



Općina Matulji

28.

Na temelju odredbi članka 100. stavka 7 i članka 101. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (»Narodne novine« broj 76/07, 38/09 i 55/11) i članka 32. Statuta Općine Matulji (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09 i 38/09), Općinsko vijeće Općine Matulji na sjednici održanoj 29. rujna 2011. godine, donosi

ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja 3 Rupa (NA 16, NA 7₂)

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja 3 Rupa (NA 16, NA 7₂).

Članak 2.

Plan iz članka 1. je dokument prostornog uređenja, koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, kako slijedi:

A/ TEKSTUALNI DIO:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
 - 2.1. Poslovne građevine u zoni poslovne namjene
 - 2.2. Poslovne građevine u zoni mješovite namjene
 - 2.3. Građevine ugostiteljsko-turističke namjene
 - 2.4. Gospodarske poljoprivredne građevine
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
 - 3.1. Uvjeti i smjernice za gradnju u sklopu zone obvezne izrade DPU-a
 - 3.2. Građevine sportsko rekreacijske namjene
4. Uvjeti i način gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Cestovna mreža
 - 5.1.2. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.3. Trgovi i druge pješačke površine
 - 5.1.4. Benzinska postaja
 - 5.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Vodoopskrba
 - 5.3.2. Odvodnja otpadnih voda
 - 5.3.3. Elektroenergetika
 - 5.3.4. Opskrba plinom i alternativni izvori energije
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

B/ GRAFIČKI DIO:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2.A. PROMETNA I ULIČNA MREŽA
 - 2.B. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA
 - 2.C. ELEKTROOPSKRBA
 - 2.D. VODOOPSKRBA
 - 2.E. ODVODNJA OTPADNIH VODA
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

C/ OBVEZNI PRILOZI PLANU

- I. OBRAZLOŽENJE PLANA
- II. ODLUKA O IZRADI PLANA
- III. IZVOD IZ DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA
- IV. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA
- V. ZAHTJEVI IZ ČLANAKA 79. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI
- VI. IZVJEŠĆE O PRETHODNOJ RASPRAVI
- VII. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
- VIII. MIŠLJENJA IZ ČLANAKA 94. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI
- IX. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
- X. SAŽETAK ZA JAVNOST

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

Namjena površina u obuhvatu plana određena je u kartografskom prikazu br. 1 »Korištenje i namjena površina«. Prostor u obuhvatu plana uključuje površine naselja Rupa (NA 16) i Lipa-dio (NA 7₂).

Unutar granica naselja organiziraju se, uz stanovanje, i sve potrebne i sa stanovanjem spojive funkcije sukladne značaju i obilježju naselja, kao što su: javne i društvene namjene, poslovna namjena, ugostiteljsko-turistička namjena, sportsko-rekreacijska namjena, površine prometnica i infrastrukture te druge javne površine (pješačke, javno zelenilo i sl.).

Članak 4.

U prostoru obuhvata plana određene su slijedeće osnovne namjene površina:

- stambena namjena
- mješovita namjena
- javna (društvena) namjena
- gospodarska namjena
- sportsko-rekreacijska namjena

- javne i ostale zelene površine

STAMBENA NAMJENA

Površine stambene namjene namjenjuju se uređenju i izgradnji građevina stambene namjene i stambeno-poslovne namjene.

Određuju se, obzirom na uvjete gradnje i korištenja, tri tipa zona stambene namjene:

Stambena namjena (S1)

Stambena namjena s ograničenjem gradnje (S2)

Stambena namjena u sklopu gusto građene jezgre (S3)

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevne čestice stambene namjene mogu se organizirati i poslovni sadržaji tih i čistih djelatnosti, primjereno uvjetima stanovanja. Poslovna namjena može se organizirati u prostoru veličine do najviše 40% građevinske (bruto) površine građevine.

U sklopu površina stambene namjene mogu se uređivati i graditi pristupni putovi, parkirališta, pješački putovi i površine, trafostanice i druge građevine infrastrukture namijenjene komunalnom opremanju područja, zelene površine i dječja igrališta.

MJEŠOVITA NAMJENA

Mješovita namjena (M1)

Površine mješovite, pretežito stambene namjene planiraju se u sklopu dijelova naselja s postojećim i planiranim građevinama različite namjene, na lokacijama uz osnovne prometne tokove odnosno glavne mjesne ulice.

Pojedine namjene međusobno ne smiju biti u suprotnosti i trebaju biti primjerene stanovanju i radu u naselju.

U sklopu mješovite namjene planira se gradnja građevina stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene, građevina društvenih djelatnosti, te građevina gospodarskih djelatnosti (ugostiteljsko turističke, poslovne trgovačke i poslovne uslužne).

Na površinama mješovite namjene mogu se uređivati i graditi pristupni putovi, parkirališta, pješački putovi i površine, trafostanice i druge građevine infrastrukture namijenjene komunalnom opremanju područja, zelene površine, dječja igrališta i manja otvorena sportska igrališta.

Mješovita namjena - jezgra naselja (M2)

Površine mješovite namjene u sklopu gusto građene jezgre naselja obuhvaćaju postojeće građevine poslovne, stambene i stambeno poslovne namjene.

JAVNA (DRUŠTVENA) NAMJENA

Mješovita javna namjena - zona društvenih sadržaja (D)

U sklopu površine mješovite javne namjene - zone društvenih sadržaja, mora se organizirati smještaj osnovnih društvenih sadržaja određenih planom višeg reda za naselje Rupa kao centra prostorne cjeline. To su osnovna škola, dječji vrtić i jaslice, zdravstvena stanica i kulturno zabavni sadržaji (knjižnica, dvorana - kino dvorana). U sklopu zone mogu se planirati i drugi javni sadržaji. Za zonu je određena obavezna izrada detaljnog plana uređenja.

Postojeća građevna čestica područne osnovne škole i dječjeg vrtića uključuje se u prostornu cjelinu mješovite javne namjene.

Društveni dom (D8)

Društveni dom (D8) obuhvaća građevnu česticu postojećeg društvenog doma u jezgri naselja. U sklopu doma mogu se, uz postojeću namjenu djelovanja mjesnog

odbora, organizirati i kulturno zabavne djelatnosti, te poslovne djelatnosti (trgovačke, uslužne).

Vjerska namjena (D9)

Vjerska namjena (D9) obuhvaća građevnu česticu postojeće mjesne crkve - kapele Sv. Nikole.

GOSPODARSKA NAMJENA

Poslovna namjena (K1)

Poslovna namjena (K1) obuhvaća površine u sklopu naselja namijenjene organizaciji proizvodnog obrta, većih servisa i veleprodajnih djelatnosti, uz uvjet da tehnološkim procesom ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku i druge negativne utjecaje na uvjete života u naselju.

U sklopu poslovne namjene, uz osnovnu namjenu, može se organizirati i druga djelatnost - prateća ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti, te da obuhvaća manje od 20% građevinske (bruto) površine.

Ugostiteljsko-turistička namjena (T1)

Ugostiteljsko-turistička namjena, (T1) hoteli, planira se na prostoru postojećeg restorana i pansiona »Eurogrill«. Uz postojeće sadržaje, planira se gradnja hotela-pansiona kapaciteta do 80 kreveta, organizacija sportsko-rekreacijskih i drugih pratećih poslovnih sadržaja uslužne i trgovačke namjene.

U sklopu te površine nije dozvoljeno planirati građevine stambene namjene, a dozvoljava se stan i/ili stambeni prostor za smještaj zaposlenog osoblja do najviše 15% građevinske (bruto) površine građevine.

Gospodarska namjena - jezgra (GO)

Obuhvaća cjelinu postojećih poljoprivrednih gospodarskih građevina u sklopu gusto građene jezgre. Građevine se mogu prenamijeniti u manje poslovne sadržaje ili pomoćne-prateće sadržaje stanovanja.

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

Sportski centar (R5)

Sportski centar obuhvaća površinu postojećeg sportskog centra (Kaljuže) sa sadržajima nogometnog igrališta, polivalentnog otvorenog igrališta (rukomet, košarka, odbojka), dječjeg igrališta, i prateće građevine.

Uz postojeće sadržaje, u sklopu ove namjene moguće je graditi zatvorene sportske sadržaje, druga otvorena igrališta, te prateće rekreacijske, ugostiteljske, zabavne i prometne sadržaje.

Rekreacijski centar (R6)

Rekreacijski centar obuhvaća planirani sadržaj škole terapijskog jahanja. Površina je namijenjena uređenju slobodnih površina i staza za jahanje, te gradnji pratećih sadržaja smještaja, boravka, ugostiteljstva i drugih pomoćnih prostora.

JAVNE I OSTALE ZELENE POVRŠINE

Javne zelene površine (Z1)

Javne zelene površine namijenjene su hortikulturnom uređuju površina uz prometne tokove i u izdvojenim dijelovima naselja. U sklopu javnih zelenih površina mogu se uređivati pješačke površine, dječja igrališta, postavljati parkovna oprema, infrastrukturni objekti i vodovi (trafostanice, upojni bunari oborinske kanalizacije, vodovi oborinske i sanitarne kanalizacije i sl.).

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine namijenjene su oblikovanju i uređenju pojedinih, poglavito rubnih površina naselja, zbog konfiguracije terena (nagiba) neprimjerenih za gradnju.

U sklopu zaštitnih zelenih površina planira se kultiviranje postojećeg zelenila i ozelenjivanje sadnjom odgovarajuće autohtone vegetacije, a mogu se graditi i podzemni infrastrukturni objekti i vodovi.

Gospodarsko korištenje tih površina podređuje se zaštitnoj, rekreacijskoj i oblikovnoj funkciji.

Zaštitne zelene površine - vrtovi i voćnjaci (ZV)

Ove površine obuhvaćaju kvalitetnije poljoprivredno tlo postojećih vrtova i voćnjaka u sklopu naselja. Uz gospodarsku, te površine imaju zaštitnu i oblikovnu vrijednost.

Na tim površinama zadržava se postojeći način korištenja.

Članak 5.

U prostoru obuhvata plana određene su i površine (koridori, trase) slijedećih elemenata prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture:

- površine zahvata komunalne infrastrukture
- javne prometne površine

POVRŠINE ZAHVATA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U sklopu obuhvata plana definiraju se građevne čestice - površine namijenjene građevinama i uređajima potrebnim u komunalnom opremanju naselja. To su:

Trafostanice (KE)

Obuhvaćaju građevne čestice postojećih 20/0,4 kV trafostanica. Površine planiranih 20/0,4 kV trafostanica određuju se na načelno određenim lokacijama u sklopu zona drugih namjena.

Područna telekomunikacijska centrala (KT)

Obuhvaća građevnu česticu - površinu postojeće područne telekomunikacijske centrale.

Nove trafostanice i drugi uređaji komunalne infrastrukture u funkciji komunalnog opremanja naselja mogu se graditi u sklopu zona drugih namjena, javnih prometnih površina, javnih i zaštitnih zelenih površina.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Javne prometne površine namijenjene cestovnom - kolnom i pješačkom prometu su:

- Glavne mjesne ulice (GMU)
- Ostale ulice (stambene) (SU)
- Kolno-pješački pristupi (KP)
- Pješačke površine (PP)

Javne prometne površine, uz prometnu funkciju, namjenjuju se i vođenju infrastrukturnih vodova u sklopu komunalnog opremanja naselja.

Uz postojeće i planirane površine ulica, pristupa i pješačkih površina, u sklopu naselja definiraju se i slijedeće prometne površine:

Benzinska postaja (BP)

Benzinska postaja (BP) obuhvaća građevnu česticu postojeće benzinske postaje. Uz osnovnu funkciju opskrbe gorivom, u sklopu benzinske postaje moguće je i uređenje nadstrešnica, parkirnih površina i prateće građevine sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, skladišta i sanitarija, te praonice motornih vozila.

Parkirališta (P)

Parkirališta se određuju kao izdvojene površine namijenjene parkiranju osobnih vozila.

Članak 6.

Razgraničenje između površina pojedine namjene i javnih površina se utvrđuje se uvjetima rekonstrukcije i gradnje prometnih površina i komunalne infrastrukture iz točke 5. »Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja, prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama«.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 7.

Ovim planom određuje se gradnja građevina gospodarskih djelatnosti koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš.

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

Članak 8.

Građevine gospodarskih djelatnosti određene ovim planom su poslovne, ugostiteljsko-turističke i gospodarske poljoprivredne građevine.

Poslovne građevine mogu se graditi u zonama poslovne namjene (K1) i zonama mješovite namjene (M1).

Poslovni sadržaji dopušteni su i u sklopu građevina stambeno-poslovne namjene.

Ugostiteljsko turističke građevine mogu se graditi u zonama ugostiteljsko-turističke namjene (T1) i zonama mješovite namjene (M1).

Gospodarske poljoprivredne građevine mogu se graditi u zonama stambene namjene (S1, S2 i S3), u sklopu građevnih čestica stambene namjene.

Članak 9.

Postojeće građevine gospodarskih djelatnosti mogu se zadržati, bez obzira na namjenu površina, uz uvjet osiguranja propisanih mjera zaštite okoliša, te rekonstruirati u skladu s člankom 177. ovih Odredbi.

Ne dopušta se organizacija kamionskih parkirališta, auto otpada, suhih marina, skladištenje i prodaja građevinskog materijala, obrada kamena i sl. sadržaja na otvorenom prostoru.

Poslovne građevine u zonama mješovite namjene - jezgra (M2) mogu se rekonstruirati prema uvjetima građenja za stambene građevine u zoni S3.

2.1. POSLOVNE GRAĐEVINE U ZONI POSLOVNE NAMJENE (K1)

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 10.

Oblik i veličina građevne čestice trebaju omogućiti organizaciju svih sadržaja tehnološkog procesa (građevina, parkiranje, manipulativne površine, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.) i zelenih površina.

Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je 1000 m².

Najveća dozvoljena veličina građevne čestice je 3000 m².

Najmanja dozvoljena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac je 25 m.

Namjena građevina

Članak 11.

Građevine mogu imati namjenu proizvodnog obrta, većih servisa i veleprodajnih djelatnosti.

Građevine u sklopu zona poslovne namjene (K1), uz namjene iz stavka 1. ovog članka, mogu biti namijenjene i ostalim poslovnim djelatnostima određenim za poslovne građevine u zoni mješovite namjene (članak 23.).

Veličina i površina građevina

Članak 12.

Na jednoj građevnoj čestici može biti smještena jedna ili više građevina vezanih u tehnološki proces.

Na jednoj građevnoj čestici može se organizirati do 3 funkcionalne jedinice.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,30.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice je 0,30/0,60 ako se gradi podrum i/ili tavan.

Pomoćne građevine uključuju se u izgrađenost i iskorištenost građevne čestice.

Najveća izgrađena površina svih građevina na građevnoj čestici je 600 m².

Najveća građevinska (bruto) površina svih građevina na građevnoj čestici je 1200 m².

Članak 13.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) je: podrum + 1 nadzemna etaža + tavan.

Najveća dozvoljena visina (V) građevine je 8 metara.

Izgradnja jedne podrumске etaže dozvoljena je ispod građevine osnovne namjene.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 14.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 8 m.

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje 5 m od granice građevne čestice.

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost građevina iznosi 6 m.

Uvjeti za izgradnju pomoćnih i jednostavnih građevina

Članak 15.

Uz osnovnu građevinu, na građevnoj čestici mogu se graditi i:

- pomoćna građevina (garaža, spremište, i sl.)
- uređaji individualne komunalne infrastrukture (uređaji odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, plinski rezervoari, trafostanice i sl.)

Članak 16.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) za pomoćne građevine je: 1 nadzemna etaža + tavan.

Najveća dozvoljena visina (V) pomoćne građevine je 3 metra, a ukupna visina 4,5 m.

Pomoćne građevine moraju biti udaljene najmanje 3 m od ruba građevne čestice.

Oblikovanje građevina

Članak 17.

Građevine gospodarske - poslovne namjene treba oblikovati u slogu suvremene arhitekture poslovnih građevina, uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku, primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Pročelja skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita. Kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine) primijeniti iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade.

Uređenje građevnih čestica

Članak 18.

Uređenjem građevne čestice - oblikovanjem platoa ne smiju se narušiti uvjeti korištenja susjednih čestica.

Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen. Najmanja površina uređene zelene površine u sklopu građevne čestice je 20% površine građevne čestice.

Članak 19.

Ograde se izgrađuju od kamena visine do 1,2 m, zelenila (živice) ili metala visine do 1,5 m. Izuzetno se može dopustiti transparentna zaštitna ograda visine do 2 m. Ograda se postavlja u načelu rubom građevne čestice, a izvan ograde može se organizirati parkiralište za posjetitelje.

Visina podzida - potpornog zida može iznositi do 1,5 m, a izuzetno visine do 2,0 m i u terasama sa zelenilom širine najmanje 2,0 m.

Članak 20.

Organizacijom kolnog priključka i prometa unutar građevne čestice, obzirom na vrstu djelatnosti i tehnološki proces, mora se osigurati neometano odvijanje prometa na javnim prometnim površinama i protupožarni pristupi građevini.

Najmanji broj parkirnih i/ili garažnih mjesta određen je člankom 105. ovih Odredbi, a osigurava se u sklopu građevne čestice.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 21.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnicu, izgrađenu u punom profilu određenom za nove ostale - stambene ulice (članak 93.). Širina pristupa je najmanje 6 m.

Članak 22.

Građevna čestica mora biti priključena na elektriku i vodovod, a na javnu kanalizaciju ako je kanalska mreža izvedena u zoni gradnje.

Do gradnje javnog sustava odvodnje dopuštena je gradnja individualnog uređaja s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja.

Odvodnja oborinskih voda rješava se na odgovarajući način u sklopu građevne čestice.

2.2. POSLOVNE GRAĐEVINE U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (M1)**Članak 23.**

Poslovne građevine u zonama mješovite namjene (M1) su građevine za trgovačke, ugostiteljske i uslužne djelatnosti (frizerske, krojačke, popravak kućanskih aparata, video-teke i sl.), manje radionice tihog i čistog obrta i građevine s uredskim i sličnim prostorima i sadržajima (banke, intelektualne usluge, zdravstvene usluge, zastupanja i posredništva, biro, sjedišta tvrtki i sl.).

Dopuštena je organizacija više poslovnih namjena u sklopu jedne građevine - građevne čestice.

Članak 24.

Poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M1) grade se prema uvjetima građenja za stambene i stambeno poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M1) (točka 4.), uz slijedeće posebne uvjete građenja:

- Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je 1000 m²;
- Najveća dozvoljena veličina građevne čestice je 2500 m²;
- Najveća izgrađena površina svih građevina na građevnoj čestici je 400 m²;
- Najveća građevinska (bruto) površina svih građevina na građevnoj čestici je 800 m²;
- Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 8 m;
- Granica gradivog dijela čestice prema susjednim građevnim česticama udaljena je najmanje 5 m;
- Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnicu, izgrađenu u punom profilu određenom za nove ostale ulice (članak 93.). Širina pristupa je najmanje 6 m.

2.3. GRAĐEVINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE**Članak 25.**

Ugostiteljsko-turističke građevine za smještaj i prehranu, odnosno manji hotel ili pansion, mogu se graditi u sklopu zona:

- ugostiteljsko turističke namjene (T1)
- mješovite namjene (M1)

Ugostiteljske građevine za prehranu bez smještajnih kapaciteta (restorani, kavane, catering, gostionice i drugo) mogu se graditi u sklopu zona mješovite namjene, prema uvjetima građenja za poslovne građevine u zonama mješovite namjene (točka 2.2.).

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 26.

Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti organizaciju svih sadržaja za obavljanje ugostiteljsko-turističke djelatnosti (građevina, terase, parkiranje, zelenilo, građevine individualne komunalne infrastrukture i sl.).

Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je:

- u sklopu zone mješovite namjene (M1): 1000 m²
- u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1): 2500 m²

Najveća dozvoljena veličina građevne čestice je:

- u sklopu zone mješovite namjene (M1): 3000 m²
- u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1): ne određuje se

(određena je veličinom zone)

Namjena građevina

Članak 27.

Namjena građevine određuje se u skladu s Zakonom i Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli.

U sklopu građevine može se organizirati i druge ugostiteljske, zabavne, rekreacijske, trgovačke i uslužne namjene, kompatibilne s osnovnom namjenom.

Najveći dozvoljeni smještajni kapacitet je:

- u sklopu zone mješovite namjene (M1): 40 kreveta, odnosno 20 smještajnih jedinica
- u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1): 80 kreveta, odnosno 40 smještajnih jedinica

U sklopu građevine može se organizirati i stambena namjena, najviše do 15% ukupne građevinske (bruto) površine građevine.

Članak 28.

Rekonstrukcija postojećih građevina - pansiona u sklopu zone mješovite namjene (M1) dozvoljena je prema uvjetima građenja za stambene i stambeno-poslovne građevine u zoni mješovite namjene (M1).

Veličina i površina građevina

Članak 29.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,25.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice je 0,75/1,0 ako se gradi podrum i/ili tavan.

Pomoćne građevine uključuju se u izgrađenost i iskorištenost građevne čestice.

Najveća izgrađena površina svih građevina na građevnoj čestici je:

- u sklopu zone mješovite namjene (M1): 400 m²
- u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1): 800 m²

Najveća građevinska (bruto) površina svih građevina na građevnoj čestici je:

- u sklopu zone mješovite namjene (M1): 800 m²
- u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1): 1600 m²

Članak 30.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) osnovne građevine je: podrum + 3 nadzemne etaže + tavan.

Najveća dozvoljena visina (V) osnovne građevine je 9 metara, a ukupna visina 12 m.

Izgradnja jedne podrumске etaže dozvoljena je ispod građevine osnovne namjene.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 31.

Na jednoj građevnoj čestici može biti smještena:

- u sklopu zone mješovite namjene (M1) jedna građevina osnovne namjene i jedna pomoćna građevina;
- u sklopu zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1) dvije građevine osnovne namjene i jedna pomoćna građevina.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 8 m.

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje 5 m od granice građevne čestice.

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost građevina iznosi 6 m.

Uvjeti za izgradnju pomoćnih i jednostavnih građevina

Članak 32.

Uz osnovnu građevinu, na građevnoj čestici mogu se graditi i:

- pomoćna građevina (garaža, spremište, vrtna sjenica i sl.)
- uređaji individualne komunalne infrastrukture (uređaji odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, plinski rezervoari, trafostanice i sl.)

Članak 33.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) za pomoćne građevine je: 1 nadzemna etaža + tavan.

Najveća dozvoljena visina (V) pomoćne građevine je 3 metra, a ukupna visina 4,5 m.

Pomoćne građevine moraju biti udaljene najmanje 3 m od ruba građevne čestice.

Oblikovanje građevina

Članak 34.

Uvjeti za oblikovanje građevina određuju se u skladu s uvjetima oblikovanja za stambene i stambeno poslovne građevine u članku 82. ovih Odredbi.

Uređenje građevnih čestica

Članak 35.

Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen. Najmanja površina uređene zelene površine u sklopu građevne čestice je 40% površine građevne čestice.

U sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti otvoreni sportski tereni, bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji mogu zauzeti najviše 20% površine građevne čestice i ne uključuju se u najveću dozvoljenu izgrađenu površinu.

Članak 36.

Ograde se izgrađuju od kamena visine do 1,2 m, zelenila (živice) ili metala visine do 1,5 m.

Visina podzida može iznositi do 1,5 m, a izuzetno visine do 2,0 m i u terasama sa zelenilom širine najmanje 2,0 m.

Članak 37.

U sklopu građevne čestice mora se osigurati potrebni broj parkirnih/garažnih mjesta, u skladu s člankom 105. ovih Odredbi.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 38.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnicu, izgrađenu u punom profilu određenom za nove ostale - stambene ulice (članak 93.). Pristup je najmanje širine 6 m.

Članak 39.

Građevna čestica mora biti priključena na elektriку, vodovod i javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje dopuštena je gradnja individualnog uređaja s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja.

2.4. GOSPODARSKE POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE

Članak 40.

Ne planira se gradnja novih gospodarskih poljoprivrednih građevina na izdvojenim građevnim česticama. Nove gospodarske poljoprivredne građevine bez izvora zagađenja mogu se graditi samo u sklopu građevnih čestica stambene namjene prema uvjetima građenja za pomoćne građevine u zonama stambene namjene (članak 81.).

Postojeće građevine na izdvojenim građevnim česticama u sklopu zona stambene namjene ili gospodarske namjene - jezgra (GO) se mogu zadržati, odnosno prenamijeniti u poslovne građevine.

Izuzetno, u zonama stambene namjene mogu se prenamijeniti i u stambene građevine, ako veličinom građevne čestice i ostalim uvjetima udovoljavaju uvjetima građenja za nove stambene građevine.

Građevina svojom namjenom ne smije narušavati uvjete života i rada u naselju, odnosno ugrožavati higijenske uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.

Članak 41.

Utvrđuju se sljedeći uvjeti građenja za rekonstrukciju postojećih poljoprivrednih gospodarskih građevina na izdvojenim građevnim česticama:

- zadržava se postojeća veličina građevne čestice;
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,3;
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 0,3 / 0,6 ako se gradi tavan
- najveća dozvoljena izgrađena površina iznosi 120 m²;
- najveći dozvoljeni broj etaža (E) je: 1 nadzemna etaža + tavan
- najveća dozvoljena visina (V) građevine je 4 metra, a ukupna visina 6 m
- najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 6 m, odnosno zadržava se postojeći građevni pravac
- najmanja udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 3 m

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina utvrđuju se u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uvažavajući lokalne osobitosti i tradicionalni način gradnje.

Članak 42.

Postojeće građevine koje ne zadovoljavaju uvjete građenja, mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima i s postojećim kapacitetima, uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite okoliša.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 43.

Osnovne površine smještaja javnih (društvenih) djelatnosti: predškolske i osnovnoškolske ustanove, ambulate, građevina kulture, vjerskih građevina te ostalih građevina javnog interesa, određene su u kartografskom prikazu br 1. »Namjena i korištenje površina«.

Članak 44.

Građevine javne namjene primarno se grade u sklopu zona javne (društvene) namjene.

Građevine javne namjene izuzetno se mogu graditi i u sklopu zona mješovite namjene.

Građevine javne namjene u sklopu zona mješovite namjene mogu se graditi neposrednom provedbom ovog plana.

Građevine javne namjene u sklopu zone mješovite javne namjene - zone društvenih sadržaja (D) grade se temeljem izrađenog detaljnog plana uređenja. Izuzetno, rekonstrukcija postojeće građevine područne osnovne škole i dječjeg vrtića dopuštena je neposrednom provedbom ovog plana (članak 176.).

Članak 45.

Građevine javne (društvene) namjene u sklopu zona mješovite namjene mogu biti građevine kulture (muzej, galerija, čitaonica i sl.), predškolske (dječji vrtić kapaciteta do 40 djece), zdravstvene (specijalistička ambulanta, ljekarna i sl.), socijalne (dom za starije osobe kapaciteta do 30 osoba i sl.) i upravne.

Građevine javne namjene u sklopu zona mješovite namjene mogu se graditi prema uvjetima građenja za poslovne građevine u sklopu zona mješovite namjene (točka 2.2.).

Građevina mjesne crkve (D9) može se rekonstruirati u postojećim gabaritima, odnosno povećanjem izgrađene površine do najviše 20%, uz posebne uvjete nadležne ustanove za zaštitu kulturne baštine.

Građevina postojećeg društvenog doma (D8) može se rekonstruirati prema uvjetima građenja za stambene i stambeno poslovne građevine u zoni S3. Uz djelatnosti mjesnog odbora, udruga građana i sl., društveni dom može imati i poslovnu namjenu, najviše do 50% građevinske (bruto) površine građevine.

3.1. UVJETI I SMJERNICE ZA GRADNJU U ZONI OBVEZNE IZRADE DPU-a

Članak 46.

U sklopu površine obuhvata detaljnog plana uređenja (zona D) moraju se organizirati sadržaji osnovne škole, dječjeg vrtića i jaslica, zdravstvena stanica (ambulanta, ljekarna) i sadržaji kulture (knjižnica, čitaonica i dvorana - kino dvorana). U sklopu zone mogu se organizirati i drugi društveni sadržaji.

Članak 47.

Za osnovnu školu i dječji vrtić veličinu građevne čestice potrebno je planirati s normativom od 30 m² po učeniku - djetetu, a u sklopu građevne čestice osigurati površine za odmor i rekreaciju, sportske terene, igrališta i zelene površine, odnosno zadovoljiti sve elemente određene pedagoškim standardima.

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 48.

Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i svih pratećih sadržaja i površina, kao i udaljenost građevine do granica građevne čestice.

Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je:

- za školu i dječji vrtić: 2000 m²,
- za ostale namjene: 1000 m²

Veličina i površina građevina

Članak 49.

Građevinska (bruto) površina građevina određuje se detaljnim planom uređenja.

Škola i dječji vrtić mogu se organizirati kao jedna funkcionalna cjelina. Za ostale sadržaje broj funkcionalnih jedinica određuje se detaljnim planom uređenja.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je:

- za školu i dječji vrtić: 0,30
- za ostale namjene: 0,40

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je:

- za školu i dječji vrtić: 0,60 / 0,90 ako se gradi podrum i/ili tavan
- za ostale namjene: 1,00 / 1,30 ako se gradi podrum /ili tavan

Članak 50.

Najveći dopušteni broj etaža (E) je:

- za školu i dječji vrtić: podrum + 2 nadzemne etaže + tavan
- za ostale namjene: podrum + 3 nadzemne etaže + tavan.

Najveća dopuštena visina (V) građevina je 10,0 m, a ukupna visina 12,0 m.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 51.

Na jednoj građevnoj čestici može biti smještena jedna ili više građevina osnovne namjene.

Građevni pravac udaljen je od regulacijske linije najmanje 6 m.

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje pola visine građevine ($h/2$) od ruba građevne čestice, ali ne manje od 5 m.

Oblikovanje građevina

Članak 52.

Građevine javne i društvene namjene se oblikuju u suvremenom arhitektonskom izrazu javnih građevina, uz visoku kakvoću izvedbe. Pri tome pored funkcionalnih karakteristika pojedine namjene treba uvažavati osobitosti mikrolokacije.

Pročelja građevina treba u pravilu izvoditi glatkom žbukom i kamenom ali se kvalitetni suvremeni materijali ne isključuju. Otvori na pročeljima trebaju u pravilu biti visine veće od širine, a glavne ulaze u zgradu treba naglasiti.

Uređenje građevnih čestica

Članak 53.

Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini se ne ograđuje, izuzev sadržaja škole i dječjeg vrtića. Ostale granice građevne čestice mogu imati ogradu od kamena, zelenila i metala, visine do 1,2 m.

Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u uređene zelene površine. Najmanje 30% površine građevne čestice treba biti uređena zelena površina.

Pješačke i zelene površine u sklopu građevnih čestica potrebno je posebno kvalitetno oblikovati i urediti, obzirom na značaj planiranih sadržaja u zoni.

Parkiranje se može riješiti u sklopu građevnih čestica ili planiranjem javnih parkirališta u sklopu zone, a u skladu s normativima određenim člankom 105. ovih Odredbi.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 54.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnicu, izgrađenu u punom profilu određenom za nove ostale (stambene) ulice, a izuzetno na javno parkiralište.

Članak 55.

Građevna čestica mora biti priključena na električnu vodovod i javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje dopuštena je gradnja individualnog uređaja s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja.

3.2. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 56.

Građevinama sporta i rekreacije namijenjene su primarno površine zona sportskog centra (R5) i rekreacijskog centra (R6).

Dječja igrališta mogu se uređivati u sklopu svih ostalih površina naselja.

Otvorena igrališta rekreacijske namjene, bez gledališta, pratećih sadržaja i parkiranja, mogu se uređivati i u sklopu zona stambene namjene (S1) i mješovite namjene (M1). Igralište može obuhvatiti do 80% površine izdvojene građevne čestice.

3.2.1. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE U SPORTSKOM CENTRU (R5)

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 57.

Oblikom i veličinom građevne čestice mora se omogućiti smještaj osnovne i pomoćnih građevina u sklopu gradivog dijela čestice, igrališta, te organizacija pješačkih, parkirnih i zelenih površina.

Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je 1000 m².

Najveća dozvoljena veličina građevne čestice se ne određuje.

U sklopu zone sportskog centra može se dopustiti formiranje izdvojene građevne čestice parkirališta, koje se uređuje u skladu s uvjetima za javna parkirališta.

Namjena građevina

Članak 58.

U sklopu zone sportskog centra (R5) mogu se graditi zatvorene sportsko rekreacijske građevine, otvorena sportska igrališta i dječja igrališta. Dopuštena je rekonstrukcija - prenamjena postojećih otvorenih igrališta.

Zatvorene sportsko rekreacijske građevine i prateće građevine mogu imati i sadržaje trgovačko-uslužne, ugostiteljske i zabavne namjene.

Veličina i površina građevina

Članak 59.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,3.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice je 0,30 / 0,45 ako se gradi podrum.

Pojedina građevina može imati najveću građevinsku (bruto) površinu do 1000 m², a pomoćna građevina do 200 m².

Pomoćne građevine uključuju se u izgrađenost i iskorištenost građevne čestice.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice, uključujući i otvorena sportska igrališta je 0,7.

Članak 60.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) je: podrum + 1 nadzemna etaža.

Najveća dozvoljena visina građevine (V) je 8 m.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 61.

Na jednoj građevnoj čestici može biti smješteno više građevina osnovne i pomoćne namjene i više otvorenih sportskih igrališta.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 6 m.

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje 4,0 m od granice građevne čestice.

Otvorena sportska igrališta mogu se graditi na najmanjoj udaljenosti 3 m od svih granica građevne čestice.

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost građevina iznosi 6 m.

Uvjeti za izgradnju pomoćnih i jednostavnih građevina

Članak 62.

Uz osnovnu građevinu i/ili otvorena sportska igrališta, na građevnoj čestici mogu se graditi i:

- pomoćna - prateća građevina (garderoba, sanitarije, spremište opreme, klupske prostorije, ugostiteljstvo i sl.)
- uređaji individualne komunalne infrastrukture

Članak 63.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) za pomoćne - prateće građevine je: 1 nadzemna etaža + tavan.

Najveća dozvoljena visina (V) građevine je 4 metra.

Pomoćne - prateće građevine moraju biti udaljene najmanje 3 m od ruba građevne čestice.

Članak 64.

Na površinama sportskog centra dozvoljava se postava privremenih građevina za potrebe manifestacija, priredbi i sl. (šator, balon).

Uređenje građevnih čestica

Članak 65.

U sklopu građevne čestice mogu se uređivati dječja igrališta, tribine, pješačke površine i parkirališta.

Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređena zelena površina.

Članak 66.

Ograde se izgrađuju od kamena visine do 1,2 m, zelenila (živice) ili metala visine do 1,5 m. Izuzetno se može dopustiti transparentna zaštitna ograda visine do 2 m rubom građevne čestice, ili visine 3 m na udaljenosti 2 m od ruba građevne čestice.

Visina podzida - potpornog zida može iznositi do 1,5 m, a izuzetno visine do 2,0 m i u terasama sa zelenilom širine najmanje 2,0 m.

Članak 67.

U sklopu građevne čestice, ili na izdvojenom parkiralištu u sklopu zone, mora se osigurati potrebni broj parkirnih/garažnih mjesta, u skladu s člankom 105. ovih Odredbi.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 68.

Građevna čestica mora imati izravni kolni i pješački pristup na javnu prometnicu, izgrađenu u punom profilu određenom za nove ostale - stambene ulice (članak 93.). Pristup je najmanje širine 6 m.

Članak 69.

Građevna čestica mora biti priključena na elektriку, vodovod i javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje dopuštena je gradnja individualnog uređaja s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja.

3.2.2. GRAĐEVINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE U REKREACIJSKOM CENTRU

Članak 70.

U sklopu zone rekreacijskog centra (R6) planirano je uređenje sadržaja škole terapijskog jahanja.

Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je 4500 m².

Najveća dozvoljena veličina građevne čestice se ne određuje (određena je veličinom zone).

Uz uređenje poligona i staza za jahanje, dopuštena je gradnja pomoćne građevine sa nužnim pratećim sadržajima.

Pomoćna građevina može imati 1 etažu, najveću ukupnu visinu 6 m i najveću izgrađenu površinu 200 m².

Najmanje 60% građevne čestice mora biti zelena površina sa zadržavanjem izvornog pejzaža.

Uz navedene sadržaje, u sklopu rekreacijskog centra može se graditi i građevina za pružanje ugostiteljskih usluga u seljačkom domaćinstvu.

Građevina za pružanje ugostiteljskih usluga u seljačkom domaćinstvu gradi se prema uvjetima gradnje za stambene i stambeno poslovne građevine u zoni S2, u skladu s Pravilnikom o pružanju usluga u seljačkom domaćinstvu. Najveći dopušteni kapacitet je 15 kreveta, a ukupna građevinska (bruto) površina 500 m².

Najveći ukupni dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je 0,10.

Najveći ukupni dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice je 0,15.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 71.

Stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi u zonama:

- stambene namjene (S1, S2, S3)
- mješovite namjene (M1)

Način gradnje novih građevina je slobodnostojeći. Izuzetno u zoni S3 (gusto građena jezgra) dopuštena je interpolacija dvojnih i skupnih građevina.

Poslovna namjena u sklopu građevne čestice ne smije ugrožavati okolinu bukom i ne smije uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima. Postojeće poslovne, osobito obrtničke djelatnosti moraju

se uskladiti s odredbama sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

Oblik i veličina građevnih čestica

Članak 72.

Oblikom i veličinom građevne čestice mora se omogućiti smještaj osnovne i pomoćnih građevina u sklopu građivog dijela čestice, te organizacija pješačkih, parkirnih i zelenih površina.

Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je:

u sklopu zone S1 i M1: 800 m²

u sklopu zone S2: 400 m²

u sklopu zone S3: 250 m²

Najveća dozvoljena veličina građevne čestice je:

u sklopu zone S1 i M1: 2000 m²

u sklopu zone S2: 1500 m²

u sklopu zone S3: 500 m²

Najmanja dozvoljena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac je:

u sklopu zone S1 i M1: 18 m

u sklopu zone S2: 15 m

u sklopu zone S3: 12 m za slobodnostojeće, 9 m za dvojne i 6 m za skupne građevine

Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od dozvoljenih mogu se rekonstruirati prema ostalim uvjetima građenja za nove građevine.

Namjena građevina

Članak 73.

Građevine su namijenjene stanovanju i svim pratećim sadržajima stanovanja (garaže drvarnice, spremišta, sjenice i sl.)

Uz stanovanje, građevine mogu imati i poslovnu namjenu tihih i čistih djelatnosti koje svojom namjenom, oblikovanjem i načinom korištenja ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu, a parametrima zaštite okoliša odgovaraju stambenim zonama (obrtničke, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti, sadržaji intelektualnih usluga - uredi, biroi i sl., krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radnje i sl.)

Poslovna namjena može se organizirati u površini do najviše 40% građevinske (bruto) površine građevine. Izuzetno se u zonama mješovite namjene (M1) odnos stambenih i poslovnih površina ne određuje - građevine mogu biti i poslovno stambene.

U zonama S1 i M1, poslovna namjena može se organizirati i u sklopu manje izdvojene poslovne građevine.

Članak 74.

Građevine mogu imati slijedeći broj funkcionalnih jedinica:

u sklopu zone S1: najviše 3 stana ili 2 stana i 1 poslovni prostor

u sklopu zone S2: najviše 2 stana ili 1 stan i 1 poslovni prostor

u sklopu zone S3: najviše 2 stana ili 1 stan i 1 poslovni prostor

u sklopu zone M1: najviše 3 stana ili 2 stana i 1 poslovni prostor ili 1 stan i 2 poslovna prostora

Veličina i površina građevina

Članak 75.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice je:

- u sklopu zone S1 i M1: 0,25
- u sklopu zone S2: 0,30
- u sklopu zone S3: 0,50

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice je:

- u sklopu zone S1 i M1: 0,50 / 0,75 ako se gradi podrum i/ili tavan
- u sklopu zone S2: 0,60 / 0,90 ako se gradi podrum i/ili tavan
- u sklopu zone S3: 1,00

Pomoćne, manje izdvojene poslovne i gospodarske poljoprivredne građevine uključuju se u izgrađenost i iskorištenost građevne čestice.

Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i/ili iskorištenosti građevne čestice veći od dozvoljenih, oni se mogu zadržati ali se ne smiju povećavati.

Članak 76.

Najveća izgrađena površina svih građevina na građevnoj čestici je:

- u sklopu zone S1 i M1: 300 m².
- u sklopu zone S2: 250 m².
- u sklopu zone S3: 200 m².

Najveća građevinska (bruto) površina svih građevina na građevnoj čestici je:

- u sklopu zone S1 i M1: 600 m².
- u sklopu zone S2: 500 m².
- u sklopu zone S3: 400 m².

Članak 77.

Na jednoj građevnoj čestici može biti smještena jedna građevina osnovne namjene i jedna pomoćna građevina ili gospodarska poljoprivredna građevina, a u sklopu zona S1 i M1 i jedna manja poslovna samostalna građevina.

Članak 78.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) građevine je:

- u sklopu zone S1 i M1: podrum + 3 nadzemne etaže + tavan
- u sklopu zone S2: podrum + 2 nadzemne etaže + tavan
- u sklopu zone S3: 2 nadzemne etaže + tavan

Nadzemne etaže su suteran, prizemlje, kat i potkrovlje (stambeno). Tavan je potkrovlje bez korisnog prostora, čija visina ne prelazi 2,5 m od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnje etaže do sljemenja krova.

Najveće dozvoljene visine (V) i ukupne visine građevina su:

- u sklopu zone S1 i M1: visina 9,0 m, ukupna visina 12 m
- u sklopu zone S2: visina 7,0 m, ukupna visina 10 m
- u sklopu zone S3: visina 7,0 m, ukupna visina 9 m

U zonama S1, S2 i M1 dopušta se izgradnja jedne podrumске etaže ispod građevina osnovne namjene.

Ako su postojeća visina i broj etaža građevine veći od dozvoljenih, mogu se zadržati ali se ne smiju povećavati.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 79.

Građevni pravac mora biti udaljen od regulacijske linije najmanje 8 m prema glavnoj mjesnoj ulici (GMU) i 6 m prema ostalim ulicama i drugim javnim prometnim površinama.

Izuzetno se građevni pravac građevina koje se interpoliraju u sklopu zona S2 i S3, utvrđuje u skladu s građevnim pravcima postojećih susjednih građevina, ali ne manje od 3 m od regulacijske linije.

Granica gradivog dijela čestice prema susjednim česticama udaljena je najmanje:

- u sklopu zone S1 i M1: 4 m, odnosno 5 m za poslovne sadržaje u osnovnoj građevini
- u sklopu zone S2: 3 m, odnosno 4 m za poslovne sadržaje u osnovnoj građevini
- u sklopu zone S3: 3 m, odnosno na rubu građevne čestice prema susjednoj građevini za dvojne i skupne građevine

Ako je građevni pravac na udaljenosti manjoj od dozvoljene, prema javnim cestama (glavne mjesne ulice) ne dopušta se povećanje visine građevine, a prema ostalim javnim prometnim površinama (ostalim - stambenim ulicama i kolno-pješačkim pristupima) mogu se dopustiti najviše dvije nadzemne etaže.

Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost građevina iznosi 1/2 visine više građevine.

Uvjeti za izgradnju pomoćnih i jednostavnih građevina

Članak 80.

Uz osnovnu građevinu, na građevnoj čestici mogu se graditi i ostale građevine:

- pomoćna građevina (garaža, spremište, drvarnica, vrtna sjenica i sl.)
- gospodarska poljoprivredna građevina
- uređaji individualne komunalne infrastrukture (septičke taložnice, plinski rezervoari i sl.)

U sklopu zona S1 i M1 dopuštena je i gradnja manje izdvojene poslovne građevine.

Članak 81.

Pomoćne, manje poslovne i gospodarske poljoprivredne građevine kao izdvojene građevine mogu imati ukupnu izgrađenu površinu do 60% izgrađene površine osnovne građevine.

Najveći dozvoljeni broj etaža (E) za pomoćne, manje izdvojene poslovne i gospodarske poljoprivredne građevine je: 1 nadzemna etaža + tavan.

Najveća dozvoljena visina (V) pomoćne građevine i gospodarske poljoprivredne građevine je 3 metra, a ukupna visina 4,5 m.

Najveća dozvoljena visina (V) manje poslovne građevine je 4 metra, a ukupna visina 6 m.

Pomoćne građevine moraju biti udaljene najmanje 3 m od ruba građevne čestice.

Manje izdvojene poslovne i gospodarske poljoprivredne građevine moraju biti udaljene najmanje 5 m od ruba građevne čestice.

Oblikovanje građevina

Članak 82.

Građevine se oblikovno usklađuju s elementima mikrolokacije uz uvažavanje definiranih oblikovno-morfoloških parametara stambenih dijelova naselja. Uvjeti oblikovanja se odnose na građenje novih i rekonstrukciju postojećih

građevina. Osnovne i pomoćne građevine se oblikuju primjenjujući jednako vrijedna načela oblikovanja.

Krovovi kosi, nagiba do 25°. Pokrov može biti kupa kanalice, mediteran crijep ili sličan pokrov. Na krov je dopušteno ugraditi elemente za prirodno osvjtljavanje i kolektore sunčeve energije. Krovni prozori trebaju se izvesti u razini krovne plohe.

Pročelja se mogu izvesti žbukom u svijetlim pastelnim tonovima, kamenom ili kombinacijom ovih materijala. Otvori na pročeljima trebaju u pravilu biti visine veće od širine. Ograde na građevinama (balkoni, loggie, vanjska stubišta, terase) kvalitetno oblikovati i izvesti kao pune kamene, betonske, kao korita za cvijeće ili transparentne metalne.

Članak 83.

Pri rekonstrukcijama i interpolacijama u zoni S3 (gusto građena povijesna jezgra) moraju se uvažavati morfološke osobitosti i arhitektonski izraz autohtonih stambenih kuća. Pri rekonstrukciji treba primijeniti tradicionalne obrasce i način građenja te karakteristične arhitektonske elemente; tip, pokrov i nagib krova, obradu pročelja, dimnjake, vanjska stubišta, krovne vijence, zaštitu na otvorima i drugo.

Krov građevina mora biti kosi, u pravilu dvostrešni, pokriven kupom kanalicom. Otvori trebaju biti pravokutni, visine veće od širine uokvireni kamenim gredama (erte) ili naglašeni žbukom, simetrično raspoređeni na pročeljima. Kao zaštitu otvora predvidjeti grilje ili škure. Ne dozvoljava se postava sunčanih kolektora ni drugih uređaja na krovnim površinama niti na pročeljima.

Uređenje građevnih čestica

Članak 84.

Dio građevne čestice prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen. Najmanja površina uređene zelene površine u sklopu građevne čestice u zonama S1, S2 i M1 je 30% površine građevne čestice, a u sklopu zone S3 je 20% površine građevne čestice.

Postojeće vrijedno raslinje na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i uklopiti u novo uređenje zelenih površina koristeći pretežito autohtone vrste, u skladu s obilježjima krajobrazu.

Članak 85.

Ograde se izgrađuju od kamena visine do 1,2 m, zelenila (živice) ili metala visine do 1,5 m.

Visina podzida - potpornog zida može iznositi do 1,5 m, a izuzetno visine do 2,0 m i u terasama sa zelenilom širine najmanje 2,0 m.

Članak 86.

Postojeće suhozide potrebno je što više očuvati kao element ogradnog zida ili u sklopu uređenih površina građevne čestice.

Članak 87.

Najmanji broj parkirnih i/ili garažnih mjesta, obzirom na namjenu i kapacitete građevine, određen je u članku 105. ovih Odredbi, a osigurava se u sklopu građevne čestice.

Izuzetno se za zonu S3 potrebni broj parkirnih mjesta može osigurati na izdvojenom parkiralištu, prema uvjetima iz članka 105.

Priključenje građevne čestice na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 88.

Stambenim građevinama mora se osigurati kolni i pješачki pristup najmanje širine 3 m, a stambeno poslovnim građevinama najmanje širine 6 m.

Građevna čestica mora imati izravni ili posredni kolni i pješачki pristup na javnu prometnu površinu.

Posredni pristup jedne do najviše dvije građevne čestice stambene namjene na javnu prometnu površinu osigurava se pristupnim putom najmanje širine 3 m i najveće dužine 50 m.

Za građevine s poslovnom namjenom posredni pristup mora biti najmanje širine 6 m i najveće dužine 50 m.

Članak 89.

Građevna čestica mora biti priključena na elektriку, vodovod i javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje dopuštena je gradnja trodijelnih septičkih taložnica, odnosno za građevine s planiranim opterećenjem preko 15 ES, individualnog uređaja s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja.

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

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

5.1.1. CESTOVNA MREŽA

Članak 90.

U kartografskom prikazu br. 2.A. »Prometna i ulična mreža« određena je cestovna mreža naselja, s osnovnim situacijskim i visinskim elementima i poprečnim profilima prometnica.

Glavne mjesne ulice

Članak 91.

U kategoriji glavnih mjesnih ulica određuju se postojeće ceste:

- GM1: dio postojeće županijske ceste od križanja s državnom cestom D8 do križanja kod benzinske postaje u Rupci i dalje prema Lipi i Klani;

- GM2: postojeća lokalna cesta od križanja kod benzinske postaje u Rupci do graničnog prijelaza Rupa;

- GM3: stara trasa državne ceste od križanja kod benzinske postaje u Rupci prema Šapjanama i Pasjaku.

Za GM 1 određuje se zaštitni pojas širine 40 m, a za GM 2 i GM 3 zaštitni pojas širine 30 m.

Članak 92.

Za glavne mjesne ulice (GM1, GM2, GM3) određuje se najmanja širina kolnika 2 x 3,25 m. Pločnici se uređuju dvostrano, najmanje širine 1,6 m.

Izuzetno, na mjestima suženog profila zbog postojećih građevnih struktura, pločnik se može uređivati jednostrano.

Postojeća i planirana križanja (priključke) ostalih ulica s glavnim mjesnim ulicama treba uređivati u skladu s HRN U.C4.050, u načelu križanje tipa 2.

Ostale (stambene) ulice

Članak 93.

Planirane nove ostale (stambene) ulice su oznaka SU 15, dio SU 16 i SU 17.

Za planirane ostale (stambene) ulice određuje se najmanja širina kolnika 2 x 2,75 m.

Pješački nogostupi uređuju se najmanje jednostrano, najmanje širine 1,5 m.

Najveći dopušteni uzdužni nagib je do 8%, a poprečni pad kolnika može iznositi od 2,5% do 4%.

Na cesti je predviđena kolnička konstrukcija sa završnim slojem od asfalta.

Na mjestima priključaka građevnih čestica predvidjeti polaganje polegnutog rubnjaka.

Sva oprema, horizontalna i vertikalna signalizacija mora se izvesti u skladu s postojećim zakonima i propisima.

Članak 94.

Rekonstrukcija postojećih ostalih (stambenih) ulica planira se pod istim uvjetima kao za nove ulice. Izuzetno, uz dijelove SU 7 i SU 9, širina pločnika može se smanjiti na 1,0 m.

Rekonstrukcija slijepih ulica (SU 13, SU 7 i SU 14) uključuje i uređenje okretišta minimalno u elementima za vatrogasne pristupe.

Članak 95.

U sklopu starog dijela naselja koncepcija prometnog uređenja zasniva se na režimu jednosmjernog prometa u lokalnoj mreži. Kao jednosmjerne ostale (stambene) ulice određene su SU 2, SU 3, SU 4, SU 5 i SU 6.

Jednosmjerne stambene ulice rekonstruiraju se širine kolnika najmanje 4,5 m, s jednostranim pločnikom širine 1,5 m. Samo izuzetno, pločnik sa može smanjiti na širinu 1,0 m.

Članak 96.

Ako postojeća ostala (stambena) ulica nije rekonstruirana u skladu s odredbama iz članaka 94. i 95., odnosno ako nije izrađen projekt rekonstrukcije, regulacijska linija se može utvrditi na minimalnoj udaljenosti 4,5 m od osi postojeće prometnice, odnosno za jednosmjerne ulice 3,5 m od osi prometnice.

Članak 97.

Za poslovne sadržaje trgovine i drugih gospodarskih i društvenih sadržaja (građevinske bruto površine preko 200 m²) sa većim brojem posjetitelja i koji zahtijevaju promet gospodarskih vozila, stambena ulica mora biti izgrađena, odnosno mora biti izdana građevna dozvola za gradnju - rekonstrukciju u punom (propisanom) profilu.

Kolno pješački pristupi

Članak 98.

Kolno pješački pristupi obuhvaćaju primarno postojeće pristupe manjih širina do pojedinih građevina ili grupe građevina (pretežito obiteljskih stambenih građevina) u izgrađenim strukturama starog dijela naselja, koje ne omogućavaju rekonstrukciju tih putova u elementima stambene ulice. Kolno - pješački pristupi su minimalne širine 3,0 m.

Površine za javni prijevoz

Članak 99.

Javni prijevoz organizira se glavnim mjesnim ulicama naselja. Tehnički elementi trasa i raskrižja trebaju biti u skladu s zahtjevima za tu vrstu prometa.

Za potrebe stanovništva naselja planira se, uz postojeće autobusno stajalište u sjevernom dijelu naselja (uz GMU 2) i uređenje autobusnog stajališta uz GMU 1, u južnom dijelu naselja.

Autobusna stajališta planiraju se u skladu s Pravilnikom o autobusnim stajalištima (NN 119/07), a gabariti stajališta se određuju za računsku brzinu od 50 km/h.

Ostali elementi prometne mreže

Članak 100.

Prometne površine se moraju projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture.

Obvezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i zaokretne radijuse, a u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Članak 101.

Oborinske vode s javnih prometnih površina planira se sustavom slivnika i kolektora prikupiti i provesti do uređaja za pročišćavanje, te upustiti u tlo putem upojnih bunara.

Članak 102.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

5.1.2. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 103.

Parkirališta određena u kartografskom prikazu br. 1. »Namjena površina«, uređuju se na sljedeći način:

- izgrađene površine parkirališta mogu zauzeti najviše 80% površine građevne čestice;
- najmanje 15% građevne čestice uređuje se kao zelena površina;
- parkirališta se izvode u jednoj razini;
- parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0 x 2,5 m;
- na 4 parkirna mjesta treba zasaditi najmanje 1 stablo;
- na javnim parkiralištima treba osigurati 5%, a najmanje 1 parkirališno mjesto za vozila osoba s teškoćama u kretanju, minimalnih dimenzija 3,0 x 5,0 m i vidljivo označeno.

Najmanji kapaciteti parkirališta određeni su u kartografskom prikazu br. 2.A. »Prometna i ulična mreža«.

Članak 104.

U zonama stambene, mješovite, poslovne i društvene namjene mogu se na izdvojenim građevnim česticama uređivati, prema uvjetima iz stavka 1. ovog članka, parkirališta kapaciteta do 15 parkirnih mjesta, a izuzetno u stambenim zonama oznaka S2 i S3 do 5 parkirnih mjesta.

Javna parkirališta i garaže, kao i potrebni kapaciteti parkiranja za površine u sklopu obuhvata obvezne izrade detaljnog plana uređenja, određuju se tim planom.

Članak 105.

Potrebni broj parkirnih/garažnih mjesta se mora osigurati u sklopu svake građevne čestice, i to ovisno o namjeni najmanje:

stanovanje:

- 1 PM po građevnoj čestici, i dodatno
- 1 PM po stambenoj jedinici do 80 m² neto površine
- 2 PM po stambenoj jedinici preko 80 m² neto površine

poslovne djelatnosti:

- 1 PM na 3 zaposlena i dodatno

trgovina i uslužne djelatnosti: 1 PM na 25 m² građevinske bruto površine

restorani i kavane: 1 PM na 4 sjedeća mjesta
hoteli, pansioni, moteli: 1 PM na smještajnu jedinicu + 1 PM za autobus

veletrgovina: 1 PM na 60 m² građevinske bruto površine

društveni sadržaji: 1 PM na 5 zaposlenih i dodatno sportske građevine: 1 PM na 10 sjed. mjesta + 1 PM za autobus na 120 sjed. mjesta

škole, predškolske ustanove: 1 PM na učionicu-grupu dvorane, vjerski sadržaji: 1 PM na 10 sjed. mjesta
ostali društveni sadržaji: 1 PM na 50 m² građevinske bruto površine

Izuzetno, za poslovne sadržaje u sklopu zone S3 - stare jezgre naselja, potrebni kapaciteti mogu se osigurati na javnim parkiralištima udaljenim do 200 m od građevne čestice, a za stambene sadržaje na izdvojenom parkiralištu udaljenom najviše 100 m od građevne čestice.

5.1.3. TRGOVI I DRUGE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 106.

Planom su određeni važniji postojeći i planirani izdvojeni pješački putovi koji povezuju pojedine dijelove naselja među sobom i sa prostorima i sadržajima izvan obuhvata plana. Pješački putovi uređuju se minimalne širine 2,0 m (iznimno 1,6 m).

Pješački putovi i staze mogu se uređivati i u sklopu javnih zelenih površina i površina zaštitnog zelenila, primarno koristeći postojeće putove. Uz funkciju pristupa pojedinim česticama i njihovog gospodarskog korištenja, mogu služiti rekreaciji i povezivanju pojedinih sadržaja naselja.

Druge pješačke površine, proširenja i trgovi uređuju se u sklopu pojedinih građevnih čestica javne i društvene namjene.

5.1.4. BENZINSKA POSTAJA

Članak 107.

Za rekonstrukcije postojeće benzinske postaje određuju se sljedeći uvjeti:

Zadržava se postojeća građevna čestica, uz određivanje infrastrukturnog koridora (za potrebe mjesne infrastrukturne mreže) istočnom granicom čestice.

U sklopu benzinske postaje moguće je uređenje parkirnih površina i prateće građevine sa sadržajima trgovine, ugostiteljstva, skladišta i sanitarija, te praonice motornih vozila.

Prateća građevina (bez nadstrešnica) je najveće dozvoljene građevinske (bruto) površine 300 m².

Najveći dozvoljeni broj etaža je E = 1 etaža, a najveća dozvoljena visina građevine je V = 6,0 m.

Prostori s agregatima za istakanje goriva mogu se natkriti nadstrešnicom površine do 300 m², najveće visine V = 8,0 m.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice iznose 0,3.

Prateća građevina i nadstrešnice moraju biti udaljene od regulacijske linije najmanje 8 m.

Najmanje 20% površine građevne čestice uređuje se kao zelena površina.

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Članak 108.

Unutar obuhvata plana, u sklopu postojećih i planiranih prometnica (nogostupi) ili infrastrukturnih koridora, izgraditi novu kabelsku kanalizaciju odnosno nadograditi postojeću DTK, kapaciteta 2/3 kom polietilenskih ili fleksibilnih PEHD / FD cijevi $\varnothing = 50$ mm, sa standardiziranim montažnim zdencima koji se koriste u telekomunikacijskoj infrastrukturi RH, oznake D0, D1, D2, D3 i D4, a istu je potrebno vezati na najpovoljnijim točkama na postojeću EKI.

Članak 109.

Za izgradnju kabelske kanalizacije na pojedinim planiranim pravcima treba osigurati koridor širine 40 - 45 cm. Dimenzije rova su u prosjeku 0,4 x 0,8 m, osim na prekopima prometnica gdje je dubina rova 1,0 m.

Članak 110.

Investitor pojedine građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pristupnu elektroničku komunikacijsku mrežu primjerenu namjeni te zgrade i postaviti elektroničku komunikacijsku mrežu i pripadajuću elektroničku komunikacijsku opremu, u skladu s glavnim i izvedbenim projektom. Od glavne DTK trase, odnosno od najbližeg privodnog zdenca ili TK ormarića, a sukladno koncepciji raspleta TK kabela, svaku građevinu potrebno je vezati sa 1 kom priključnih - privodnih fleksibilnih FD cijevi $\varnothing 40$ ili $\varnothing 50$ mm (priključak na EKI). Za velike korisnike predviđjeti 2 kom FD cijevi. Točna trasa privodne kabelske kanalizacije i povezivanje na priključne točke odrediti će se prilikom izrade projektne dokumentacije same građevine odnosno ishoda lokacijske i građevne dozvole u glavnim i izvedbenim projektima, koje je potrebno dostaviti Hrvatskoj agenciji za poštu i elektroničke komunikacije (HAKOM) na suglasnost.

Korisnički priključni (izvodni) TK ormarić smjestiti na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske kabelske TK mreže, odgovarajućeg kapaciteta, u pravilu na ulazu građevine, na pristupačnom mjestu radi lakšeg održavanja. Ormarić vezati na temeljni uzemljivač građevine propisanim zemljovodom.

Točna pozicija priključka odrediti će se u postupku izrade glavnih projekata građevina.

Članak 111.

U zoni elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme ne smiju se izvoditi radovi niti graditi građevine koje bi mogle oštetiti ili ometati rad te infrastrukture ili opreme.

Ispod nadzemnih i iznad podzemnih elektroničkih komunikacijskih vodova, ili u njihovoj neposrednoj blizini, ne smiju se saditi nasadi koji bi mogli oštetiti elektroničke komunikacijske vodove.

Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema mora se planirati na način da ne ograničuje razvoj elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, pri čemu se osobito moraju zadovoljiti zahtjevi zaštite ljudskog zdravlja, zaštite prostora i očuvanja okoliša.

Ako je nužno zaštititi ili premjestiti elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu u svrhu izvođenja radova ili gradnje nove građevine, investitor radova ili građevine obavezan je o vlastitom trošku osigurati zaštitu ili premještanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Članak 112.

Planirana trasa EKI infrastrukture pretpostavlja realiziranu prometnicu - javnu površinu. Ukoliko u trenutku potrebe za izgradnjom dijela EKI infrastrukture planirane građevine ne budu izgrađene, dozvoljava se investitoru da u dogovoru sa nadležnim službama odredi alternativne trase kao privremeno ili kao trajno rješenje, ukoliko ova promjena ne remeti koncepciju plana.

Članak 113.

Pri projektiranju i izvođenju elektroničke komunikacijske infrastrukture obvezatno se pridržavati važećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

Članak 114.

U obuhvatu plana, u sklopu građevnih čestica poslovne namjene, dopušta se gradnja GSM postaja druge i treće generacije za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske infrastrukture uz poštivanje zakonskih odredbi, kao i ostalih propisanih uvjeta za takvu vrstu građevina. Antenski sustavi na građevini mogu biti visine najviše 5 m iznad najveće visine građevine.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. VODOOPSKRBA

Članak 115.

Vodoopskrba korisnika unutar obuhvata Plana osigurava se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava, priključkom na opskrbnu mrežu iz V. »Kavrani breg« (1090 m³ ▼ 666) preko R.S. »Rupa« (▼ 448, 4,3 bara).

Članak 116.

Trase razvodne i protupožarne vodovodne opskrbe mreže vode se prometnicama, u zajedničkom kanalu s ostalim instalacijama. Cijevi su profila DN 80, DN 100 i DN 150 mm, prema očekivanim najvećim pritiscima.

Cijevi se polažu u rov s pješčanom oblogom. Nadsloj nad cijevima je najmanje 100 cm (poželjno 110 - 130 cm).

Članak 117.

Za protupožarnu zaštitu planiraju se nadzemni požarni hidranti Ø 80 mm na propisanom međusobnom razmaku 80 - 120 m.

Članak 118.

Priključci planiranih građevina s vodomjerom za obračunavanje utroška vode izvode se na javnoj površini ili površini s javnim pristupom. Točna lokacija priključka odrediti će se prilikom izrade projektne dokumentacije samih građevina prema uvjetima davatelja usluge - K.D. »Komunalac«.

5.3.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA

Članak 119.

Sve aktivnosti na izgradnji sustava odvodnje vršit će se u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu i drugih pravnih propisa, te usvojenom koncepcijom rješavanja odvodnje otpadnih voda na prostoru Općine Matulji. Predviđen je razdjelni sustav odvodnje, što znači da će se odvojeno prikupljati, odvoditi i tretirati sanitarne otpadne vode od oborinskih voda.

Članak 120.

Zbrinjavanje sanitarnih otpadnih voda u obuhvatu Plana osigurati će se priključkom na planirani javni sustav sanitarne kanalizacije naselja Rupa.

Tehnološke vode kao i one iz ugostiteljskih djelatnosti treba prije upuštanja u javnu mrežu internom obradom svesti na kvalitetu propisanu za komunalne otpadne vode.

Članak 121.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda je dopušteno za objekte s opterećenjem do 15 ES te vode kondicionirati preko trodijelnih septičkih taložnica s upuštanjem u tlo upojnim bunarom.

Za veće opterećenje od 15 ES je obvezna izgradnja manjih (individualnih ili zajedničkih) uređaja s biološkim ili drugim odgovarajućim stupnjem pročišćavanja prije upuštanja u tlo.

Izgradnja tih uređaja kao i njihovo održavanje je obveza vlasnika (korisnika) građevnih čestica.

Nakon izgradnje javnog sustava, svi korisnici su dužni priključiti se na taj sustav.

Članak 122.

Čiste oborinske vode s krovnih i sličnih površina se prikupljaju i upuštaju u podzemlje upojnim građevinama u sklopu pojedine građevne čestice.

Oborinske vode s većih parkirališnih površina pojedinih građevnih čestica (kapaciteta više od 15 PM) će se odvoditi, kondicionirati i deponirati u tlo u sklopu građevne čestice.

Rješenjem odvodnje oborinskih otpadnih voda u sklopu građevne čestice treba spriječiti prelijevanje na javne površine ili susjedne građevne čestice.

Članak 123.

Oborinske vode s cestovnih površina (kolnik i pločnik) i javnih parkirališta se zasebnom mrežom kanala odvođe se do upojnih bunara s prethodnom separacijom ulja i masti.

Trase kanalske mreže unutar obuhvata Plana položene su prema konfiguraciji terena i uzdužnim profilima prometnica po kojima se kanali maksimalno vode.

Članak 124.

Kanalska mreža obje kanalizacije predviđena je profila Ø 30 i Ø 25 cm.

Članak 125.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete, shodno Zakonu o vodama (NN 153/09), kao i održavati uređaje za pročišćavanje posredstvom isporučitelja vodne usluge javne odvodnje (članak 68, stavak 3).

5.3.3. ELEKTROENERGETIKA

Članak 126.

Planirane trafostanice 20/0,4 kV graditi će se na načelnim lokacijama određenim u kartografskom prikazu 2.C. »Elektroopskrba«. Detaljna lokacija trafostanica uvjetovana je rješenjem imovinsko pravnih odnosa.

Točna lokacija buduće trafostanice i budući 20 kV priključak u sklopu obuhvata obvezne izrade DPU-a, odrediti će se tim planom.

Nove trafostanice 20/0,4 kV gradit će se kao samostojeće građevine. Za trafostanicu je potrebno formirati građevnu česticu najmanje površine 30 m² s osiguranim pristupom

na javnu površinu. Građevina trafostanice mora biti udaljena najmanje 1 m od granice građevne čestice i najmanje 2 m od prilazne ceste.

Članak 127.

U slučaju da pojedini kupci električne energije zahtijevaju vršnu snagu koja se ne može osigurati iz postojećih ili planiranih trafostanica ili žele imati vlastitu trafostanicu s mjerenjem na srednjem naponu, moraju osigurati lokaciju trafostanice 20/0,4 kV unutar svoje građevinske čestice, odnosno prostora obuhvaćenog ovim planom. Trafostanicu je moguće graditi kao samostojeću ili u iznimnim slučajevima kao ugradbenu u sklopu građevine kupca.

Članak 128.

Planirani vodovi 20 kV naponskog nivoa izvoditi će se podzemnim kabelima, po trasama koje su načelno prikazane u kartografskom prikazu 2.C. »Elektroopskrba«. Moguća odstupanja trasa biti će obrazložena kroz projektnu dokumentaciju.

Nova niskonaponska mreža izvoditi će se podzemnim kabelima. Izuzetno, tamo gdje to nije moguće ili se dograđuje postojeća nadzemna mreža, niskonaponska mreža izvoditi će se nadzemno na betonskim ili Fe stupovima s izoliranim kabelskim vodičima.

Javna rasvjeta

Članak 129.

Javna rasvjeta javnih prometnih površina unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti.

Javna rasvjeta razvijati će se u sklopu sadašnje i buduće nadzemne niskonaponske mreže, odnosno kao samostalna na zasebnim metalnim stupovima povezanim podzemnim kabelima. U dijelu gdje će se izvoditi kao samostalna, trase će se što je moguće više izvoditi u zajedničkim kanalima s distributivnom mrežom 20 kV i 0,4 kV naponskog nivoa.

Članak 130.

Prije izrade projekta električnih instalacija novih građevina ili rekonstrukcije postojećih građevina predviđenih ovim planom, investitor je dužan zatražiti posebne uvjete priključenja na distributivnu mrežu od nadležne distribucije.

5.3.4. OPSKRBA PLINOM I ALTERNATIVNI IZVORI ENERGIJE

Članak 131.

U obuhvatu plana planira se mogućnost korištenja ukapljenog naftnog plina (UNP). UNP se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.

Predviđa se racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora. Dopunski su izvori energije prirodno obnovljivi izvori, prvenstveno sunce.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 132.

Javne zelene površine (Z1), zaštitne zelene površine (Z) i zaštitne zelene površine - vrtovi i voćnjaci (ZV), određene

su u kartografskom prikazu br. 1. »Korištenje i namjena površina«.

Javne zelene površine mogu se organizirati i u sklopu građevnih čestica javnih prometnih površina i ostalih namjena u obuhvatu plana.

Na javnim zelenim površinama dozvoljeno je hortikulturno uređenje, gradnja pješačkih staza i površina, dječjih igrališta i postava parkovne opreme.

SVAKA ZONA SE UREĐUJE KAO JEDINSTVENA OBLIKOVNA CJELINA - park, sadnjom pretežno visokog zelenila i uređenjem parternih zelenih i pješačkih površina i staza. Pri tome je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo te ga dopunjavati pretežno autohtonim raslinjem.

U pojasevima javnog zelenila uz glavne mjesne ulice planira se sadnja drvoreda.

Pojasevi zelenila uz ceste uređuju se na način da se osigura potrebna preglednost na križanjima.

Na javnim zelenim površinama je dozvoljena gradnja podzida visine do 1,5 m i prateće pomoćne građevine (pergola, paviljon i sl.) i infrastrukturne građevine visine do 2,5 m i površine do 10 m², te podzemnih infrastrukturnih vodova.

Članak 133.

Zaštitne zelene površine (Z) određene su u sklopu obuhvata plana na rubnim površinama naselja neprimjerenim za gradnju.

Zaštitne zelene površine čuvaju se u postojećem stanju i kultiviraju prorjedom, sanacijom i dopunom novom sadnjom autohtonih vrsta. Pri uređenju je potrebno sačuvati postojeću konfiguraciju terena, izuzev uz rubove građevnih čestica gdje se dozvoljava usklađivanje s oblikovnim i visinskim elementima, uz obvezno ozelenjivanje.

Zaštitne zelene površine (Z) uz izgrađene zone naselja i duž pojaseva prometnih koridora se mogu urediti kao javne zelene površine. U tom slučaju se uređenje površina izvodi prema odredbama za javne zelene površine.

Zaštitne zelene površine - vrtovi i voćnjaci (ZV) zadržavaju postojeći oblik korištenja i uređenja.

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

Članak 134.

U obuhvatu plana nema zaštićenih i za zaštitu predloženih dijelova prirode i ostalih prirodnih vrijednosti.

Članak 135.

Građevine i površine na koje se odnose mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti prikazane su kartografskim prikazom broj 3. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«.

Članak 136.

Kod svih infrastrukturnih radova (podzemnih vodova, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija), potrebno je ishoditi posebne konzervatorske uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 137.

Na prostoru u obuhvatu plana se kao kulturno dobro štiti sakralna građevina:

- Kapela Sv. Nikole, Rupa

Građevina je evidentirana kao kulturno dobro i predložena se za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, 2. kategorija.

Za sve građevinske intervencije na ovoj građevini potrebno je ishoditi posebne konzervatorske uvjete nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 138.

Kao kulturno dobro lokalnog značaja ovim planom štite se:

- povijesna graditeljska cjelina seoskog naselja
- pojedinačne etnološke građevine
- spomen obilježja povijesnog događaja

Članak 139.

Prostorna cjelina seoskog naselja uvrštena je obzirom na kulturno-povijesnu vrijednost 3. u kategoriju, odnosno vrijednost lokalnog značaja.

U ovoj je cjelini moguća, osim obnove i rekonstrukcije postojeće građevne strukture, i nova izgradnja koja svojom unutarnjom dispozicijom prostora, gabaritima i namjenom, ne smije narušavati siluetu i osnovne vizure, već se mora uklopiti u postojeći ambijent. Recentne strukture moguće je interpolirati prema obilježjima zone poštujući zatečenu organizaciju prostora, pravce izgradnje i postojeće gabarite neposredne okoline. Oblikovanje građevine treba biti prema obrascima suvremene arhitekture.

Povijesne strukture koje se nalaze u dobrom stanju potrebno je primjereno održavati. Sanaciju oštećenih povijesnih struktura moguće je provoditi prema povijesnim oblicima, prikladnim materijalima i tehnikama koje nisu u sukobu s izvornikom. Rekonstrukciju uništenih dijelova i sklopova moguće je provoditi prema suvremenim oblicima koje čine skladnu cjelinu s povijesnim oblicima, u suvremenim materijalima i tehnikama, koje nisu u neposrednom sukobu s povijesnim strukturama.

Unutar prostorne cjeline određuje se uža granica gusto građene jezgre, s posebnim uvjetima gradnje.

Članak 140.

Pojedinačne etnološke građevine, odnosno zgradu skladišta s karakterističnim svodom »Magazinovi« (g.č. 48) i šternu (k.č. 684/2) potrebno je sačuvati u izvornom obliku, a oko šterne sačuvati odnosno urediti javnu zelenu površinu prirodnog ambijenta.

Članak 141.

Ambijentalne vrijednosti prostora u cjelini se štite uklaпанjem većih cjelina prirodnog i kultiviranog krajobraza u površine zaštitnog zelenila. Posebno se štite vrtače s terasastim lijevima i podzidima, zabranom preoblikovanja terena i rušenja podzida.

Članak 142.

Zaštita ambijentalnih vrijednosti šireg prostora osigurava se primjenom svih odredbi ovog plana, odnosno zakonskih akata, kao i organizacijom i praćenjem provedbe plana u skladu s postavljenim smjernicama i odredbama.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 143.

Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o otpadu i podzakonskih propisa donesenih temeljem Zakona, te s odredbama Prostornog plana Primorsko-goranske županije i Prostornog plana uređenja Općine Matulji.

Članak 144.

Proizvođač otpada dužan je, u skladu s načelima ekološkog i ekonomskog postupanja, na propisan način obraditi i/ili odložiti otpad koji nastaje iz njegove djelatnosti.

Članak 145.

Komunalni otpad, odnosno otpad iz kućanstava i otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, a koji nastaje u gospodarstvu, ustanovama i uslužnim djelatnostima, skuplja se u propisane spremnike koji se postavljaju na organiziranim skupljalištima koja se uređuju na javnim površinama s kolnim prilazom za komunalno vozilo.

U gušće građanim dijelovima naselja mogu se postavljati spremnici koji omogućuju odvojeno skupljanje otpada po svojstvima (papir, staklo, plastika, limena ambalaža).

Kako bi se spriječilo nekontrolirano odlaganje krupnog otpada preporuča se njegovo periodično prikupljanje u posebne veće spremnike ili organizirati skupljačko mjesto na koje bi korisnici sami odvozili takav otpad.

Članak 146.

Tehnološki otpad koji nastaje u poslovnim sadržajima u naselju, do odvoženja, odvojeno će skupljati svaki proizvođač otpada u sklopu svog prostora.

Proizvođač tehnološkog otpada može privremeno, na propisani način, skladištiti otpad unutar svog poslovnog prostora. Prostor za skladištenje mora biti obilježen, osiguran od utjecaja atmosferilija i bez mogućnosti utjecaja na podzemne i površinske vode.

Za skupljanje svog otpada moraju se koristiti odgovarajući spremnici, kontejneri i druga oprema kojom će se spriječiti rasipanje i prolijevanje otpada, te širenje prašine, mirisa i buke.

Članak 147.

Opasni otpad mora se odvojeno skupljati. Proizvođač opasnog otpada obavezan je osigurati propisno skladištenje i označavanje opasnog otpada, do konačnog zbrinjavanja od strane ovlaštenih pravnih osoba.

Članak 148.

Proizvođač otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti dužan je otpad razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno skupljati po vrstama i svojstvima te osigurati propisne uvjete skladištenja za osiguranje kakvoće u svrhu ponovne obrade. Ako proizvođač otpada ne može iskoristiti vrijedna svojstva otpada, potrebno je prema zakonu i drugim pravnim propisima otpad dokumentirati, prijavljivati na burzi otpada i kao krajnju mjeru odložiti. Odložiti se smiju samo ostaci nakon obrade otpada ili otpad koji se ne može obraditi gospodarski isplativim postupcima uz propisane granične vrijednosti emisija u okoliš.

Radi sprječavanja nenadziranog postupanja s otpadom potrebno je voditi propisanu evidenciju i redovito dostavljati podatke o proizvedenom, skupljenom i obrađenom otpadu nadležnom tijelu.

Članak 149.

U zoni obuhvata Plana nije dozvoljeno trajno odlaganje otpada, a otpadom onečišćene površine treba, i prije privođenja prostora planiranoj namjeni, sanirati i spriječiti daljnje nenadzirano odlaganje otpada.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 150.

Planske mjere koje uključuju ograničenja gospodarskih djelatnosti, niže gustoće izgrađenosti i naseljenosti, izgradnju sustava za odvodnju otpadnih voda i za zbrinjavanje otpada, izgradnju i rekonstrukciju prometne mreže te očuvanje i njegu zelenih površina, su određene na način da se, uz primjenu propisanih mjera, očuva postojeća kvaliteta okoliša.

Zaštita okoliša provodit će se sukladno Zakonu o zaštiti okoliša, Zakonu o zaštiti zraka, Zakonu o zaštiti od buke, Zakonu o vodama, Zakonu o otpadu i drugim zakonima i provedbenim propisima donesenim temeljem Zakona

Članak 151.

Općina Matulji Programom zaštite okoliša utvrđuje mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš i mjere usmjerene na unapređenje stanja okoliša.

Ovim Planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka, vode, zaštitu od prekomjerne buke, zaštitu od požara i mjere posebne zaštite.

Članak 152.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dopuštena organizacija gospodarskih djelatnosti čija tehnologija može štetnim i prekomjernim emisijama nepovoljno utjecati na okoliš, nije u skladu s propisanim mjerama zaštite okoliša, odnosno nije u skladu s ograničenjima zahvata određenih člankom 262. Prostornog plana uređenja Općine Matulji.

Onečišćenja okoliša čiji su izvor postojeće gospodarske djelatnosti je potrebno rekonstrukcijom tehnološkog procesa svesti na dopuštene razine.

Zahvati koji su dopušteni ne smiju ispuštati u okoliš onečišćujuće tvari iznad graničnih vrijednosti emisija utvrđenih posebnim propisima.

Zaštita tla

Članak 153.

Osnovna mjera zaštite tla provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama (vrtače) te dokazivanjem stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih građevina.

Područje obuhvata plana se prema fizičko-mehaničkim značajkama nalazi u I. geotehničkoj kategoriji - zoni krša. Prostor je općenito povoljnih geotehničkih karakteristika za gradnju i nije podložan eroziji.

Članak 154.

Zaštitu tla treba posredno provoditi zaštitom vegetacije u sklopu zaštitnih zelenih površina, s ograničenjem sječa, kako površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji.

Enklave vrjednijeg poljoprivrednog tla se štite određivanjem poljoprivredne namjene za pojedine izdvojene površine obradivog tla. Korištenje tih površina treba biti isključivo u sklopu definirane namjene (vrtovi, voćnjaci).

U sklopu građevnih čestica stambene namjene treba čuvati manje površine obradivog tla (manji koeficijent izgrađenosti, mikrolokacija građevine, uređenje građevne čestice).

Članak 155.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Zabranjeno je nepropisno odlaganje tehnološkog i drugog otpada, kojim se može prouzročiti zagađenje tla i podzemnih voda.

Zaštita zraka

Članak 156.

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem Zakona.

Zahvatima na području Plana ne smije se narušiti postojeća (I.) kategorija kakvoće zraka, odnosno prouzročiti prekoračenje propisanih graničnih vrijednosti određenih Uredbom o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku.

Prije gradnje ili rekonstrukcije izvora onečišćenja zraka utvrditi mjere zaštite i poboljšanja kakvoće zraka primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera.

Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije određenih Uredbom o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora.

U organizaciji tehnološkog procesa poslovnih djelatnosti spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica i ostalih površina naselja.

Članak 157.

Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor koji onečišćuje zrak, te svaku njegovu promjenu - rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,
- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik,
- redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša.

Mjere zaštite zraka uključuju i:

- održavanje i uređivanje zaštitnih i ostalih zelenih površina,
- realizaciju planiranih elemenata prometne infrastrukture u cilju bolje protočnosti prometa,
- odabir najpovoljnijih dostupnih i primjenjivih tehnologija,
- poticanje korištenja čistih energenata, posebno ukupljenog naftnog plina, sunčeve energije i sl.

Zaštita voda

Članak 158.

Zaštita voda se provodi sukladno Zakonu o vodama te u skladu s propisima, odlukama i drugim dokumentima iz područja vodnoga gospodarstva.

Unutar obuhvata plana nema površinskih vodotoka. Za područje nije donesen plan upravljanja vodnim područjem.

Prostor je u sklopu zone djelomičnog ograničenja, prema Odluci o sanitarnoj zaštiti izvora vode za piće na riječkom području (»Službene novine PGŽ« broj 6/94, 12/94, 12/95, 24/96 i 4/01). Svi zahvati u prostoru zone djelomičnog ograničenja mogu se obavljati ako nisu u suprotnosti s odredbama važeće Odluke. Mjere zaštite provode se sukladno članku 36. navedene Odluke.

Članak 159.

Zaštita podzemnih voda provodi se primarno pravilnim zbrinjavanjem sanitarno-potrošnih, tehnoloških i oborinskih voda, u skladu s člancima 119. - 125. ovih Odredbi za provođenje.

Svi korisnici prostora dužni su osigurati propisani način odvodnje otpadnih voda, brinuti se o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja unutar svoje čestice, te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

Otpadne vode od pranja automobila, drugih vozila, strojeva i sl, garaža, mehaničarskih i bravarskih radionica i drugo, trebaju se pročititi preko taložnica za krute tvari i odjeljivača za ulja, masti i tekuća goriva prije upuštanja u prijemnik.

Otpadne vode iz restorana, kuhinja javne ishrane i sličnih sadržaja moraju se na odgovarajući način pročistiti putem odjeljivača masti i ulja prije upuštanja u sustav javne odvodnje odnosno prijemnik.

Svi korisnici prostora moraju osigurati da kakvoća otpadnih voda, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s odredbama Pravilnika o graničnim vrijednostima otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana investitori su dužni ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima.

Zaštita od prekomjerne buke

Članak 160.

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakona o zaštiti od buke i provedbenih propisa donesenih temeljem Zakona.

Zahvatima na području Plana ne smiju se prekoračiti najviše dopuštene razine buke.

Sukladno Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i, utvrđuje se za područje obuhvata plana slijedeća najviša dopuštena razine buke:

- za zone mješovite (M), poslovne (K) i sportsko-rekreativne (R) namjene 55 dB(A) za dan i 45 dB(A) za noć.
- za ostale površine u obuhvata plana 55 dB(A) za dan i 40 dB(A) za noć.

Na granici pojedinih zona buka ne smije prelaziti najvišu dopuštenu razinu buke određenu prema strožim parametrima.

Članak 161.

Za planirane građevine - sadržaje, primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije potrebno je osigurati što manju emisiju zvuka i to:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke
- uređenjem planiranih zelenih površina u sklopu građevinskih čestica

Članak 162.

U sklopu zona stambene namjene ne dopustiti lociranje poslovnih sadržaja koji predstavljaju izvor buke.

Za pojedine postojeće izvore buke -gospodarske sadržaje, za koje se utvrdi da su izvor nedopuštene razine buke u pojedinoj zoni (posebno stambene namjene), rekonstrukcijom tehnološkog procesa - zamjenom tehnolo-

gije, boljom zvučnom izolacijom i sl., dovesti emisiju buke na dopuštenu razinu ili dislocirati.

Mjere zaštite od požara

Članak 163.

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 Matulji, te mjera zaštite od požara predviđenih provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Općine Matulji.

Kod projektiranja građevina, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije, potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB 100, ili neku drugu opće priznatu metodu.

Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevine, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevine, vatrootpornosti građevine i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i drugo. Kada se izvode slobodnostojeće niske građevine, njihova međusobna udaljenost treba biti jednaka visini više građevine, odnosno minimalno 6 m. Međusobni razmak građevina ne može biti manji od visine sljemena krovišta više građevine. Ukoliko se ne može postići minimalna propisana udaljenost među objektima potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara.

Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95) i propisa donesenih temeljem tog Zakona.

Kod projektiranja novih prometnica ili rekonstrukcije postojećih, obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03).

Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnog sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06).

Temeljem članka 15.a Zakona o zaštiti od požara (NN 58/93, 33/05, 107/07 i 38/09) potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2).

Posebne mjere zaštite

Članak 164.

Posebne mjere zaštite se određuju sukladno Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83, 36/85, 42/86 i 30/94).

Članak 165.

Za prostor u obuhvatu plana nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite.

Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem, prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi, a utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Matulji.

U obuhvatu plana planiraju se građevine javne namjene, odnosno prostori za okupljanje većeg broja ljudi u sklopu planiranog centra društvenih sadržaja. Posebne mjere zaštite za to područje odrediti će se izradom plana užeg područja (obvezna izrada DPU-a).

Deponij materijala uslijed urušavanja građevina se određuje izvan granica ovog plana, a utvrđuje Planom zaštite i spašavanja Općine Matulji.

Mogući izvori tehničko tehnološke nesreće na prostoru u obuhvatu plana mogu biti podzemni i nadzemni spremnici energenata (nafta, naftnih derivata i ukapljenog plina) poslovnih sadržaja u zoni.

Članak 166.

Mogućnost evakuacije ljudi i pristup interventnih vozila osigurava se organizacijom prometne mreže, uvjetima rekonstrukcije prometnica, te određivanjem udaljenosti građevina od prometnica i određivanjem visina građevina.

Pravci evakuacije određuju se trasama županijske i lokalne ceste (glavnih mjesnih ulica) i ostalih prometnica u naselju - smjerovima prema Lipi i Permanima.

Članak 167.

Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina i građenjem u skladu sa seizmičkim kartama, zakonima i propisima. Do izrade nove seizmičke karte Primorsko-goranske županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama.

Maksimalni očekivani intenzitet potresa za povratni period od 500 godina, za ovo područje je 7° - 8° MSK-64 ljestvice.

Sve građevine moraju biti statički proračunate i dimensionirane prema pravilima struke i na osnovi geotehničkih istražnih radova, te moraju zadovoljavati tehničke propise za građenje u seizmičkim područjima.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 168.

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno ovim Odredbama, cjelokupnom tekstualnom i kartografskom dijelu Plana i zakonskim odredbama.

Članak 169.

Dinamika i uvjeti komunalnog opremanja zemljišta, kao i izrada detaljnog plana uređenja iz članka 175. ovih Odredbi, određivati će se općinskim programima prema potrebama za privođenje određenog zemljišta planiranoj namjeni.

Članak 170.

Uređenje građevinskog zemljišta: priprema zemljišta za izgradnju, izvođenje prometnica, komunalne infrastrukture i telekomunikacija, mora se međusobno uskladiti u dinamici projektiranja i realizacije, a u cilju racionalizacije troškova gradnje.

Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže utvrđuje se idejnim projektom za izdavanje lokacijske dozvole, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

U realizaciji su dopuštena manja odstupanja od trasa i dopuna mreže, a koje ne remete osnovnu namjenu površina i koncepciju plana.

Planirane trase telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže vode se pretežito u profilu postojećih i planiranih ulica i ostalih javnih prometnih površina, a izuzetno koridorima u sklopu ostalih namjena. U koridoru je neophodno osigurati neometano korištenje i održavanje infrastrukturnog voda.

Unutar utvrđenih koridora prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže, za sve zahvate u

prostoru potrebno je ishoditi odobrenja i suglasnosti nadležnih tijela odnosno pravnih osoba s javnim ovlastima.

Članak 171.

Graditi se može samo na uređenom građevinskom zemljištu. Građevna čestica mora imati osiguran kolni i pješачki pristup na javnu prometnu površinu u skladu s uvjetima građenja obzirom na vrstu građevine, propisani broj parkirnih/garažnih mjesta, priključak na sustav vodoopskrbe, priključak na elektroenergetski sustav i odvodnju otpadnih voda.

Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, prije izdavanja lokacijske dozvole za građevinu, potrebno je ishoditi lokacijsku dozvolu, potvrditi glavni projekt i iskolčiti pristupnu prometnicu na terenu.

Do izgradnje javnog sustava, zbrinjavanje otpadnih voda je dozvoljeno osigurati sukladno članku 121. ovih Odredbi.

Članak 172.

Uvjete priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu ili za građenje novog pristupnog puta, za nerazvrstane ceste utvrđuje Općina Matulji.

Za ishođenje lokacijske dozvole odnosno uređenje prostora u zaštitnom pojasu javne ceste (GMU), potrebno je zatražiti posebne uvjete nadležne uprave za ceste, u skladu s Zakonom o javnim cestama.

Članak 173.

Kod gradnje građevina i uređenja javnih površina potrebno je postupiti sukladno odredbama Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Članak 174.

Posebne uvjete građenja koji nisu navedeni u Planu utvrdit će nadležna tijela državne uprave, odnosno pravne osobe s javnim ovlastima kada je to određeno posebnim propisima, a obzirom na detaljni program izgradnje i uređenja pojedine građevne čestice.

10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Članak 175.

U kartografskom prikazu br. 3 »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina«, određena je površina obvezne izrade detaljnog plana uređenja, i to za površinu postojećih i planiranih javnih (društvenih) sadržaja:

DPU 1 - ZONA DRUŠTVENOG CENTRA

Uvjeti i smjernice za gradnju u zoni obvezne izrade DPU-a određeni su u točki 3.1. ovih Odredbi.

Članak 176.

Do donošenja detaljnog plana uređenja na tim površinama nije dopuštena gradnja, izuzev za:

- rekonstrukciju građevine područne osnovne škole i dječjeg vrtića na postojećoj građevnoj čestici, u skladu s uvjetima građenja novih građevina i povećanjem postojeće građevinske (bruto) površine do 20%;
- izgradnju planirane prometne i komunalne infrastrukture.

10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 177.

Za postojeće građevine sagrađene u skladu s propisima i u skladu s dokumentima prostornog uređenja, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, može se dozvoliti održavanje građevine i izgradnju sanitarnog čvora unutar gabarita građevine.

Članak 178.

Sve rekonstrukcije unutar infrastrukturnog i prometnog koridora i zaštitnog pojasa moraju zadovoljiti i posebne uvjete nadležnih institucija.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 179.

Plan je izrađen u četiri (4) izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Matulji i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Matulji.

Po jedan izvornik čuva se u:

- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva,
- Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije,
- Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, ispostava Opatija,

- Pismohrani Općine Matulji.

Članak 180.

Tekstualni i grafički dijelovi i obvezni prilozi iz članka 2. ove Odluke, sastavni su dijelovi Plana, ali nisu predmet objave.

Članak 181.

Plan je izradio »Urbanistički studio Rijeka« d.o.o. iz Rijeke.

Članak 182.

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

Klasa: 350-01/09-01/2

Ur. broj: 2156-04/11-

Matulji, 29. rujna 2011.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MATULJI

Predsjednik

Željko Grbac, oec., v.r.