati »značajno« povećanje opterećenja, gdje se razina »značajnog« određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora

- najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je posebnim propisom

- stacionarni izvori onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije prema posebnom propisu

- vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor onečišćavanja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu i lokalne samouprave

- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša

- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.

- promicati upotrebu plina kod korisnika drugog energenta i novog korisnika

- održavanje javnih površina naselja redovitim čišćenjem prašine te izvedbom zaštitnih zelenih površina i očuvanjem postojećeg zelenila

- redovito održavanje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

8.3. Zaštita od buke

Članak 88.

Buku treba održati na postojećoj razini, a po mogućnosti ju i postepeno smanjivati, provođenjem mjera zaštite određenih važećim zakonskim propisima.

Unutar obuhvata Plana dopušta se maksimalna razina buke prema tablici:

Tablica 1. Dopuštene razina buke u odnosu na namjenu zone

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40

Najviše dopuštene ekvivalentne razine buke L_{Req} u dB(A)					
Zona prema Tablici 1. Pravilnika	1	2	3	4	5
- za dan	30	35	35	40	40
- za noć	25	25	25	30	30
Vremenska značajka buke	Dopuštena razina buke $L_{RAFmax,nT}$ u dB(A)				
Stalna ili isprekidana buka (npr. grijanje, pumpe)	25				
Kratkotrajna ili kolebajuća buka (npr. dizala, ispiranje WC)	30				

Članak 89.

Na području obuhvata Plana potrebno je pratiti pojave buke, prema kriterijima dozvoljenih razina za određene subjekte koji je proizvode.

S ciljem da se na području obuhvata Plana sustavno onemogući ugrožavanje bukom ovim Planom su predviđene sljedeće mjere:

- potencijalni izvori buke ne smiju se smještavati na prostore gdje neposredno ugrožavaju stanovanje, te remete rad u mirnim djelatnostima
- pri planiranju građevina i namjena što predstavljaju potencijalan izvor buke predvidjet će se moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. primjenom odgovarajućih građevnih materijala, izolacijom prostora sa povećanom emisijom buke i sl.)
- izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori
- primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke
- provodit će se urbanističke mjere zaštite: dislociranje tranzitnog prometa, ograničenje cestovnog prometa u centru grada, uređenje zaštitnih zelenih pojaseva uz prometnice
- izrada karte s prikazanim razinama buke.

8.4. Zaštita voda

Članak 90.

Zaštita voda na području obuhvata Plana ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće podzemnih i površinskih voda i potencijalnim izvorima zagađenja (npr. ispiranje zagađenih površina i prometnica, ispiranje tla, mogućnost havarija i sl.).

Otpadne vode moraju se ispuštati u javni odvodni sustav s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda i na način propisan od nadležnog distributera.

Otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni odvodni sustav moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po odvodni sustav i recipijente u koje se upuštaju.

Oborinske vode zagađene naftnim derivatima s radnih i manipulativnih površina moraju se prihvatiti nepropusnom kanalizacijom i priključiti na sustav javne odvodnje ili nakon pročišćavanja ispustiti disperzno u podzemlje.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

8.4.1. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 91.

Zaštita od bujica i erozija provodi se u okviru uređenja vodotoka gradnjama koje smanjuju ili eliminiraju eroziju korita. Budući da su korita svih vodotoka izrazito kraškog porijekla sa stabilnim koritom, a sliv dobro očuvan i obrastao, nisu potrebne posebne intervencije osim održavanja.

Ograničenja gradnje na vodotoku i njihovoj neposrednoj blizini sukladno Zakonu o vodama odnose se na restrikciju gradnje i korištenja prostora u koritu i uz korito vodotoka u svrhu obrane od poplava, gradnju vodnih građevina, te njihovog održavanja. Minimalna širina tog pojasa uz vodotok obuhvaća izgrađeno ili prirodno korito i obostrano po 6,0 m od definiranog gornjeg ruba korita.

8.4.2. Uređenje vodotoka

Članak 92.

Na području naselja je vrlo izraženo površinsko otjecanje voda kao posljedica velike količine oborina i vrlo velikih intenziteta u kratkom vremenu te bujičnih voda sa strmih padina Učke. Za naselje Liganj, kao i za ukupno područje Liburnijske rivijere i zaleđa, usvojen je razdjelni sustav kanalizacije, tj. zasebno prikupljanje, odvodnja i pročišćavanje sanitarno potrošnih otpadnih voda, te zasebno prikupljanje, odvodnja i pročišćavanje zagađenih oborinskih voda iz urbanih sredina.

8.4.3. Zaštita od poplava i bujičnih voda

Članak 93.

Rješenje oborinske kanalizacije predviđa da se većina oborinskih kanala spajaju na prirodne bujične potoke i tako se oborinske vode odvođe prema moru. Na taj način su bujični potoci tretirani kao recipijenti za prihvatanje oborinske odvodnje. Bujični potoci unutar obuhvata plana su bujica Peharovo.

8.5. Zaštita od požara i eksplozije

Članak 94.

Zaštita od požara na području obuhvata Plana provodi se prema Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Općine Lovran. Prilikom svih intervencija u prostoru na području obuhvata Plana potrebno je dosljedno se pridržavati važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara i prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Lovran.

Građevine i zahvati za koje je potrebno predvidjeti posebne mjere zaštite od požara odredit će se na bazi procjene iz stavka 1. ovog članka.

Rekonstrukcijom postojećih i izgradnjom novih građevina ne smije se povećavati ukupno požarno opterećenje.

Radi smanjenja požarnih opasnosti kod planiranja ili projektiranja rekonstrukcija građevina građenih kao stambeni ili stambeno - poslovni blok potrebno je pristupiti promjeni namjene poslovnih prostora s požarno opasnim sadržajima, odnosno zamijeniti ih požarno neopasnim sadržajima.

Kod projektiranja građevina, radi veće kvalitativne unificiranosti u odabiru mjere zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti građevine od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu izvedbene projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati sljedeće proračunske metode, odnosno norme:

- TRVB - za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama (bez etaža ispod zemlje, ako one nisu odvojene vatrootpornom konstrukcijom),

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

- DIN 18230 ili TRVB ili GRETENER ili EUROALARM - za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

Glavni projekt za građenje pojedinih građevina u elaboratu zaštite od požara treba biti obvezno usklađen sa propisanim i Planom traženim mjerama zaštite od požara.

Članak 95.

Građevine u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine ili plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udalje-

nosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina, kao i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

Članak 96.

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno posebnim propisima.

Pristupne ceste koje se planiraju izgraditi sa slijepim završetkom treba projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila. Nove ceste i rekonstrukcije postojećih cesta s dva vozna traka (dvosmjerne) treba projektirati minimalne širine kolnika od 5,5 m, odnosno obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse.

8.6. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)

Članak 97.

Sukladno članku 174. PPUO Lovran u obuhvatu Plana se ne utvrđuje obveza izrade skloništa.

Sklanjanje ljudi se osigurava privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Lovran, odnosno posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

Pri projektiranju podzemnih građevina (javnih, komunalnih i sl.) dio kapaciteta treba projektirati kao dvonamjenski prostor za potrebe sklanjanja ljudi, ako u krugu od 250 metara od takvih građevina sklanjanje ljudi nije osigurano na drugi način.

Članak 98.

Specifične smjernice i zahtjevi zaštite i spašavanja, koje su ugrađene u ovaj Plan, jesu:

- obveza izrade nove seizmičke karte propisana je za Primorsko - goransku županiju posebnim propisom, te će se po njoj izradi primjenjivati i na području Općine Lovran

- obveza izrade statičkih proračuna propisana je posebnim propisom

- kartogrami urušavanja ne ucrtavaju se Plan, s obzirom na karakter ovog plana (ne određuju se lokacije pojedinih građevina već samo zone za pojedine namjene)

- visina građevina i gustoća izgrađenosti nije veća od one propisane PPUO-om Lovrana

- planom su osigurane zelene površine u naselju sukladno urbanističkim normativima

- u obuhvatu Plana nema mogućih izvora tehničko - tehničkih katastrofa i većih nesreća u gospodarstvu i prometu, te od terorizma i ratnih razaranja

- područje obuhvata Plana nije ugroženo poplavama

- u širem prostoru obuhvata Plana nema hidroakumulacijskih brana

- mjere zaštite od štetnog djelovanja voda propisane su ovim Planom

- u obuhvatu Plana nema zona s neeksplozivnim minsko - eksplozivnim napravama.

Članak 99.

Mjere zaštite od potresa svode se na primjenu posebnih propisa za protivpotresno projektiranje građevina. Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.

Prilikom rekonstrukcije građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno građenje potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa.

U novim dijelovima naselja prometnice se moraju projektirati u skladu s posebnim propisima i na način da ih eventualno rušenje građevina ne blokira te da bude omogućavana nesmetana evakuacija ljudi i pristup interventnih vozila.

Članak 100.

Prometnice u novim dijelovima naselja moraju se projektirati tako da razmak građevina od prometnice omogućuje da eventualne ruševine građevina ne zaprječavaju prometnicu radi omogućavanja evakuacije ljudi i pristupa interventnim vozilima.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikro-seizmičkoj rajonizaciji Primorsko - goranske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratni period za 500 godina.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 101.

Provedba ovog Plana vrši se neposredno, temeljem Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (tekstualnog i grafičkog dijela).

9.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 102.

Ne propisuje se obveza izrade dokumenata prostornog uređenja užeg područja (detaljnih planova uređenja).

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 103.

Detaljno određivanje položaja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture unutar koridora određenih ovim Planom kao i priključci građevnih čestica na prometnu, komunalnu i energetske infrastrukturu odredit će se lokalcijskim dozvolama i rješenjima o uvjetima građenja.

Članak 104.

Ovom Odlukom utvrđuje se 6 (šest) Plana potpisanih od predsjednika i ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Lovran.

Tri se izvornika čuvaju u pismohrani Općine Lovran, a po jedan izvornik zajedno s ovom Odlukom dostavlja se:

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske

- Primorsko - goranskoj županiji, Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija

- Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

Članak 105.

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

Članak 106.

Tekstualni dio (Obrazloženje) i grafički dio (kartografski prikazi u mj. 1:2.000), sastavni su dijelovi ove Odluke, ali se ne objavljuju.

Klasa: 350-01/09-01/01

Ur. broj: 2156/02-01-10-99

Lovran, 27. svibnja 2010.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednica
Općinskog vijeća
Đurđica Tancabel, v. r.

26.

Na temelju članka 35., stavka 2., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09) i članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09) Općinsko vijeće Općine Lovran, na 13. sjednici, održanoj 27. svibnja 2010. godine, donosi

ODLUKU**o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Lovran**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupanje tijela Općine Lovran (dalje u tekstu: Općina), nadležnih za raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine, ili kojom Općina upravlja po posebnim propisima.

Postupak davanja u zakup poslovnih prostora, davanja u najam stanova, davanje na privremeno korištenje javnih površina, sve u vlasništvu Općine, uređeni su posebnim Odlukama.

Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija, uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva ili pripremu zemljišta, a koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima.

Članak 2.

Sve pokretne i nepokretne stvari, financijska sredstva, kao i prava i obveze koja im pripadaju, čine imovinu Općine.

Članak 3.

Općina može svojom imovinom samostalno raspolagati, otuđivati je i stjecati.

Raspolaganje nekretninama smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice zamjenom nekretnina i isplatom, darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnine.

Članak 4.

Imovinom u vlasništvu Općine upravlja općinski načelnik Općine Lovran (u daljnjem tekstu: načelnik) pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine.

Odluke o stjecanju i otuđenju imovine Općine donosi načelnik, a kada se radi o imovini čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda proračuna, bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju imovine, odluku donosi Općinsko vijeće.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju imovine donio načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, odluku o prodaji donosi Općinsko vijeće.

Članak 5.

Nekretnine u vlasništvu Općine nadležna tijela iz prethodnog članka mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu u natječajnom postupku koja ne može biti niža od tržišne cijene utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka određene struke (dalje u tekstu: vještaka) prije objave natječaja, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

Ne smatra se raspolaganjem imovinom u smislu ove Odluke:

- rješavanje odnosa proizašlih iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji društveno vlasništvo (»Narodne novine« broj 27/91, 33/92, 43/92 - proć. tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),

- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade te elaborata za uris objekata i prometnica,

- zaključivanje međuvlasničkih ugovora,

- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Općine, bez obveze plaćanja naknade, a koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njenoj blizini i nije uključeno u programe komunalnog održavanja Općine, mogu, čistiti od korova i kositi, uz uvjet da na istom ne stječu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, sve dotle dok to zemljište nije potrebno Općini za bilo koju drugu namjenu,

- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Općine, te donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Općina ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine,

- davanje suglasnosti za izvođenje radova na zajedničkim dijelovima ili posebnim dijelovima građevine u kojoj je Općina suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenjaju gabariti građevine, ne narušava stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Općine ili smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Općine,

- dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više parcela među istim suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru suvlasnika u površini i položaju ili vrijednosti sukladno procjeni vještaka ili kada Općina dobiva više od svog suvlasničkog dijela, a bez obveze je plaćanja razlike u vrijednosti dijela koji se dobiva,

- davanje pismenog očitovanja kod utvrđivanja zemljišta za nužnu upotrebu građevine.

Članak 6.

Općina može svoju imovinu unositi kao udio u pojedinačne pravne poslove radi izgradnje objekata od značaja za Općinu te ako se na taj način osigurava povećanje vrijednosti imovine Općine.

Članak 7.

Nadležno tijelo iz članka 4. Odluke osigurava imovinu Općine kod najpovoljnijeg davatelja usluge osiguranja i sukladno tome organizira naplatu štete nastale na imovini, proizašle iz uporabe stvari ili ostvarenja prava koja iz nje proizlaze.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 8.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 4. Odluke donosi:

- radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Općina nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni,
- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene, za ulaganje u vrijednosne papire te druga kapitalna ulaganja,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
- kada se radi o nekretninama čije je održavanje nesvrsishodno i neracionalno,
- za formiranje građevne čestice (»okućnice«) u obimu većem od nužne okućnice za upotrebu građevine, temeljem očitovanja načelnika, a na prijedlog nadležnog tijela Općine,
- u drugim slučajevima određenim zakonom ili posebnim odlukama Općine.

Članak 9.

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača i
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, izrade posebne geodetske podloge i parcelacije nekretnina, ako je to bilo potrebno, te objave natječaja.

Isplatu kupoprodajne cijene kupac je dužan izvršiti u pravilu odjednom, u roku utvrđenom ugovorom.

Iznimno, u slučajevima propisanim zakonom i u ostalim posebno opravdanim slučajevima, kupoprodajnu cijenu kupac može isplatiti i u obrocima.

Način i uvjete plaćanja u slučajevima iz stavka 5. ovog članka utvrđuje nadležno tijelo iz članka 4. Odluke.

Odredbe stavka 1. ovog članka, i drugih članaka koji se odnose na realizaciju odluke iz stavka 1. ovog članka, na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

Članak 10.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine, te eventualne terete na istoj,
- početnu cijenu,
- opremljenost i namjenu zemljišta sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje i način dostave ponude
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi

ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,

- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti,
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, izrade posebne geodetske podloge i parcelacije, ako je to bilo potrebno, te objave natječaja i
- pravo prodavatelja da kada kupac zakasni s plaćanjem više od 45 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati.

Ukoliko je natječaj raspisan za nekretnine koje su namijenjene obavljanju gospodarskih ili društvenih djelatnosti ponuda treba imati i detaljan opis sadržaja koji bi se na njoj izgradili.

Obavijest o natječajnom postupku objavljuje se u dnevnom tisku, a cjelovit tekst natječaja se objavljuje na oglasnoj ploči Općine i na Web stranicama Općine, te se dostavlja mjesnom odboru na čijem se području nalaze nekretnine koje su predmet natječaja.

Rok za davanje ponuda počinje teći od dana objave obavijesti u dnevnom tisku.

Članak 11.

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena koja ne može biti niža, ali može biti viša od procjene vještaka.

Članak 12.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave obavijesti o natječaju u dnevnom tisku.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda u zatvorenoj koverti, s oznakom »ne otvaraj«, dostavljenih poštom na adresu Općine ili osobno, u pisarnicu Općine.

Članak 13.

Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 45 dana u kom slučaju Općina ima pravo raskinuti ugovor.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina se vraća u roku 8 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

Članak 14.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro račun Općine u roku koji će se utvrditi ugovorom, a koji ne može biti duži od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

U slučaju iz stavka 5., članka 9., ove Odluke, plaćanje kupoprodajne cijene, umanjene za uplaćenu jamčevinu, utvrđuje se u jednakim obrocima, uz plaćanje kamata

prema stopi koju poslovna banka Općine obračunava na oročena sredstva na vrijeme obročne otplate.

Ukoliko kupac zakasni s uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu s prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

Ukoliko kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene sukladno stavku 1. i 3. ovog članka dužan je platiti zateznu kamatu, utvrđenu na način propisan zakonom, od dana dospijeca do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od 45 dana od isteka roka iz st. 1. ili 3. ovog članka Općina može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

Članak 15.

Natječajni postupak provodi Komisija koja se sastoji od tri službenika općinske uprave, imenovanih od strane načelnika.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda, te
3. da li su ponude predane u roku.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenu u natječaju.

Ako su dva ili više ponuđača ponudili istu cijenu za nekretninu najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja je prva zaprimljena.

O postupku otvaranja ponuda Komisija vodi zapisnik.

Članak 16.

U slučaju da, nakon provedenog natječajnog postupka prodaje nekretnine po početnoj cijeni iz članka 11. Odluke, nije bilo zainteresiranih ponuđača, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje procijenit će da li će u ponovljenom natječaju ići na smanjenje početne cijene, te u kom postotku.

Članak 17.

Kod prodaje garaže zakupnik, a stana najmoprimac, koji sudjeluje u natječaju, ima pravo prvokupa po cijeni iz najpovoljnije ponude.

U slučaju da zakupnik, odnosno najmoprimac, u roku od 15 dana od primitka dostavljene ponude:

- ne da ovjerenu izjavu da prihvaća ponudu i
- ne priloži dokaz o uplaćenju kupoprodajnoj cijeni, sukladno uvjetima iz natječaja, kupoprodajni ugovor će se sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U slučaju da zakupnik, odnosno najmoprimac, ne prihvati cijenu iz najpovoljnije ponude, a najpovoljniji ponuđač odustane od kupnje nekretnine, natječaj će se ponoviti.

Članak 18.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodati neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim zakonom uz primjenu odgovarajućih odredbi ove odluke vezano za nadležnost i način postupanja u takvim slučajevima.

III. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 19.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi nadležno tijelo iz članka 4. Odluke putem natječaja, sudskim putem ili sporazumom u slučaju iz članka 5., stavak 2., alineja 7., ove Odluke.

U slučaju da razvrgnućem suvlasničke zajednice pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo dio ili cijelu nekretninu čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegovog suvlasničkog udjela u tržišnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik mu je dužan isplatiti tu razliku osim kada se suvlasnici drugačije dogovore, sukladno članku 5., stavak 2., alineja 7., ove Odluke.

U slučaju da fizička dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo iz članka 4. Odluke može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

Zamjena nekretnine moguća je i u svim drugim slučajevima kada je to od interesa za Općinu.

Tržna cijenu kod razvrgnuća suvlasničke zajednice te kod zamjene suvlasničkog dijela ili cijele nekretnine utvrđuje se temeljem procjene vještaka.

Članak 20.

Općina će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica fizičkom diobom na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu, u kom slučaju snosi troškove izrade dokumentacije nužne za izradu i provedbu parcelacijskog elaborata.

Ukoliko fizičku diobu nekretnine iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za izradu i provođenje parcelacijskog elaborata.

IV. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 21.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Iznimno od st. 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili radi uređenja zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, a za koje nije potrebno posebno ovlaštenje nadležnog tijela, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i slično).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere po ovlaštenom geodeti, a temeljem koje će se izvršiti označavanje zakupljene površine za vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Članak 22.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina, u obliku ovršne isprave, o čemu odluku donosi nadležno tijelo iz članka 4. Odluke.

Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupac ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa, kao i u slučaju da ne podmiri 3 uzastopne zakupnine.

Danom isteka ili raskida ugovora, sukladno stavku 1. i 3. ovog članka, zakupac je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od osoba i stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 23.

Početnu cijenu u natječaju utvrđuje nadležno tijelo iz članka 4. Odluke za svaki slučaj posebno, koristeći se kriterijima za utvrđivanje komunalne naknade.

Godišnja zakupnina se plaća unaprijed za godinu dana, od dana sklapanja ugovora o zakupu, a mjesečna do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

V. SLUŽNOST

Članak 24.

Na nekretninama u vlasništvu Općine ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili prelagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Članak 25.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopтереćene i opterećene nekretnine, sukladno procjeni vještaka, osim za služnosti radi izgradnje objekata vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine koje se ustanovljuju bez naknade.

Način plaćanja naknade utvrđuje nadležno tijelo članka 4. Odluke.

VI. ZALOŽNO PRAVO (HIPOTEKA)

Članak 26.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama Općine može se ustanovljavati za zaduživanje Općine ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Općine kojima se financira izgradnja ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme iz njihove djelatnosti.

Odluku o uspostavljanju založnog prava (hipoteke) donosi nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke, ovisno o visini hipoteke.

VII. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRADNJE

Članak 27.

Na zemljištu u svom vlasništvu Općina može osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi gradnje građevina i/ili uređenja javnih površina.

Pravo građenja može se ustanoviti trajno ili na određeno vrijeme, a vrijeme na koje se pravo građenja ustanovljuje utvrđuje načelnik.

Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada koju utvrđuje nadležno tijelo iz članka 4. Odluke, a temeljem procjene vještaka.

O oslobađanju od plaćanja naknade odlučuje nadležno tijelo iz članka 4. Odluke i to kada se radi o osnivanju prava građenja u korist pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Članak 28.

Općina kao vlasnik ili suvlasnik posebnog dijela građevine može dozvoliti dogradnju ili nadogradnju građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu drugih osoba, te mijenjaju vlasnički odnosi na posebnim dijelovima građevine, nakon što isto pravo daju svi ostali suvlasnici građevine.

Za dano pravo iz stavka 1. ovog članka, investitor plaća Općini naknadu proporcionalnu veličini suvlasničkog udjela Općine u cijeloj građevini sukladno kriterijima za ustanovljavanje prava građenja.

U slučaju da investitor u roku od 2 godine od dana zaključenja ugovora ne ishodi pravomoćno odobrenja za dogradnju ili nadogradnju, ugovor se smatra raskinutim, a Općina će izvršiti povrat uplaćene naknade u roku od narednih 60 dana uz kamatnu stopu koju poslovna banka Općine primjenjuje na a vista sredstva na žiro računu Općine. Prije isteka roka iz ovog stavka, investitor koji je ishodio nepravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju, može podnijeti zahtjev za zaključenje aneksa ugovora kojim se produžuje rok.

U pogledu visine naknade koju će biti dužan platiti investitor moguće je ugovoriti s vlasnicima ostalih posebnih dijelova građevine da se cjelokupna ili dio naknade svih suvlasnika koristi za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a za koje radove su sredstava pričuve nedostatna.

VIII. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA UPOTREBU GRAĐEVINE

Članak 29.

U postupcima utvrđivanja zemljišta za nužnu upotrebu građevine, pismeno očitovanje za potrebe izdavanja posebnog uvjerenja o građevnoj čestici daje načelnik za svaku građevinu zasebno, temeljem posebne geodetske podloge, cijeneći uvjete na terenu i pristup na javno prometnu površinu, kao i potrebu osiguranja dijela zemljišta koje je dokumentom prostornog planiranja namijenjeno za proširenje javne površine - prometnice i slično.

Zemljište za nužnu upotrebu građevine čini manipulativni prostor oko građevine, u pravilu od 1,5 do 3 m oko zidova građevine, vodeći pri tome računa o konfiguraciji terena i položaju pomoćnih objekata.

Članak 30.

Iznimno od uvjeta iz članka 29. ove Odluke, zemljište za redovnu upotrebe zgrade, pored nužne »okućnice«, može imati i veću površinu kada je(su) vlasnik(ci) građevine zainteresiran(i) za kupnju nekretnine u vlasništvu Općine koja ulazi u željenu površinu zemljišta za redovnu upotrebu građevine.

U slučaju iz prethodnog stavka prijedlog zemljišta za redovnu upotrebu građevine utvrđuje se po pravilima iz članka 29. ove Odluke i prodaje putem natječaja, sukladno odredbama ove Odluke, uz naznaku »zemljište za redovnu upotrebu zgrade«, a natječaj se provodi temeljem podataka iz posebne geodetske podloge.

Članak 31.

U slučaju kada vlasnik(ci) građevine nije(su) zainteresiran(i) za kupnju dijela zemljišta koje je veće od uvjeta iz članka 29., stavak 2., ali je zidom ili drugom prirodnom barijerom odijeljeno od ostalog zemljišta Općina će:

- ukloniti zidove i druge prirodne barijere te takvu površinu pretvoriti u javnu površinu gdje je god to moguće,
- odobriti vlasniku(cima) daljnje korištenje tog zemljišta uz naknadu po pravilima za zakup, o čemu će se sklopiti poseban ugovor.

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Lovran (»Službene novine PGŽ« broj 6/95, 5/98, 20/02, 35/05 i 47/08).

Članak 33.

Postupci započeti po odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Lovran, a u kojima do dana stupanja na snagu ove Odluke nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, dovršit će se po odredbama ove Odluke.

Članak 34.

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

Klasa: 011-01/10-01/13
Ur. broj: 2156/02-01-10-7
Lovran, 27. svibnja 2010.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednica
Općinskog vijeća
Đurđica Tancabel, v. r.

27.

Na temelju članka 4. stavka 1., članka 11. stavka 2. i članka 15. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 36/95, 0/97, 128/99, 7/00, 129/00, 59/01, 26/03. - pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 153/09 - Zakon o vodama), i članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj dana 27. svibnja 2010. godine donosi

ODLUKU
o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnim
djelatnostima na području Općine Lovran

Članak 1.

U Odluci o komunalnim djelatnostima na području Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 3/10 i 20/10 - ispravak) u članku 4. stavku 1., iza točke 5. dodaje se nova točka 6. koja glasi:

»6. održavanje javne rasvjete, osim poslova koji se temeljem posebne Odluke iz članka 7. ove Odluke povjeravaju fizičkoj ili pravnoj osobi«.

Članak 2.

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

Klasa: 011-01/10-01/01
Ur. broj: 2156/02-01-10-3
Lovran, 27. svibnja 2010.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednica
Općinskog vijeća
Đurđica Tancabel, v. r.

28.

Na temelju članka 3. stavka 13. i članka 15. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03. - pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 153/09 - Zakon o

vodama) te članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj dana 27. svibnja 2010. godine donosi

ODLUKU
o izmjenama Odluke o uvjetima i mjerilima
za povjeravanje obavljanja komunalnih djelatnosti
fizičkoj ili pravnoj osobi

Članak 1.

U Odluci o uvjetima i mjerilima za povjeravanje obavljanja komunalnih djelatnosti fizičkoj ili pravnoj osobi (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 13/00, 25/02, 40/05 i 3/10) u članku 2. stavku 1. točki 2. alineja 1. briše se.

Članak 2.

Ovlašćuje se Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost da utvrdi i izda pročišćeni tekst Odluke o uvjetima i mjerilima za povjeravanje obavljanja komunalnih djelatnosti fizičkoj ili pravnoj osobi.

Članak 3.

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

Klasa: 011-01/10-01/02
Ur. broj: 2156/02-01-10-2
Lovran, 27. svibnja 2010.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednica
Općinskog vijeća
Đurđica Tancabel, v. r.

29.

Na temelju članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran, na 13. sjednici, održanoj dana 27. svibnja 2010. godine, donosi

ODLUKU
o izmjenama i dopunama Odluke o poslovnom prostoru

Članak 1.

U članku 2. Odluke o poslovnom prostoru (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/97, 5/03, 35/05 i 9/09) - dalje u tekstu: Odluka, riječi: »Općinsko poglavarstvo Općine Lovran (u daljnjem tekstu: Općinsko poglavarstvo)« zamjenjuju se riječima: »Općinski načelnik Općine Lovran (dalje u tekstu: načelnik)«.

Članak 2.

U članku 3., stavku 1., riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

U stavku 2. istog članka riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »Načelnik«, riječ: »može« briše se, a riječ: »imenovati« zamjenjuje se riječju: »imenuje«.

Članak 3.

U članku 4. riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 4.

U članku 5. riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 5.

U članku 7. dodaje se novi stavak 1. koji glasi:
»Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na web stranicama i oglasnoj ploči Općine Lovran, a obavijest o raspisanom natječaju u dnevnom tisku«.

Dosadašnji stavak 1. postaje stavak 2. u kojem se riječi: »Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i sadrži:« zamjenjuju riječima: »Natječaj sadrži:«.

U točki 15. istog stavka riječi: »Općinsko, poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

»Rok za podnošenje pismenih ponuda računa se od dana objave obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku«.

Članak 6.

Članak 8. mijenja se i glasi:

»Javno otvaranje ponuda obavlja Komisija iz članka 3. ove Odluke, najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je natječaj propisano objavljen,
2. broj prispijelih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku«.

Članak 7.

U članku 9., stavku 2., riječi: »Općinsko, poglavarstvo ili« brišu se, a iza riječi: »Komisija« dodaju se riječi: »iz članka 3. ove Odluke«.

Članak 8.

U članku 10., stavku 1., riječi: »Općinsko, poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 9.

U članku 13. riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 10.

U članku 17., stavku 1., riječi: »Općinsko poglavarstvo Općine Lovran« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 11.

Članak 18. mijenja se i glasi:

»Ugovor o zakupu potpisuje načelnik ili osoba koju on za to ovlasti«.

Članak 12.

U članku 21. riječi: »Općinskog poglavarstva« zamjenjuju se riječju: »načelnika«.

Članak 13.

U članku 22. riječi: »Općinskog poglavarstva« zamjenjuju se riječju: »načelnika«.

Članak 14.

U članku 23. riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »Načelnik«.

Članak 15.

U članku 24. riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 16.

U članku 28., stavku 2., riječ: »DEM« zamjenjuje se riječju: »EUR«, a u stavku 4. istog članka riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »Načelnik«.

Članak 17.

U članku 31. riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 18.

U članku 32., stavku 2., alineji 2., riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »načelnik«.

Članak 19.

U članku 33. riječ: »Poglavarstvo« zamjenjuje se riječju: »Načelnik«.

Članak 20.

U članku 34. riječi: »Općinsko poglavarstvo« zamjenjuju se riječju: »Načelnik«.

Članak 21.

Ovlašćuje se Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost Općinskog vijeća Općine Lovran da utvrdi i izda pročišćeni tekst Odluke o poslovnom prostoru.

Članak 22.

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

Klasa: 011-01/10-01/22

Ur. broj: 2156/02-01-10-1

Lovran, 27. svibnja 2010.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednica
Općinskog vijeća
Đurđica Tancabel, v.r.

30.

Na temelju članka 209., stavak 3., alineja 3., Zakona o vodama (»Narodne novine« broj 153/09), a u svezi s člankom 89., stavak 2., Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine« br. 153/09) te članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj dana 27. svibnja 2010. godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih voda

Članak 1.

Dopunjuje se članak 25. Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih voda (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/04 i 31/04), dalje u tekstu: Odluka, na način da se iza stavka 1. dodaje stavak 2. koji glasi:

»Na zahtjev osobe iz članka 23., stavka 1., ove Odluke Općinski načelnik Općine Lovran, može odobriti obročno plaćanje obveze iz članka 24. ove Odluke na rok koji ne može biti duži od 12 mjeseci.«

Članak 2.

U članku 28., stavku 1., riječi: »Globom u iznosu od 1.000,00 kuna kaznit će se pravna osoba iz članka 2. ove Odluke za prekršaj« zamjenjuju se riječima: »Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba ako«, a riječ: »29.« zamjenjuje se riječju: »30.«.

Stavak 2. mijenja se i glasi:

»Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi koja učini prekršaj iz stavka 1. ovog članka.«

Iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

»Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 kuna kaznit će se fizička osoba obrtnik i osoba koja obavlja drugu samostalnu djelatnost koja učini prekršaj iz stavka 1. ovog članka.«

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 4. te se mijenja i glasi:

»Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 kuna kaznit će se fizička osoba koja učini prekršaj iz stavka 1. ovog članka.«

Članak 3.

Iza članka 28. dodaje se novi članak 28.a koji glasi:

»Za prekršaje iz članka 28., stavka 1. ove Odluke, komunalni redar je ovlašten, kada utvrdi postojanje zakonom propisanih uvjeta za naplatu novčane kazne na mjestu počinjenja prekršaja, novčanu kaznu naplatiti odmah od počinitelja prekršaja, uz izdavanje potvrde.«

Članak 4.

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

Klasa: 011-01/10-01/20

Ur. broj: 2156/02-01-10-1

Lovran, 27. svibnja 2010.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednica
Općinskog vijeća
Đurđica Tancabel, v.r.

31.

Provjerom izvornika i objavljene Odluke o komunalnoj naknadi, u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije« broj 28/01 od 15. studenog 2001. godine, naknadno mijenjanom Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnoj naknadi (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 3/07) i Odlukom o izmjenama odluke o komunalnoj naknadi (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 46/09), uočena je greška te se objavljuje

ISPRAVAK Odluke o komunalnoj naknadi

1. U članku 8., stavku 1. riječ: »19« zamjenjuje se riječju: »22«.

Klasa: 011-01/10-01/05

Ur. broj: 2156/02-01-10-7

Lovran, 11. svibnja 2010.

OPĆINA LOVRAN

Upravni odjel za samoupravu i upravu
Pročelnik
Jelena Markić, v.r.