

ŽUPANIJA

6.

Na osnovi odredbe članka 57. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94 i 68/98) i odredbe članka 25. Statuta Primorsko-goranske županije («Službene novine» broj 2/98), Županijska skupština Primorsko-goranske županije, na sjednici održanoj 21. siječnja 1999. godine, donijela je

ODLUKU

o izmjeni i dopuni Odluke o Prostornom planu Općine Opatija unutar granica Općine Matulji

Članak 1.

Ovom Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o Prostornom planu Općine Opatija unutar granica Općine Matulji, (u daljnjem tekstu Izmjena i dopuna plana) obuhvaćen je prostor unutar granice Općine Matulji.

Članak 2.

Izmjena i dopuna plana iz članka 1. ove Odluke sastoji se od elaborata, koji sadrži tekstualni i grafički dio:

A/ TEKSTUALNI DIO

0. UVOD

I. OCJENA STANJA I CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

1. ZNAČAJ I POSEBNOSTI OPĆINSKOG PODRUČJA

2. MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA NAMJENE POVRŠINA

3. OSNOVNE PLANSKE POSTAVKE P.P.O. OPATIJA ZA PODRUČJE OPĆINE MATULJI

4. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA II KONCEPCIJA PROSTORNOG UREĐENJA

1. OPĆENITO

2. PROJEKCIJE I OKVIRI RAZVOJA

2.1. Stanovništvo

2.2. Gospodarstvo

3. INFRASTRUKTURA

3.1. Promet

3.2. Vodovod

3.3. Odvodnja

3.4. Elektroopskrba

3.5. Pošta i telekomunikacije

4. NASELJA

4.1. Razvoj naselja i urbanizacija

4.2. Mreža naselja i središnja naselja

4.3. Centralne funkcije naselja-društvena infrastruktura

5. ORGANIZACIJA I NAMJENA PROSTORA

5.1. Građevinska područja naselja

5.2. Ostala građevinska područja

5.3. Negrađevinska područja

5.4. Infrastrukturni sustavi

6. ZAŠTITA I RACIONALNO KORIŠTENJE PROSTORA

6.1. Objekti i dijelovi prirode

6.2. Zaštita kulturne baštine

6.3. Zaštita voda

6.4. Poljoprivredne i šumske površine

in ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B/ GRAFIČKI DIO:

1. Položaj Općine u Županiji 1:300000

2. Namjena površina 1:25000

3. Infrastrukturna mreža-vodovod i odvodnja 1:25000

4. Infrastrukturna mreža-elektroopskrba i telekomunikacije 1:25000

5. Zaštita kulturne baštine 1:25000

6. Način, uvjeti i mjere korištenja prostora 1:25000

7. Mreža naselja i urbane opreme 1:25000

8. Prikaz građevinskih područja 1:25000

9. Granice građevinskih područja 1:2880, 1:2000 i 1:1000

9.1. K.O. Brce

9.1.a. K.O. Brce - detalj

9.2. K.O. Bregi

9.3. K.O. Brgud

9.3.a. K.O. Brgud

9.4. K.O. Jurdani

9.4.a. K.O. Jurdani - detalj

9.4.b. K.O. Jurdani - detalj

9.5. K.O. Jušići

9.5.a. K.O. Jušići - detalj

9.6. K.O. Kućeli

9.6.a. K.O. Kućeli - detalj

9.6.b. K.O. Kućeli

9.7. K.O. Lipa

9.8. K.O. Matulji

9.9. K.O. Munč

9.10. K.O. Pasjak

9.11. K.O. Perenići

9.12. K.O. Puzi

9.12.a. K.O. Puzi - detalj

9.12.b. K.O. Puzi - detalj

9.12.c. K.O. Puzi

9.13. K.O. Rukavac donji

9.14. K.O. Rukavac gornji

9.14.a. K.O. Rukavac gornji - detalj

9.15. K.O. Rupa

9.16. K.O. Šapjane

9.17. K.O. Zvoneča

9.18. K.O. Žejane

9.19. K.O. Pobri (dio)

Članak 3.

Sastavni dio ove Odluke su odredbe za provođenje plana. Tekstualni i grafički dijelovi Izmjene i dopune plana iz članka 2. ove Odluke nisu predmet objave.

1. ODREDBE O NAMJENI POVRŠINA I KORIŠTENJU PROSTORA

1.1. OPĆE ODREDBE

Članak 4.

Ovom Izmjenom i dopunom plana cjelokupni teritorij općine Matulji podijeljen je na:

- građevinska područja,
- druga (negrađevinska) područja,
- osnovnu mrežu prometnica i infrastrukture.

Članak 5.

Trajno korištenje prostora provodi se na osnovi odredbi ove Izmjene i dopune plana i drugih prostornih planova koji se za uža područja donose na temelju ove Izmjene i dopune plana.

Kartografski prikazi, i to: »Namjena površina« u mjerilu 1:25000, »Način, uvjeti i mjere korištenja prostora« u mjerilu 1:25000 i »Granice građevinskih područja« u mjerilima 1:2880, 1:2000 i 1:1000, i ova Odluka temeljni su dokumenti za primjenu Izmjene i dopune plana.

Za tumačenje pojedinih odredbi ove Odluke koristi se cjelokupni tekstualni i grafički dio.

1.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

Članak 6.

Građevinska područja sastoje se od:

- naselja,
- radnih zona,
- sportsko-rekreacijskog centra
- izdvojenih groblja
- odlagališta komunalnog otpada

Članak 7.

Naselja sa stambenim, centralnim i pratećim funkcijama su područja u kojima se već nalazi ili se planira:

- stambena gradnja i sve građevine i sadržaji koji prate prošireno stanovanje, odnosno organizaciju života u stambenom naselju, kao što su školske i predškolske dječje ustanove, trgovine, servisi, društveni sadržaji, ugostiteljstvo, zelene i sportske površine, osobito one za dnevnu i tjednu rekreaciju, mreža pješačkih puteva i lokalnih kolnih prometnica, parkirališta i si.;

- svi centralni sadržaji, komercijalni i društveni, potrebni za sve razine i kategorije centara, a prema kategorizaciji naselja u kartografskom prikazu »Mreža naselja i urbane opreme« u mjerilu 1:25000;

- gradski parkovi, zaštitni zeleni pojasevi, sportski i rekreacijski centri, groblja, manje zone posebnih namjena i si.;

- skladišta, komunalni servisi i uređaji, razne radionice i pogoni od obrtničkih do industrijskih, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne prouzrokuju veću buku, ne privlače pretjerani promet teretnih vozila ih ne zahtijevaju velike površine zemljišta;

- razni poslovni prostori (uredi), zabavni, kulturni, zdravstveni i drugi slični sadržaji i građevine, putnički terminali (željeznički i autobusni), i slično.

Članak 8.

Radne zone su :

- izdvojene radne zone
- željeznička postrojenja

Izdvojene radne zone su zone za smještaj nezagađujuće i relativno tihe industrije, skladišta i servisa, odnosno većih radionica proizvodnog obrta. Mogu se namijeniti i trgovačkim i veletrgovačkim sadržajima, prometnim terminalima i slobodnim carinskim zonama.

Željeznička postrojenja su prostori namijenjeni za željezničke kolodvore i druga veća željeznička postrojenja te za veće putničke kolodvore i stanice.

Članak 9.

Sportsko-rekreacijski centar je posebno izdvojeno područje s najznačajnijim sportsko-rekreacijskim sadržajima.

U građevinskim područjima naselja i djelomično u radnim zonama planiraju se manji sportsko-rekreacijski centri.

U planinskim područjima kao i u drugim slobodnim zelenim (šumskim) površinama planiraju se manji sportsko-rekreacijski centri.

Članak 10.

Izdvojena groblja su površine izvan građevinskih područja naselja namijenjene postojećim i planiranim grobljima, s pristupom, parkiralištem, mrtvačnicom, sakralnom građevinom i drugim pratećim funkcijama, u skladu s Zakonom o grobljima.

Način gradnje novog groblja regulira se detaljnim planom uređenja, a proširenja postojećim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.

Članak 11.

Odlagalište komunalnog otpada Osojnica namijenjeno je odlaganju komunalnog otpada za područje bivše općine Opatija.

Detaljnim planom uređenja Osojnice utvrđuju se uvjeti gradnje i uređenja prostora, u skladu s odredbama Zakona o otpadu i rezultatima studije utjecaja na okoliš.

Detaljni plan uređenja utvrđuje sanaciju područja po etapama i sanaciju nakon zatvaranja odlagališta.

1.3. DRUGA (NEGRAĐEVINSKA) PODRUČJA

Članak 12.

Druga (negrađevinska) područja su:

- rekreacijska područja,
- postojeće i potencijalne poljoprivredne površine,
- šumske i druge zelene površine,
- vodozaštitne zone,
- zaštićena priroda.

Članak 13.

Rekreacijska područja su veće prostorne i prirodne (pejzažne) cjeline ili niz takvih cjelina koje su namijenjene prvenstveno za aktivnu i pasivnu rekreaciju građana te za izletnički turizam.

Rekreacijska područja zadržavaju prirodni izgled, zeleni (šumski) pokrov, te u određenoj mjeri i poljoprivredno korištenje (pašnjaci, sjenokoše).

U rekreacijskim područjima izgradnja sportskih terena, trim-staza i ugostiteljskih građevina mora biti umjerena, da se očuva integritet prirode.

Članak 14.

Postojeće i potencijalne poljoprivredne površine su prostori koji se, neovisno o kvaliteti tla, ovom Izmjenom i dopunom plana štite od svake izgradnje, izuzev izgradnje propisane u točki 4.7. ove Odluke.

Članak 15.

Šumske i druge zelene površine su prostori zaštićeni od izgradnje, osim građevina koje su u funkciji zaštite ih eksploatacije drvene mase.

Površine iz stavka 1. ovog Članka iznimno se mogu koristiti za rekreacijske i ugostiteljske sadržaje, a u blizini naselja i za proširenje postojećih groblja.

Članak 16.

Vodozaštitna zona je zona djelomičnog ograničenja definirana u kartografskom prikazu »Način, uvjeti i mjere korištenja prostora«.

U vodozaštitnoj zoni nije dozvoljena gradnja industrijskih pogona i drugih objekata bazne, kemijske i metalurške industrije, farmaceutske, te industrije koja koristi radioaktivne tvari.

U vodozaštitnoj zoni dozvoljava se gradnja drugih pogona i objekata i obavljanje djelatnosti uz obveznu primjenu vodopravnih mjera.

Članak 17.

Zaštićena priroda je najšire područje obuhvata ove Izmjene i dopune plana, a štiti se kroz dva stupnja opće zaštite:

- potpuno zaštićena priroda (prirodni krajolik)
- dominantno prirodna sredina (kultivirani krajolik)

Potpuno zaštićena priroda (prirodni krajolik) uključuje pojačanu zaštitu prirodnog krajolika, a korištenje prostora i iznimna izgradnja provodi se prema propisanoj namjeni prostora.

U dominantno prirodnoj sredini (kultiviranom krajoliku) zaštićuje se prirodni pejzaž i kulturni pejzaž (poljoprivreda), a korištenje prostora i rijetka izgradnja provodi se prema propisanoj namjeni prostora.

IA. OSNOVNA MREŽA PROMETA I INFRASTRUKTURE

Članak 18.

Osnovnu prometnu mrežu sačinjavaju:

državne ceste:

- Autocesta sa koridorom od 200 m kroz nenaseljena područja i koridorom od 100 m kroz izgrađene dijelove Matulja i naselja Jušići.

- Magistralne ceste s koridorom širine 100 m.

županijske ceste:

- Regionalne ceste i gradske magistralne ceste s koridorom u širini od 70 m.

lokalne ceste:

- Prema daljnjim klasifikacijama i za ove ceste čuvaju se koridori određene širine (definirani u točki 4.8.1. ove Odluke).

magistralna željeznička pruga:

- Za nove (planirane) traše čuvaju se koridori širine 100 m, a uz postojeće pruge slobodan i neizgrađen pojas sa svake strane vanjskog kolosjeka od najmanje 10 m u postojećim dijelovima naselja, odnosno najmanje 25 m novim dijelovima naselja. Širi zaštitni pojas željezničke pruge iznosi 200 m, po 100 m sa svake strane osovine pruge. U ovom zaštitnom pojasu lokacijske dozvole izdaju se, u pravilu tek po pribavljanju suglasnosti nadležnog željezničkog poduzeća. Vođenje novih kolosjeka planira se na način da sve važnije lokalne pješačke puteve i ceste ostavi nesmetane u drugoj razini, odnosno da se predvide svi potrebni pješački i kolni prijelazi ispod ili iznad željezničke pruge i drugih željezničkih postrojenja (kolodvor, stanica, itd.). Sve postojeće prijelaze preko postojećih pruga dovesti u drugu razinu.

Članak 19.

Ostali koridori su:

- Dalekovodi za visokonaponske električne vodove od 110 kV i više, a iznimno i od 35 kV. Širine zaštitnog pojasa date su posebnim propisima, a u kartografskim prikazima »Namjena površina« i »Infrastrukturalna mreža - elektroopskrba i telekomunikacije«, u mjerilu 1:25000, ucrtane su sve trase dalekovoda.

- Plinovod. U kartografskom prikazu »Namjena površina« u mjerilu 1:25000 definiran je koridor planiranog magistralnog plinovoda.

2. OSNOVNE MJERE ZAŠTITE

2.1. ZAŠTITA ZRAKA OD ZAGAĐIVANJA

Članak 20.

U cilju određivanja granica dopustivosti ugrožavanja čovjekove okoline na prostorima Općine Matulji, a radi kvalitete života u već ili potencijalno ugroženim naseljima kao i na planiranim prostorima za stambenu izgradnju, propisuje se da nadležno tijelo izradi:

- katastar emisija iz stacionarnih izvora s podacima o tipu, lokaciji i emisijom karakteristikama izvora zagađenja, a na osnovu njega izradi:

- sanacijski plan kojim se sve, a naročito velike zagađivače putem inspeksijskih službi, a na osnovu zakonskih obve-

za, mjera i odluka, obveze na tehničko-tehnološka poboljšanja, kao i pridržavanja svih mjera zaštite, u cilju svođenja štetnih emisija u zakonom dozvoljene granice, uz rezerve u opterećenju prostora zagađujućim emisijama za omogućavanje nove izgradnje.

Članak 21.

Mjerenje onečišćenja zraka kontinuirano nastaviti uz stalno uspoređivanje rezultata »nultog stanja onečišćenja zraka« i novog stanja radi poduzimanja potrebnih mjera za smanjenje štetnih i prekomjernih emisija u smislu važećih propisa.

Vršiti kompleksnija mjerenja na onim prostorima gdje specifična situacija to zahtijeva, a također proširiti mrežu mjernih stanica.

Kontinuirana mjerenja zagađujućih materija nadopuniti s mjerenjima polsatnih koncentracija SO₂ i lebdećih čestica.

Za izgradnju nove građevine koja može zagađivati zrak obvezno studijom o utjecaja na okoliš dokazati da će kakvoća zraka nakon njegove izgradnje udovoljavati zakonskim propisima.

- Donijeti odluke kojima se reguliraju standardi kvalitete zraka, opći uvjeti za dobivanje lokacije zagađivača, zaštitne zone između zagađivača i stambenih naselja, obveze zagađivača i inspeksijskih tijela te kaznene sankcije, kao i maksimalno dozvoljene emisije za pojedine vrste industrija.

Zaštitne zelene površine oko naselja obvezatno čuvati kao zaštitu naselja od zagađenja zraka i buke, ugrađivati u detaljne planove i oplemenjivati zelenilom.

Za smanjenje zagađenosti zraka prometom pristupiti rekonstrukciji i izgradnji zaobilaznica ugroženih naselja i brzih gradskih i magistralnih prometnica.

Izvršiti supstituciju postojećih izvora energije za potrebe stanovništva i industrije plinom kao najpogodnijim gorivom gledano sa stajališta zaštite zraka od zagađenja.

Za područja i naselja koja su zagađena štetnim emisijama iz susjednih područja gradovi, općine i Županija rješavaju zajednički, da se prekomjerna i štetna zagađenja svedu u zakonom dozvoljene granice.

2.2. ZAŠTITA VODA OD ZAGAĐIVANJA

Članak 22.

U prostoru Općine Matulji nastaviti s hidrogeološkim istraživanjima u cilju zaštite podzemnih voda i izvora; te određivanja slivnih područja i granica zaštitnih zona izvora, odnosno radi pronalaženja novih izvora voda. Na osnovi dobivenih rezultata donosi se Odluka.

Pronalaženje novih izvora vode je trajna obveza kao i rješenje vodoopskrbe dato u planu.

Izraditi studije i projekte, ili prihvatiti izrađene, za odvodnju i pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda, a svi učesnici u programiranju i projektiranju kanalizacijskog sustava otpadnih voda dužni su koristiti rezultate Ekološke studije akvatorija Riječkog zaljeva.

Kanalizacijske sustave planirati istovremeno sa vodoopskrbnim građevinama i sustavima.

Vršiti kontinuiranu kontrolu kvalitete svih otpadnih voda radi poduzimanja mjera preventive i saniranja stanja.

2.3. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

Članak 23.

Izvršiti snimanje buke na svim područjima koja su ugrožena prekomjernom bukom.

Na osnovi rezultata snimanja i odredbi Zakona o buci donijeti Odluku o zaštiti od buke kojom se regulira dozvoljeni

nivo buke u pojedinim zonama naselja ovisno o namjeni prostora.

Članak 24.

Izraditi katastar stacionarnih zagađivača okoline bukom (industrijska postrojenja), obaviti mjerenja buke koju emitiraju u susjedna (stambena) područja, a svaku promjenu stanja registrirati mjerenjima radi poduzimanja odgovarajućih mjera.

Smanjenje ekvivalentne razine buke i njeno dovođenje u dopuštene granice nije moguće bez smanjenja protoka vozila, pa je neophodno prići izgradnji novih planiranih prometnica. Dalje treba prometni tok učiniti što jednoličnijim, sa što manje zastoja i obvezatno dati prednost javnom prijevozu.

U izgrađenim dijelovima naselja uz jako frekventne prometnice može se vršiti prenamjena stambenih prostora u poslovne, odnosno poduzimati druge mjere kao što su: izgradnja protuzvučnih ekrana (zidova) od armirano-beton-skih konstrukcija, izvedba zemljanih nasipa s raslinjem (ako se raspolaze dovoljnim prostorom i to ne samo uz prometnice već i uz industrijska postrojenja), kao i postava providnih staklenih ekrana.

Pravilnim i smišljenim planiranjem i projektiranjem prometnica, kao i planiranjem namjene površina, zadržava se nivo buke u dopustivim granicama za određene zone.

Kod izrade detaljnih planova stambenih naselja, vodeći računa o zaštiti od buke, u prvoj zoni neposredno uz magistralnu prometnicu lociraju se garaže, skladišta i pojasevi zelenih površina, u drugoj zoni zgrade i građevine u kojima se dozvoljava viši nivo buke kao što su opskrbeni centri i trgovine, i u trećoj zoni stambene zgrade, a u najzaštićenijim područja građevine za sport i rekreaciju. Zaštita od prekomjerne buke postiže se pravilnom orijentacijom građevina, odnosno prostorija.

Kod planiranja mreže ulica i cesta koriste se elementi reljefa kao prirodni zakloni radi zaštite od buke na putu nje-nog širenja.

U svojstvu dopunskog sredstva za zaštitu od buke koriste se pojasevi zelenila kao prirodna prepreka.

Članak 25.

Do donošenja propisa iz članka 6. Zakona o zaštiti od buke (»Narodne novine« broj 17/90), primjenjuju se vrijednosti iz Pravilnika o najvećim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (»Narodne novine« broj 37/90).

2.4. ZAŠTITA PRIRODNIH I IZGRAĐENIH AMBIJENATA

Članak 26.

Na području Općine Matulji štiti se:

- zaštićeni krajolik Lisina u granicama definiranim u kartografskom prikazu »Način, uvjeti i mjere korištenja prostora« u mjerilu 1:25000.

Predložena su za zaštitu i sljedeća dva lokaliteta:

- ponikva Breški dol kao botanički rezervat
- jama Nad zasten kod Muna kao spomenik prirode

Članak 27.

Na području Općine Matulji štite se spomenici kulture:

- Registrirane spomeničke cjeline Veli Brud i Lipa za koje se izrađuju planski dokumenti temeljem Zakona o zaštiti spomenika kulture, a u granicama označenim u kartografskim prikazima »Granice građevinskih područja« kao »stare jezgre«.

- Evidentirane etnografske zone označene u kartografskom prikazu »Zaštita kulturne baštine« u mjerilu 1:25000: naselja Kućeli, Zaluki i Vele Mune (u granicama označenim u kartografskim prikazima »Granice građevinskih područja« kao »stare jezgre«), podzidi oko Zvoneća i oblikovane vrtače u Jurdanićima. Za svaki zahvat u prostoru potrebna je suglasnost nadležnog tijela za zaštitu prirodne i kulturne baštine.

- Sve pojedinačne građevine i lokaliteti navedeni u tekstualnom dijelu Izmjene i dopune plana »Zaštita kulturne baštine« i elaboratu »Konzervatorska podloga za potrebe izrade Prostornog plana Općine Matulji« koji je sastavni dio Izmjene i dopune plana. Za svaki zahvat na građevini potrebna je suglasnost nadležnog tijela za zaštitu prirodne i kulturne baštine.

2.5. OGRANIČENJA GRADNJE POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 28.

Na području cijele Općine Matulji ne dozvoljava se gradnja poslovnih građevina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u sljedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- Područje DF Proizvodnja koksa, naftnih derivata i nuklearnih goriva

- Područje DG Proizvodnja kemikalija, kem. proizvoda, umj. vlakana

- Područje DI Proizvodnja ostalih nemetalnih mineralnih proizvoda

- Područje DJ 27 Proizvodnja metala

Na području zahvata građevinskih područja u zonama I, II i III Općine Matulji (cijeli prostor u obuhvatu GUP-a Matulji i naselja Rupa, Pasjak, Šapjane, Jušići, Rukavac, Bregi, Mihotići, Mučići, Jurdani, Permani i Lipa), ne dozvoljava se gradnja poslovnih građevina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u sljedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- Područje A 01.2 Uzgoj stoke, peradi i ostalih životinja, osim 01.25 -Uzgoj ostalih životinja

- Područje A 01.3 Uzgoj usjeva i stoke... (mješovita proizvodnja)

- Područje DA 15.1 Proizvodnja, prerada i konz. mesa i mesnih proizvoda

- Područje DA 15.2 Proizvodnja i konzerviranje riba i ribljih proizvoda

- Područje DC Proizvodnja kože i proizvoda od kože

- Područje DE 21 Proizvodnja celuloze, papira i proizvoda od papira

- Područje DH Proizvodnja proizvoda od gume i plastike

- Područje O 93.03 Pogrebne i srodne djelatnosti

Na području zahvata građevinskih područja u zonama I i II Općine Matulji (dio prostora u obuhvatu GUP-a Matulji označen u kartografskim prikazima »Granice građevinskih područja« 9.8. K.O. Matulji i 9.11. K.O. Perenići, i naselja Rupa, Pasjak i Šapjane), ne dozvoljava se gradnja poslovnih građevina za obavljanje djelatnosti razvrstanih u sljedeća podpodručja prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti:

- Područje D Prerađivačka industrija

- Pod. G 51.2 do G51.7 Trgovina na veliko za svoj račun

3. ODREDBE I SMJERNICE ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA

3.1. OBVEZA DONOŠENJA PROSTORNIH PLANOVA

Članak 29.

Generalni urbanistički plan donosi se obvezno za prostor postojećeg GUP-a Matulji, a njime se propisuju i potrebni detaljniji planovi u njegovom obuhvatu.

Prostorni plan područja posebnih obilježja donosi se obvezno za područje zaštićenog krajolika Lisina.

Detaljni planovi uređenja donose se obvezno za naselja, dijelove naselja ili ostale zone, koje su utvrđene kao kulturno dobro ih' su pod posebnom zaštitom; za bilo koji opseg izgradnje ili uređenja prostora (obuhvata) u: radnim zonama, dijelovima radnih zona, sportsko-rekreacijskim centrima i rekreacijskim područjima, planirano groblje u Rupini, dio naselja Jušići - Vlahov Breg uz autocestu (označen na katastarskoj podlozi) prostor uz Dom Permani (označen na katastarskoj podlozi) i prostor komunalnog odlagališta otpada Osojnika.

Za građevinska područja ili dijelove (neizgrađene) građevinskih područja naselja (označeni na katastarskoj podlozi) broj 80, 81, 86, 89, 90, 91, 94, 99 i 102 definiraju se granice obuhvata urbanističkih planova uređenja.

32. SADRŽAJ PROSTORNIH PLANOVA I URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA

Članak 30.

Za pojedine prostorne planove može se, osim obveznog sadržaja, Programom mjera definirati i detaljniji sadržaj obzirom na specifičnosti i kompleksnost zahvata u prostoru.

Članak 31.

Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje sadrži:

I. TEKSTUALNI DIO

1. Idejno urbanističko rješenje
2. Idejno arhitektonsko rješenje
3. Odredbe za provođenje

II. GRAFIČKI DIO

1. Postojeće stanje
2. Detaljna namjena površina
3. Urbanističko-tehnički uvjeti
4. Idejna rješenja prometnica i infrastrukture
5. Raspored građevina
6. Idejna rješenja građevina
7. Idejna rješenja neizgrađenih (slobodnih) površina

Grafički dio urbanističko-arhitektonskog rješenja izrađuje se u mjerilu 1:500 ili 1:200, a idejna rješenja građevina u mjerilu 1:100 ili 1:200.

Članak 32.

Granica naselja ili radne zone predstavlja gornju, maksimalnu granicu do koje se taj prostor može iskoristiti za određenu namjenu, za izgradnju i sve prateće sadržaje i površine. Detaljnim planom može se obuhvatiti i manja površina ako se na njoj mogu postići planirani kapaciteti.

Granica obuhvata detaljnog plana uređenja može biti i veća od granice naselja ili radne zone, ali s time da se svi sadržaji toga plana moraju smjestiti samo unutar granica koje daje Izmjena i dopuna plana, a izvan tih granica mogu biti samo opće i zaštitne zelene površine i poljoprivredne površine (u skladu s namjenom površina Izmjene i dopune plana).

3.3. ODREDBE ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA

Članak 33.

Sve odrednice iz članka 36. Zakona o prostornom uređenju propisuju se za pojedine vrste građevina detaljnim planovima uređenja i drugim prostornim planovima.

Članak 34.

Određuju se za naselja najveće dopuštene gustoće izgradnje i naseljenosti:

- Netto gustoća stanovanja stambene zone do 300 stanovnika na hektar.

- Netto gustoća naseljenosti mješovite centralno-poslovne i stambene zone do 500 stanovnika i zaposlenih (broj radnih mjesta) na hektar.

- Izgrađenost zemljišta (pod građevinama) može biti najveća do 35% u stambenoj zoni, odnosno do 50% u centralno-poslovnoj zoni i u zonama niske ali guste stambene izgradnje.

- Indeks iskorištenja zemljišta, tj. odnos svih nadzemnih izgrađenih etaža naspram površine zemljišta, najveći je 0,9 u stambenoj zoni, odnosno 1,4 u centralno-poslovnoj zoni.

Gustoća izgradnje i naseljenosti za nove dijelove naselja ne smije biti veća od 200 stanovnika na hektar, a ukupna izgrađenost zemljišta ne smije prijeći 30%.

Maksimalna netto gustoća naseljenosti starih dijelova naselja kod njihove rekonstrukcije smije se povećati do najviše 400 st/ha, a ako se radi o stambeno-poslovnoj zoni u starim dijelovima naselja zbroj stanovnika i polovice radnih mjesta u zoni smije iznositi najviše 500 ljudi na hektar.

Ako se radi o rekonstrukciji ih interpolaciji u postojećim, ambijentalno već formiranim dijelovima naselja izgrađenost zemljišta može biti i veća od 30%.

Gustoće izgradnje i naseljenosti kontroliraju se za cijelu površinu obuhvata prostornog plana.

Članak 35.

Minimalni prometni zahtjevi za uže stambene zone manjih gustoća su:

- Do svake građevinske parcele mora se osigurati kolni pristup kolno-pješačkom stazom širine 3 m ako ta staza nije duža od 50 m (udaljenost do kolne ceste), odnosno i do 100 m ako do najudaljenijeg ugibalista nema više od 50 m.

- Najmanja širina jednosmjernog kolnika je 4,50 m (preporuka 5,0 m), a dvosmjernog kolnika 5,50 m (preporuka 6,0 m).

- Minimalna širina pješačkog hodnika (pločnika), ako se nalazi uz kolnik, iznosi 1,50 m, a ako je na takvom hodniku drvo red minimalna širina mu je 3,0 m.

- Javna stubišta su širine najmanje 3,0 m, a iznimno 2,50 m i to samo na kraćim potezima.

Za svaki stan u višestambenim građevinama osigurava se parkirni prostor za 1 osobno vozilo, u pravilu unutar građevinske parcele. U slučajevima kada to nije moguće, parkirni prostor osigurava se na drugoj parceli.

Za vile i obiteljske kuće parkirni prostor u pravilu osigurava se unutar građevinske parcele.

Članak 36.

Svaki novi stan u prizemlju odnosno najnižoj stambenoj etaži, ako se nalazi neposredno do javne površine na udaljenosti manjoj od 4 m, (pješačke, kolne, parkirne, igrališne ili zelene površine), mora imati kotu poda podignutu najmanje 1,50 m iznad nivele te površine. Ovo pravilo se ne primjenjuje kada se radi o izgradnji u postojećim jezgrama u kojima se već stanuje u prizemlju u razini ulice.

Članak 37.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju se prilagoditi postojećem ambijentu. Unutar postojećih jezgri naselja (definiranih na katastarskim podlogama) uvjetuje se za obiteljske kuće uporaba tradicionalnih materijala i načina izgradnje, mjerila zgrade i otvora, nagib krova i pokrov, a shodno tome i za višestambene i druge građevine.

Izgradnja izvan postojećih povjesnih jezgri treba sadržavati osnovne osobitosti ambijenta, pogotovo u mjerilu cjeline i detalja, a način izgradnje može biti i polumontažan i

montažan, ali uz zadržavanje funkcionalnih i oblikovnih arhitektonskih kvaliteta.

Građevine trebaju biti dobro orijentirane kako bi prihvatile maksimalnu inzulaciju te najmanji udar dominantnih vjetrova. Posebno treba voditi brigu o toplinskoj izolaciji, izolaciji od vanjske i unutrašnje buke (između susjednih stanova), te što ekonomičnijem sistemu zagrijavanja i hlađenja.

Članak 38.

Zaštiti pejzaža i uređenju okoliša posvećuje se posebna pažnja. Uz osiguranje potrebnog prostora za aktivnu i pasivnu dnevnu rekreaciju stanovnika naselja, osobito djece, omladine i starijih osoba, sačuvati zatečeno vrijednije zelenilo i poljoprivredne površine. Za svako posječeno stablo investitor mora posaditi (ili platiti sadnju) najmanje 3 stabla u naselju, gdje mu se odredi. U uređenju okoliša primjenjivati autohtono raslinje te smišljenije saditi bjelogoricu tamo gdje je zimi potrebno osunčanje a ljeti sjena, te crnogoricu tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili dekorativni pojas. Gdje je moguće i ambijentalno prihvatljivo treba saditi drvorede, osobito uz prometnije ceste i ulice.

4. ODREDBE I SMJERNICE ZA IZDAVANJE LOKACUSKIH DOZVOLA

Članak 39.

Lokacijske dozvole obvezatno se temelje na cjelokupnom tekstu Odredbi za provođenje i na temeljnim kartografskim prikazima ove Izmjene i dopune plana, tj. na kartama »Namjena površina«, »Infrastrukturalna mreža - vodovod i odvodnja«, »Infrastrukturalna mreža - elektroopskrba i telekomunikacije«, »Način, uvjeti i mjere korištenja prostora«, u mjerilu 1:25000, i »Granice građevinskih područja« u mjerilima 1:2880, 1:2000 i 1:1000.

4.1. PODJELA GRAĐEVINA I OPĆE ODREDBE

Članak 40.

Građevine se po ovoj Izmjeni i dopuni plana dijele na:

- stambene građevine,
- poslovne građevine (za privredne i društvene djelatnosti),
- stambeno-poslovne građevine,
- infrastrukturne građevine (prometnice i druge infrastrukturne građevine i uređaji, te komunalne građevine i uređaji),
- ograde i pomoćne građevine,
- gospodarske građevine,
- garaže,
- parking-prostori,
- montažne građevine i kiosci.

Članak 41.

Stambene građevine dijele se na nekoliko tipova stanovanja:

- villa je luksuzni objekt stanovanja i građenja
- obiteljska kuća je slobodnostojeća kuća, dvojna ili kuća u nizu. Visina kuće je najviše tri etaže, odnosno 9 metara mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine. Nivelacijska kota je kota poda prve nadzemne etaže. Nadzemna etaža je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina
- višestambena građevina sastoji se od kuće u kojoj se na 1 vanjski ulaz veže više od 3 stana, visina kuće je u pravilu od tri do najviše pet etaža (najviše 16 m mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine). Nivelacijska kota je kota poda prve nadzemne etaže. Nadzemna etaža je najviše 1

metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Članak 42.

Poslovni prostor se utvrđuje u sklopu stambenih građevina, pa se one vode kao stambeno-poslovne građevine, ili kao posebne poslovne građevine.

Za poslovni prostor lokacije se utvrđuju detaljnim planom uređenja, ili odredbama za provođenje ove Izmjene i dopune plana (članak 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 i 87).

Manji poslovni prostori mogu se graditi u sklopu stambene građevine unutar dozvoljene izgrađenosti parcele.

Lokacijska dozvola može se izdati i za promjenu namjene stambene građevine u stambeno-poslovnu ili poslovnu.

Promjena namjene dozvoljava se ukoliko djelatnost ne ugrožava život i rad u naselju.

Promjena namjene postojećih pomoćnih građevina dozvoljava se za obavljanje tihog obrta.

U užim centralnim zonama svakog naselja s višim stupnjem centraliteta i u centralno-poslovnim zonama naselja ovog područja, sve nove stambene građevine mogu u prizemlju imati poslovne sadržaje. Višetažne nove stambene građevine u istim centralnim zonama mogu u nižim etažama imati poslovni prostor općeg tipa (uredi i slično). Postojeće stambene građevine u centralnim zonama i središtima naselja mogu se rekonstruirati s istim načinom organizacije namjena po etažama.

Članak 43.

Garaže koje se grade izvan građevinske parcele individualnog stanovanja-obiiteljske kuće mogu se graditi samo kao dvoetažne ili višetažne skupne parking-garaže (sa ili bez podjele na pojedinačne garažne boksove) ili jednoetažne garaže s drugom namjenom na krovnoj površini: igralište, šetalište, zelena površina (na nasipanoj krovnoj ploči garaža ili u slučaju kad su garaže ukopane u teren) ili prometna površina, ili su takve garaže suterenski ili prizemni dio višestambene kuće ili poslovne građevine.

Garaže i pomoćne građevine koje se grade na građevinskim parcelama individualnog stanovanja-obiiteljske kuće grade se u načelu u sklopu građevine, ili kao posebna građevina samo ako se ne premašuje maksimalna dozvoljena izgrađenost parcele.

Članak 44.

Parking-prostori mogu se uređivati na terenu ili na ravnim krovovima garaža ili drugih građevina, ako za to postoje povoljne topografske okolnosti.

Ukoliko se uređuju parkirališta na terenu, obvezatno je taj prostor ozeleniti sadnjom visokog drveća i to najmanje s jednim stablom na 3 parkirna mjesta. Preporuča se na 1 stan planirati 1 parking prostor (u taj proračun uključuju se i garažni prostori) za osobno vozilo.

Za poslovni prostor minimalni broj parking mjesta propisuje se detaljnijim planovima od ove Izmjene i dopune plana.

Kamionska parkirališta i terminali mogu se uređivati samo u sklopu radnih zona.

Članak 45.

Za montažne građevine stambenih i poslovnih namjena vrijede svi uvjeti kao i za ostale stalne građevine, uključujući i oblikovne zahtjeve.

Članak 46.

Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća, sezonskih plodina, i druge manje

ugostiteljske i obrtničke usluge. Kiosci se postavljaju na temelju prostornih planova iU urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Ambulantna (vanjska i povremena) prodaja razne robe ili pružanja ugostiteljskih usluga moguća je, čak i preporučljiva na pogodnim pješačkim površinama u središtima naselja, ali tako da se nakon završetka radnog vremena ta pješačka površina oslobodi od svih pultova i drugih uređaja koji su služili za prodaju ili pružanje usluga.

Članak 47.

Nadstrešnice, kao zakloni i čekaonice na autobusnim i drugim stajalištima javnog gradskog i prigradskog prometa, smatraju se jednostavnim građevinama.

4.2. ODREDBE ZA RADNE ZONE

Članak 48.

Radne zone su zone za smještaj nezagađujuće i relativno tihe industrije, skladišta i servisa odnosno većih radionica proizvodnog obrta, kao i trgovačkih i veletrgovačkih sadržaja, prometnih terminala i slobodnih carinskih zona.

U radnim zonama i dijelovima radnih zona gradi se na osnovi detaljnih planova uređenja.

U dijelovima radnih zona koje graniče s naseljskim površinama mora se planirati zaštitni zeleni pojas širine minimalno 50 m.

Članak 49.

Za dijelove radnih zona označene u kartografskom prikazu »Namjena površina« u mjerilu 1:25000, kao »postojeće radne zone«, lokacijska dozvola izdaje se i direktno na osnovi urbanističko-arhitektonskog rješenja, uz sljedeće odrednice:

- Oblik i veličina građevinske parcele obuhvaća sve sadržaje tehnološkog procesa (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulaz, građevine individualne komunalne infrastrukture i slično),

- Izgrađenost parcele je maksimalno 60% površine. U izgrađenost se uključuje i prostor obveznog organiziranog parkirališta. Maksimalna tlocrtna površina nove gradnje ne može premašiti 10% površine parcele

- Građevinska linija se određuje u ovisnosti o kategoriji prometnice na koju se priključuje. Minimalna udaljenost od saobraćajnice je 6 m.

- Visina građevine je u ovisnosti o tehnološkom procesu i konfiguraciji terena.

- Udaljenost od susjedne građevine je minimalno $H1/2 + H2/2 + 5$, gdje su $H1$ i $H2$ visine građevina.

- Unutar građevinske parcele predvidjeti organizirano parkiralište za zaposlene, posjetioce i vozila uključena u tehnološki proces. Parkiralište se ozelenjava sadnjom stabala i ukrasnog zelenila (1 stablo na 4 parkirališna mjesta).

- Vrsta, nagib i krovni pokrov su u ovisnosti o tehnološkom procesu i arhitektonskim karakteristikama kraja.

- Arhitektonsko oblikovanje ovisi o tehnološkom procesu i arhitektonskim karakteristikama kraja.

- Namjena građevine unutar zone ne smije zagađivati zrak neugodnim i štetnim mirisima, a zemljište krutim i tekućim otpadom.

- Ograda treba biti u skladu s arhitekturom građevine.

- Građevinska parcela se priključuje direktno na javnu prometnicu ili putem širine 5,5 m.

- Građevinska parcela oplemenjuje se sadnjom drveća i ukrasnog zelenila.

- Urbanističko-arhitektonsko rješenje sadrži idejna rješenja infrastrukture te način priključenja na infrastrukturu šireg područja.

Članak 50.

Željeznička postrojenja su prostori namijenjeni za željezničke ranžirne kolodvore i druga veća željeznička postrojenja, te za veće putničke kolodvore i stanice.

Željeznička postrojenja grade se na osnovu prostornih planova.

4.3. ODREDBE ZA IZRADU LOKACUSKIH DOZVOLA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA KOJA SE LOKACDSKE DOZVOLE IZDAJU NA OSNOVI ODREDBI ZA PROVOĐENJE IZMJENE I DOPUNE PLANA

4.3.1. OPĆE ODREDBE

Članak 51.

Građevinska područja naselja za koja se lokacijske dozvole izdaju na osnovu odredbi za provođenje Izmjene i dopune plana su:

- 72-Bregi
- 73-Brnčići, Zvančići
- 74-Švaglini, Stanici, Matezini
- 75-Mamići
- 77-Andretići
- 78-Benčinići
- 79-Kriva
- 80-Gornji i Donji Rukavac, Škalovići, Kukici, Mulji, Sušnji, Andretići, Mohorići, Rošići, Mihelići
- 81-Biškupi, Jurinići
- 82-Kučeli
- 83-Ivanići
- 84-Pobri (dio u općini Matulji)
- 85-Mavrići, Obadi
- 86-Jušići
- 87-Korensko
- 88-Principi, Brajani
- 89-Puži
- 90-Brešca, Mali Brgud
- 91-Veli Brgud
- 92-Zaluki
- 93-Gašpari, Zvoneća
- 94-Poljane, Ružići
- 95-Škrapna
- 96-Sušnji
- 97-Šapjane
- 98-Perka
- 99-Rupa, Lipa-dio
- 100-Lipa
- 101-Pasjak, Brce
- 102-Vele Mune, Male Mune
- 103-Žejane
- 105-Črnčići
- 106-Permani
- 107-Škalniško

GUP-Cijeli prostor obuhvaćen GUP-om Matulji (u daljnjem tekstu GUP Matulji) utvrđuje se kao građevinsko područje.

Granice ovih građevinskih područja utvrđene su na kopijama katastarskih planova, u pravilu granicama katastarskih čestica.

Članak 52.

Gradnja unutar građevinskog područja razvija se uz postojeće javne i nerazvrstane ceste.

Postojeća stubišta kao vertikalne veze unutar naselja odnosno međusobne veze više naselja se zadržavaju.

Članak 53.

Unutar granica građevinskog područja izuzimaju se iz građenja prostori:

- postojećih vrijednih šuma prema Zakonu o šumama odnosno kada kompleks prema katastarskom izvratku prelazi 1000 m²;

- tereni gdje nagib terena prelazi 30 stupnjeva

- vinograda, voćnjaka i ostalih poljoprivrednih površina ako prelaze 1000 m² u kompleksu katastarske površine.

- ostali koridori i približne trase postojeće infrastrukture označeni u kartografskim prikazima »Granice građevinskih područja«

- zone posebno vrijednog prirodnog i ljudskim radom stvorenog okoliša koje utvrđuje poglavarstvo posebnim aktom

Znatnije preoblikovanje terena kao što su zatrpavanja vrtača, usjeci i nasipi viši od 1,5 m, vrši se samo na temelju prostornih planova ili urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Članak 54.

Širina zaštitnog pojasa javnih cesta određena je Zakonom o javnim cestama.

Širina zaštitnog pojasa uz postojeće nerazvrstane ceste u kojem se ne mogu graditi stambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine je najmanje 6 m.

Članak 55.

Iznimno u brdovitim i gusto naseljenim mjestima dozvoljava se gradnja građevina visine prizemlja na regulacijskoj liniji postojeće ulice.

Veća visina od prizemlja dozvoljena je na regulacijskoj liniji ako su postojeće građevine veće visine.

Članak 56.

Ako je postojeća širina nerazvrstane ceste manja od 4,5 m za jednosmjerni promet odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, udaljenost građevina od nerazvrstane ceste treba biti takva da osigurava prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5 m, povećana za udaljenosti navedene u članku 54.

Članak 57.

Neposredni pristup jedne parcele na postojeću javnu cestu i nerazvrstanu cestu osigurava se neposrednim pristupom širine 3 m, pješačkim prolazom i stubištem. Pristupni put, pješački put, pješački prolaz ili stubište je površina od javne i nerazvrstane ceste u dužini od maksimalno 50 m. (treći red građenja).

Neposredni pristup dvije do najviše četiri parcele stambenih građevina na postojeću javnu i nerazvrstanu cestu osigurava se pristupnim putem širine 3 m, pješačkim prolazom ili stubištem širine 2 m.

Za poslovne, poslovno-stambene i ugostiteljske građevine, pristup mora zadovoljavati kriterije minimalnih širina cesta.

Članak 58.

Minimalna širina cesta iznosi 4,5 m za jednosmjernu, 5,5 m za dvosmjernu, a širina pješačkog kolnika iznosi 1,5 m.

U stambenim zonama manje gustoće može se izgraditi samo jedna traka prometnice maksimalne dužine 100 m na preglednim i 50 m na nepreglednim dijelovima prometnice.

Članak 59.

Građevinska područja naselja podijeljena su obzirom na uvjete, na:

1. GUP Matulji - odredbe prema GUP-u s izmjenama i dopunama u ovim odredbama

2. Stambena naselja: građevinska područja 72, 73, 74, 75, 78, 80 (naselja Bregi, Rukavac i dio Kućeli)

3. Stambeno-proizvodna: građevinska područja 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 99, 106 (naselja Jušići, Jurdani, Mučići, Permani, Brešća, Mali Brgud, Ružici, Veli Brgud, Rupa, Šapjane)

4. Mješovito-ruralna: građevinska područja 79, 81, 82, 83, 92, 93, 95, 96, 98, 100, 101, 101a, 102, 103, 105, 107 (naselja Zaluki, dio Kućeli, Zvoneća, Žejane, Male i Vele Mune, Lipa, Pasjak, Brce)

5. Stare jezgre : dijelovi građevinskih područja 79, 80, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, označeni u kartografskim prikazima »Granice građevinskih područja«

4.3.2. STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE

VILLE

Članak 60.

Oblik i veličina građevinske parcele određeni su katastarskim oblikom zemljišne čestice. Minimalna površina parcele iznosi 1800 m². Maksimalna veličina nije ograničena.

Ville se grade samo u građevinskim područjima iz članka 59. točka 2. - stambena naselja.

Članak 61.

Namjena građevine je luksuzno obiteljsko stanovanje, mogućnost stambenog prostora za posluhu i ostalih pomoćnih prostora u funkciji stanovanja, veći broj garaža i parkirnih prostora, kao i mogućnost izgradnje bazena, tenis igrališta i sličnih sportsko-rekreacijskih sadržaja. Dio ville može se namijeniti poslovnom prostoru, ali su isključeni sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje.

Članak 62.

Maksimalna izgrađenost parcele iznosi 15%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos brutto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,2.

Bazen kao građevina ne ulazi u izgrađenost parcele, dok sve ostale građevine ulaze u izgrađenost parcele.

Minimalni broj etaža građevine je 1 etaža, a maksimalni 3 etaže.

Maksimalna visina građevine je 9 metara mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine. Nivelacijska kota je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Lokacijskom dozvolom utvrđuje se visina građevine manja od tri etaže ako to morfološke karakteristike prostora i visine postojećih okolnih građevina zahtijevaju.

Članak 63.

Predviđene namjene mogu se organizirati u više građevina na parceli.

Građevine moraju biti udaljene najmanje 6 m od granica parcele sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova (konzola, balkona i slično) građevina.

Minimalna udaljenost građevine od granica parcele, kada se granica parcele nalazi uz jednu od kolnih prometnica ili željezničke pruge (građevinska linija) iznosi 6 metara, a povećava se u skladu s člankom 115. ove Odluke.

Članak 64.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju se prilagoditi postojećem ambijentu.

Vrstu krova, nagiba ili pokrov određuje se u skladu s lokalnim prilikama i tehničkim propisima.

Članak 65.

Za uređenje parcele obvezno je idejno rješenje okoliša sa svim sadržajima građenja na parceli u mjerilu 1:500 ili 1:200. Minimalno 50% parcele mora biti park ili druga uređena zelena površina.

Ograde se grade od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim prilikama.

Članak 66.

Priključak građevine na javne i nerazvrstane ceste određuje se lokacijskom dozvolom.

Na mjestima gdje nema vodovoda i kanalizacije uvjetuje se gradnja cisterni i septičkih jama.

Priključak na postojeće građevine infrastrukture, električnu, vodu i kanalizaciju utvrđuje se na osnovu posebnih uvjeta.

Članak 67.

Da bi se sačuvao izgled padina na kosim građevinskim parcelama u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m.

Iznimno ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se odstupiti od odredbe iz prethodnog stavka i lokacijskom dozvolom na određenoj parceli utvrditi drugi način gradnje.

OBITELJSKE KUĆE

Članak 68.

Oblik građevinske parcele utvrđuje se prema obliku katastarske čestice ili cjepanjem katastarske čestice, a mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granične parcele.

Veličine građevinskih parcela određuju se:

a) kod izgradnje građevina na slobodnostojeći način za:

1. GUP Matulji 300 -1000 m²
2. stambena naselja 400-1400 m²
3. stambeno-proizvodna naselja 400-2000 m²
4. mješovito-ruralna naselja 400-neograničeno
5. stare jezgre 100.500 m²

b) kod izgradnje građevina na poluotvoreni način (dio dvojne ili završna kuća u nizu) za:

1. GUP Matulji 250-500 m²
2. stambena naselja 300-700 m²
3. stambeno-proizvodna naselja 300-700 m²
4. mješovito-ruralna naselja 300-neograničeno
5. stare jezgre 100-500 m²

c) kod izgradnje građevina u nizu za:

1. GUP Matulji 150-300 m²
2. stambena naselja 200-450 m²
5. stare jezgre 100-500 m²

Članak 69.

Namjena građevine je stambena, a uključuje stambene i pomoćne prostore.

Odredbe ove Izmjene i dopune plana primjenjuju se i za stambeno poslovne građevine, a koje ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema postojećim posebnim zakonima i propisima.

Članak 70.

Minimalni tlocrt građevine je 64 m² za sve veličine građevinskih parcela osim za izgradnju u jezgrama postojećih naselja gdje je tlocrt građevine određen susjednim građevinama.

Maksimalna izgrađenost parcele uključuje sve građevine na parceli. U maksimalnu izgrađenost ne ulaze septička jama i cisterna, ukoliko su ukopane.

Izgrađenost građevinske parcele određuje se po oblicima izgradnje i tipovima naselja kako slijedi:

1. GUP Matulji

- kod izgradnje građevina na slobodnostojeći način: maksimalna izgrađenost građevinske parcele, odnosno zauzetost parcele od stambene građevine i svih drugih pomoćnih građevina je 30%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,6

- kod izgradnje građevina na poluotvoreni način (dio dvojne kuće ili završna kuća u nizu): maksimalna izgrađenost građevinske parcele je 40%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,8

- kod izgradnje građevina u nizu ili atrijskih i poluatrijskih građevina: maksimalna izgrađenost parcele je 50%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 1,0

2. stambena naselja

- kod izgradnje građevina na slobodnostojeći način: maksimalna izgrađenost građevinske parcele, odnosno zauzetost parcele od stambene građevine i svih drugih pomoćnih građevina je 25%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,5

- kod izgradnje građevina na poluotvoreni način (dio dvojne kuće ili završna kuća u nizu): maksimalna izgrađenost građevinske parcele je 35%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,7

- kod izgradnje građevina u nizu ili atrijskih i poluatrijskih građevina: maksimalna izgrađenost parcele je 45%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,9

3. stambeno-proizvodna naselja

- kod izgradnje građevina na slobodnostojeći način: maksimalna izgrađenost građevinske parcele, odnosno zauzetost parcele od stambene građevine i svih drugih pomoćnih građevina je 25%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,5

- kod izgradnje građevina na poluotvoreni način (dio dvojne kuće ili završna kuća u nizu): maksimalna izgrađenost građevinske parcele je 35%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos bruto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 0,7

4. mješovito-ruralna naselja

- kod izgradnje građevina na slobodnostojeći način: maksimalna izgrađenost građevinske parcele, odnosno zauzetost parcele od stambene građevine i svih drugih pomoćnih građevina je 30% do maksimalno 300 m² tlocrtne površine jedne građevine

- kod izgradnje građevina na poluotvoreni način (dio dvojne kuće ili završna kuća u nizu): maksimalna izgrađenost građevinske parcele je 40% do maksimalno 300 m² tlocrtne površine jedne građevine

5. stare jezgre

- kod izgradnje građevina na slobodnostojeći, poluotvoreni način ili u nizu: maksimalna izgrađenost građevinske

parcele, odnosno zauzetost parcele od stambene građevine i svih drugih pomoćnih građevina je 50%, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (odnos brutto površina svih nadzemnih etaža građevine i površine parcele) iznosi 1,0

Minimalni broj etaža građevine je 1 etaža, a maksimalni 3 etaže. Etažom se smatraju stambene prostorije svijetle visine prostorija minimalno 2,4 m, pomoćne prostorije visine minimalno 2,1 m, te prostorije potkrovlja čija je visina na najnižem dijelu 1,5 m.

Maksimalna visina građevine je 9 metara mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine. Nivelacijska kota od koje se mjeri visina, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Lokacijskom dozvolom utvrđuje se visina građevine manja od tri etaže ako to morfološke karakteristike prostora i visine postojeće izgradnje okolnih građevina zahtijevaju.

Za građevinska područja iz članka 59. točka 4.- mješovito-ruralna naselja, maksimalni broj etaža je 2 etaže, a maksimalna visina 6 metara od nivelacijske kote do vijenca građevine, a u građevinskim područjima iz članka 59. točka 5.- stare jezgre u skladu s brojem etaža i visinama susjednih postojećih građevina.

Članak 71.

Na jednoj parceli može biti smještena jedna građevina osnovne namjene i pomoćna, gospodarska ili manja poslovna kao samostalna građevina, a koje moraju biti funkcionalno povezane. U građevinskim područjima iz članka 59. točka 5.- stare jezgre, ne dozvoljavaju se manje poslovne samostalne građevine.

Kod slobodno stojećih građevina udaljenost od granica parcele iznosi minimalno 3 m. Isto tako moraju biti završne kuće niza ili dio dvojne kuće udaljene od granica parcele sa svoje 3 slobodne strane, odnosno kuće u nizu sa svoje 2 slobodne strane.

U građevinskim područjima iz članka 59. točka 2.-stambena naselja i točka 3.-stambeno-proizvodna naselja, udaljenost od ruba parcele dijela građevine s više od dvije etaže određuje se po formuli $H/2+2,5$ m (gdje je H visina građevine od nivelacijske kote do vijenca građevine).

Građevinski pravac se kod interpolacije građevina unutar jezgri naselja, koje imaju formirane ulice, utvrđuje prema postojećim građevinama. U ostalim slučajevima građevinski pravac određuje se prema članku 115. ove Odluke. Građevinski pravac za građevine uz nerazvrstane ceste minimalno je udaljen 6 m od ruba ceste. Uz pristupne puteve i stubišta građevinski pravac je određen udaljenošću od 6 m.

Kod interpolacije i rekonstrukcije u jezgrama postojećih naselja (građevinska područja iz članka 59. točka 5.-stare jezgre) udaljenost građevina od granice parcele određuje se prema postojećim udaljenostima građevina te može biti od 0 do 12 m.

Odrednice za minimalne udaljenosti od granica parcele primjenjuju se i na septičke jame.

Članak 72.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina prilagođavaju se postojećem ambijentu, tojest okolnim građevinama, naselju kao cjelini i tipologiji krajolika. Unutar postojećih povjesnih jezgri uvjetuje se upotreba tradicionalnih materijala i načina izgradnje, mjerila zgrade i otvora, nagib krova i pokrov.

Vrstu krova, nagiba ili pokrov određuje se u skladu s lokalnim prilikama i tehničkim propisima.

Članak 73.

Dio parcele prema javnoj prometnoj površini mora biti hortikulturno uređen.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila i metala visine prema lokalnim prilikama.

Unutar postojećih jezgri gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ove Izmjene i dopune plana.

Članak 74.

U pravilu se garaže moraju graditi u sklopu stambene zgrade ili ukopavanjem u teren. Garaže se mogu graditi kao slobodnostojeće građevine na način da ne pogoršavaju uvjete stanovanja susjednih stambenih zgrada i da budu udaljene najmanje 3 m od njih. Garaže se mogu graditi i uz granicu građevinske parcele ukoliko na graničnom pročelju nema ni jednog otvora. Potrebni parkirališni prostor za poslovne sadržaje u sklopu građevine osigurava se unutar parcele.

Garaže kao posebne građevine se iznimno mogu dozvoliti na etaži iznad pomoćnog prostora, ako to zahtijeva topografija terena.

Članak 75.

Pod pomoćnim građevinama podrazumijevaju se drvarnice, manja spremišta, stakelnice, nadstrešnice i si. a koji služe stambenim građevinama. U pravilu se pomoćne građevine grade u sklopu stambene građevine ili ukopavanjem u teren. Ukoliko se grade kao slobodnostojeće građevine ne smiju pogoršavati uvjete stanovanja susjednih stambenih građevina, moraju biti udaljene minimalno 3 m od granice parcele i maksimalne visine jedne etaže (3 m). Ukoliko se grade uz granicu građevinske parcele ne mogu imati otvore na graničnom pročelju. Nadstrešnice se mogu postaviti i kao samostalna građevina ako se arhitektonski i urbanistički uklapaju u ambijent.

Članak 76.

Gospodarske građevine, ako se u skladu s drugim odlukama grade u nekom naselju, moraju se graditi na način da ne ugrožavaju zdravlje i higijenske uvjete stanovanja u susjednim građevinama. Gospodarske građevine moraju biti udaljene od susjednih stambenih građevina i to: štale, svinjci i peradarnici najmanje 12 m, gnojnice najmanje 15 m. Iznimno se može dozvoliti dogradnja gospodarskih građevina uz postojeću stambenu građevinu. Posebne uvjete gradnje za gospodarske građevine utvrđuje sanitarna inspekcija za svaki pojedini slučaj.

Manje poslovne građevine i gospodarske građevine imaju najviše 1 etažu i maksimalnu visinu 6 m od nivelacijske kote do vijenca građevine i minimalnu udaljenost od ruba parcele 5,5 m.

Članak 77.

Priključak građevine na javni put određen je za:

- 1. GUP Matulji uvjetima uređenja prostora uz javne i nerazvrstane ceste.

- 2. stambena naselja i 3. stambeno-proizvodna naselja direktno ili kolnim pristupom širine 3 m i dužine do 50 m, pješačkim prolazom ili stepeništem širine 2 m dužine do 50 m

- 4. mješovito-ruralna naselja direktno ili kolnim pristupom širine 3 m i dužine do 100 m, pješačkim prolazom ili stepeništem širine 2 m dužine do 100 m

- 5. stare jezgre priključkom na postojeću mrežu puteva, pješačkih prolaza i stepeništa.

Na mjestima gdje nema vodovoda i kanalizacije uvjetuje se gradnja cisterni i septičkih jama. Kapacitete i uvjete cisterni i septičkih jama utvrđuje nadležna komunalna organizacija.

Priključak na postojeće građevine infrastrukture, elektri-ku, vodu i kanalizaciju utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta.

Članak 78.

Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 1,5 m.

Iznimno ako nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se odstupiti od odredbe iz prethodnog stavka i lokacijskom dozvolom na određenoj parceli utvrditi drugi način gradnje.

Povezivanje zgrada na kosim parcelama sa ulicom odnosno cestom može se izvesti izgradnjom stepeništa i pješačkih staza. Stepenište i pješačka staza grade se tako da silaz ide paralelno sa saobraćajnicom, te da se izvede potrebno osiguranje.

Atmosferske vode iz navedenih stepeništa ne smiju se odlijevati na javne površine.

43.3. POSLOVNE GRAĐEVINE

Članak 79.

Unutar građevinskih područja naselja grade se i građevine namijenjene poslovnoj djelatnosti. Poslovna djelatnost može se planirati unutar izdvojene parcele.

Velike i veće poslovne građevine grade se na osnovi detaljnih planova uređenja.

Za manje poslovne građevine lokacijska dozvola izdaje se temeljem ove Iznjene i dopune plana, i to pod uvjetima propisanim u člancima 80. - 87. ove Odluke.

Članak 80.

Oblik i veličina parcele obuhvaća sve sadržaje tehnološkog procesa (građevina, parkiranje, pomoćni i glavni ulazi, građevine individualne komunalne infrastrukture i si.).

Veličina građevinske parcele određuje se:

1. GUP Matulji 400 -1000 m²
2. stambena naselja 400-1000 m²
3. stambeno-proizvodna naselja 400-2000 m²
4. mješovito-ruralna naselja 400-2000 m² za interpolacije, neograničeno u ostalim dijelovima građevinskog područja
5. stare jezgre 100-500 m²

Članak 81.

Građevina se može namijeniti poslovnoj djelatnosti kojom se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja unutar građevinskog područja.

Članak 82.

Za građevine ugostiteljske, trgovačke i uredske namjene veličina i površina građevine određuje se kao i za stambene i stambeno-poslovne građevine (članak 68,69,70,71,72,73, 74, 75, 76, 77 i 78 ove Odluke).

Za građevine proizvodne, uslužne, skladišne i si. djelatnosti određuju se maksimalne izgrađenosti parcele za:

1. GUP Matulji - 25%
2. stambena naselja - 25%
3. stambeno-proizvodna naselja - 25%
4. mješovito-ruralna naselja - 20%
5. stare jezgre - 50%

Maksimalni broj etaža građevine je 1 etaža, a maksimalna visina određena je tehnološkim procesom i ne može iznositi više od 6 metara, mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine. Nivelacijska kota od koje se mjeri visina, je kota poda najniže nadzemne etaže. Kota poda najniže nadzemne etaže je najviše 1 metar iznad najniže točke dijela parcele koju pokriva građevina.

Članak 83.

Na parceli se može smjestiti jedna ili više građevina vezanih u tehnološki proces.

Građevine proizvodne, uslužne, skladišne i si. djelatnosti mogu biti slobodnostojeće, izuzev u građevinskim područjima iz članka 59. točka 5. -stare jezgre, gdje mogu biti slobodnostojeće, dvojne i u nizu.

Minimalna udaljenost građevine od granica parcele iznosi 5,5 metara, izuzev u građevinskim područjima iz članka 59. točka 5. -stare jezgre gdje iznosi 0-3 m.

Minimalna udaljenost od prometnice je 6 metara ili više, ako to zahtijeva kategorija prometnice, a u građevinskim područjima iz članka 59. točka 5. -stare jezgre je 0-12 m, ovisno o susjednim postojećim građevinama.

Članak 84.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina, u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, prUagodaavaju se okolnim građevinama, naselju kao cjelini i tipologiji krajolika. Unutar postojećih povjesnih jezgri uvjetuje se upotreba tradicionalnih materijala i načina gradnje, mjerila zgrade i otvora, nagib krova i pokrov.

Članak 85.

Građevinska parcela se prema javnoj površini oplemenjuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila.

Parkirališne površine unutar parcele treba zaštititi sadnjom drveća (1 drvo na tri parkirna mjesta).

Za uređenje parcele obvezno je idejno rješenje okoliša (izuzev za građevinska područja iz članka 59. točka 4. -mješovito-ruralna) sa svim sadržajima građenja na parceli, u mjerilu 1:500 ili 1:200.

Članak 86.

Parcela se priključuje izravno na javnu prometnu površinu ili kolnim pristupom do javne površine minimalne širine 3 metra i dužine do 50 m.

Priključci na vodu (ili cisterna), kanalizaciju (ili septička jama), elektriку i telefoniju određuju se kroz posebne uvjete.

Članak 87.

Mjere zaštite okoliša, ovisno o vrsti tehnološkog procesa, sadrže mjere zaštite zraka, voda, tla, zaštitu od prekomjerne buke i odstranjivanje krutog i tekućeg otpada prema posebnim Zakonima i Odlukama u vrijednostima za kategoriju stambenih naselja.

43.4. GOSPODARSKE GRAĐEVINE

Članak 88.

U pojedinim građevinskim područjima dozvoljeno je unutar izdvojene parcele graditi građevine namijenjene poljoprivrednoj djelatnosti - gospodarske građevine.

Članak 89.

Oblik i veličina parcele treba obuhvatiti sve sadržaje tehnološkog procesa. Maksimalna veličina građevinske parcele ne propisuje se.

Članak 90.

Građevina se može namijeniti poljoprivrednoj djelatnosti kojom se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja unutar građevinskog područja, i to za:

1. GUP Matulji - staklenike i plastenike kao privremene građevine (po posebnoj Odluci)
2. stambena naselja - staklenike i plastenike

3. stambeno-proizvodna naselja - staklenike i plastenike, te razne farme (izuzev u naseljima navedenim u članku 28. ove Odluke.)

4. mješovito-ruralna naselja - staklenike, plastenike, te razne farme (izuzev u naseljima navedenim u članku 28. ove Odluke)

Članak 91.

Ukupna maksimalna izgrađenost parcele je za:

1. GUP Matulji - 70%
2. stambena naselja - 60%
3. stambeno-proizvodna naselja - 60% za staklenike i plastenike, 40% za farme
4. mješovito-ruralna naselja - 60% za staklenike i plastenike, 40% za farme

Maksimalni broj etaža građevine je 1 etaža.

Maksimalna visina građevine mjereno od nivelacijske kote do vijenca građevine je za:

1. GUP Matulji - 3,5 m
2. stambena naselja - 4,5 m
3. stambeno-proizvodna naselja - 6 m
4. mješovito-ruralna naselja - 6 m

Članak 92.

Minimalna udaljenost građevine od granica parcele iznosi za:

1. GUP Matulji - 4 m
2. stambena naselja - 3 m
3. stambeno-proizvodna naselja - 3 m za staklenike i plastenike, 5,5 m za farme
4. mješovito-ruralna naselja - 3 m za staklenike i plastenike, 5,5 m za farme

Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi za :

1. GUP Matulji - 6 m
2. stambena naselja - 4 m
3. stambeno-proizvodna naselja - 4 m za staklenike i plastenike, 6 m za farme
4. mješovito-ruralna naselja - 4 m za staklenike i plastenike, 6 m za farme

Članak 93.

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina utvrđuju se u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom.

Članak 94.

Parcela se priključuje izravno na javnu prometnu površinu ili kolnim pristupom do javne površine minimalne širine 1,5 metar.

Priključci na infrastrukturu određuju se kroz posebne uvjete. Ako nema vodovoda i kanalizacije za farme je obvezna gradnja cisterne i gnojnice.

Članak 95.

Mjere zaštite okoliša utvrđuju se ovisno o tehnološkom procesu i vrsti djelatnosti, prema posebnim Zakonima i Odlukama.

Članak 96.

Lokacijske dozvole za građevine infrastrukture izdaju se na osnovu idejnog rješenja, idejnog projekta ili glavnog projekta.

4.3.5. REKLAMNI PANOI

Članak 97.

Reklamni panoi postavljaju se na zelene površine, fasade, potporne i obložne zidove.

Lokacijske dozvole za reklamne panoe veličine 6 m² i više izdaju se unutar građevinskih područja i izvan građevinskih područja, uz državne i županijske ceste, te ceste kojima upravlja jedinica lokalne samouprave.

Lokacijske dozvole za reklamne panoe iz prethodnog stavka izdaju se na osnovi urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Lokacijske dozvole za postavu reklamnih panoa manjih od 6 m² unutar i izvan građevinskih područja izdaju se na osnovu odrednica ove Izmjene i dopune plana i posebnih uvjeta nadležne uprave:

- Oblik i veličina građevinske parcele utvrđuje se u grafičkom prikazu na katastarskoj podlozi.

- Udaljenost panoa ako se postavlja na zelenu površinu od ruba parcele je minimalno 3 m.

- Građevinski pravac određuje se prema posebnim uvjetima nadležne uprave, odnosno ako ju određuje jedinica lokalne samouprave onda je građevinska linija udaljena 6 m od prometnice.

- Za postavu panoa na fasade, potporne i obložne zidove, oblik i veličina građevinske parcele i građevinski pravac određeni su oblikom i veličinom fasade odnosno zidova.

- Namjena građevine je reklamni pano.

- Veličina i površina panoa utvrđuje se idejnim rješenjem.

- Jedan ih više panoa smješta se na zelenoj površini, fasadi, potpornom i obložnom zidu.

- Oblikovanje panoa određuje se idejnim rješenjem.

- Zelena površina parcele na kojoj je postavljen pano treba biti hortikulturno uređena i održavana. Fasada, potporni i obložni zid uređuju se kroz postavu panoa.

- Oblik zelene površine parcele mora omogućiti pristup na javno-prometnu površinu. Fasadama, potpornim i obložnim zidovima kao nosiocima panoa ovi se uvjeti ne propisuju. Ukoliko je pano priključen na struju, način priključenja određuje se posebnim uvjetima Hrvatske elektroprivrede.

4.3.6. REKONSTRUKCIJE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA

Članak 98.

Sve rekonstrukcije unutar građevinskih područja provode se pod istim uvjetima kao za nove građevine.

4.4. ODREDBE I SMJERNICE ZA LOKACIJSKE DOZVOLE NA PODRUČJU ZA KOJE JE OBVEZNO DONOŠENJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA ILI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Članak 99.

Za građevinska područja naselja s obvezom izrade detaljnog plana uređenja ili urbanističkog plana uređenja, za parcele koje nisu udaljene više od 50 m od parcele s postojecom izgradnjom ili od parcele za koju je do stupanja na snagu ove Izmjene i dopune plana izdana građevna dozvola, lokacijske dozvole izdaju se u skladu s odredbama ovog plana, a na osnovi urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Članak 100.

Za rekonstrukciju postojećih stambenih građevina, kao i rekonstrukciju u cilju promjene namjene dijela građevine, lokacijska dozvola izdaje se na osnovi odredbi članaka 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 i 78 ove Odluke (točka 4.3.2.-Obiteljske kuće), uz sljedeće posebnosti:

- Zadržavaju se postojeći oblik i veličina parcele.

- Za građevine čija je okućnica veća od maksimalne veličine parcele određene u članku 68. ove Odluke, maksimalna

izgrađenost parcele i koeficijent iskorištenosti određuju se kao za novu parcelu maksimalne dozvoljene veličine.

- Zadržava se postojeći priključak na javni put.
- Rekonstrukcija višestambenih građevina moguća je u cilju održavanja ako se tom rekonstrukcijom ne dobivaju novi stanovi. Maksimalna visina tih građevina je 16 m, mjereno od najniže točke terena. Visina nadozida kod izmjene krova ili postavljanja krovista na ravnu krovnu ploču je maksimalno 30 cm.

4.5. ODREDBE I SMJERNICE ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH GRAĐEVINA, KOJIM JE NAMJENA SUPROTNA PLANIRANOJ NAMJENI (članak 44. Zakona o prostornom uređenju))

Članak 101.

Rekonstrukcija postojećih građevina kojih namjena nije u skladu s namjenom prostora utvrđenom prostornim planovima, moguća je uz zadržavanje postojeće namjene građevina.

Članak 102.

Rekonstrukcija u koridorima i površinama infrastrukturnih građevina je moguća za stambene građevine za osiguranje neophodnih uvjeta stanovanja i rada, i to dogradnja do površine 30 m².

Članak 103.

Zadržavaju se postojeći oblik i veličina parcele.

Članak 104.

Rekonstrukcija postojećih građevina dozvoljava se prema odrednicama za izgradnju novoplaniranih građevina u građevinskim područjima iz članka 59. točka 2. -stambena naselja.

4.6. ODREDBE I SMJERNICE ZA IZDAVANJE LOKACIJSKE DOZVOLE ZA IZGRADNJU GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (Članak 42. Zakona o prostornom uređenju))

Članak 105.

- Izvan građevinskog područja mogu se graditi:
- građevine infrastrukture
 - građevine za preradu sirovina, a kojih namjena nije u suprotnosti s člankom 28. ove Odluke
 - građevine obrane
 - rekreacijske i zdravstvene građevine
 - gospodarske građevine

Članak 106.

Lokacijska dozvola za građevine infrastrukture izdaje se na osnovi idejnog rješenja, idejnog projekta ili glavnog projekta.

Članak 107.

Lokacijska dozvola za građevine za preradu sirovina, a kojih namjena nije u suprotnosti s Člankom 28. ove Odluke, izdaje se na osnovi idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Članak 108.

Lokacijska dozvola za građevine obrane izdaje se na osnovu posebnih propisa.

Članak 109.

Lokacijska dozvola za rekreacijske, zdravstvene i slične građevine izdaje se na osnovu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Članak 110.

Lokacijska dozvola za pojedinačne gospodarske građevine poljoprivrednih proizvođača izdaje se na osnovu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja.

Građevine iz stavka 1. mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu.

Poljoprivredne površine su površine koje su, bez obzira na kvalitetu, namijenjene za poljoprivrednu djelatnost. Na tim površinama mogu se graditi gospodarske građevine, farme, cisterne, staklenici, plastenici i slične poljoprivredne građevine, pod uvjetom da građevina služi poljoprivrednoj proizvodnji.

Članak 111.

Na poljoprivrednim površinama do 1.000 m², mogu se graditi građevine za čuvanje alata, do 6 m² površine i visine jedne etaže.

Članak 112.

Farme, cisterne, staklenici, plastenici i slične poljoprivredne građevine dozvoljavaju se ako se najmanje 80% površine obrađuje jednom ili više sljedećih kultura: vinogradi, masline, voće, povrće, cvjetnjaci, ili služe uzgoju stoke, peradi i si.

Nije dozvoljena prenamjena gospodarskih građevina na negrađevinskim područjima u stambene i poslovne namjene.

Farme za uzgoj stoke i peradi moraju biti udaljene od građevinskog područja naselja i od državnih i županijskih prometnica minimalno 100 m.

Lokacijska dozvola izdaje se ovisno o vrsti građevine u skladu sa sljedećim odrednicama:

- Oblik i veličina građevinske parcele obuhvaća sve sadržaje tehnološkog procesa (glavne i pomoćne građevine, parkiranje, pomoćne i glavne ulaze, stanovanje, građevine individualne komunalne infrastrukture i si.).

- Stanovanje u sklopu gospodarskih građevina-parcela dozvoljeno je samo za farme za uzgoj stoke i peradi i to kada je parcela minimalne veličine 5000 m², a stambeni prostor može biti površine maksimalno 200 m².

- Građevinski pravac određuje se u ovisnosti o kategoriji prometnice na koju se priključuje. Minimalna udaljenost od prometnice je 6 m. Ako zemljište nije uz prometnicu, građevinski pravac se posebno ne utvrđuje.

- Maksimalna izgrađenost parcele je, za farme, cisterne i slične građevine 50%, s time da je minimalna udaljenost od ruba parcele 3 m, a za staklenike, plastenike i slične građevine 80%, i minimalnom udaljenošću od ruba parcele je 2 m.

- Minimalna izgrađenost parcele i maksimalne udaljenosti od granica, obzirom na namjenu građevine se ne uvjetuju.

- Priključak na električnu mrežu uvjetuje se u svezi s namjenom građevine i posebnim uvjetima.

- Voda se osigurava izgradnjom cisterne ili kroz posebne uvjete, ukoliko je voda potrebna.

- Pristup na javni put je stazom, stubištem ih putem, širine 3-3,5 m, ovisno o namjeni.

- Za gospodarske građevine s otpadnim materijalom od gospodarskog procesa grade se gnojnice do visine 50 cm iznad terena, od vodonepropusnog materijala. Detaljne uvjete određuje sanitarni inspektor.

- Namjena građevine su farme, staklenici, plastenici, cisterne i slične poljoprivredne građevine,

- Visina građevine je u ovisnosti o tehnološkom procesu i konfiguraciji terena,
- Vrsta, nagib i krovni pokrov su u ovisnosti o tehnološkom procesu i arhitektonskim karakteristikama kraja.
- Arhitektonsko oblikovanje ovisi o tehnološkom procesu i arhitektonskim karakteristikama kraja.
- Za smještaj vozila treba osigurati prostor unutar parcele, ako postoji kolni prilaz.
- Izgradnja ograda nije obvezna, a ovisi o namjeni građevine i zemljišta.
- Okoliš se oplemenjuje sadnjom drveća i voćaka.
- Zaštita se provodi izgradnjom septičkih jama, gnojnica, obradom i održavanjem.

4.7. ODNOS GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE I INFRASTRUKTURNIH KORIDORA

Članak 113.

Pri izgradnji novih građevina ili većoj rekonstrukciji postojećih (osobito u slučaju nadogradnje i dogradnje) kao i pri izdavanju lokacijske dozvole, potrebno je sačuvati prometne koridore, koridore dalekovoda, koridore cjevovodnog transporta (plinovoda) i koridore transportnog vodovoda.

Do utvrđivanja i usvajanja idjenog projekta infrastrukture za koju se čuva koridor ili do donošenja detaljnog plana uređenja ili drugog prostornog plana za određeno naselje ili infrastrukturni koridor, ne može biti nikakve izgradnje ni izdavanja lokacijske dozvole u tim koridorima.

4.7.1. ZAŠTITNI KORIDORI PLANIRANE MREŽE PROMETNICA

Članak 114.

U kartografskom prikazu »Namjena površina« u mjerilu 1:25000 utvrđuju se pravci pružanja osnovne cestovne mreže i kategorizacija prometnica, te se za njih određuju širine prometnih koridora:

- a/državne ceste
 - za auto-cestu 200 m
 - za magistralne ceste (gradsku autocestu i brzu cestu) 100 m
- b/županijske ceste
 - za regionalne ceste i gradske magistralne ceste 70 m
- c/lokalne ceste
 - za gradske primarne prometnice 70 m
 - za gradske sekundarne prometnice 40 m
- Ostale, niže kategorije cesta određene su generalnim urbanističkim planom, i to za gradske sabirne prometnice koridor širine 30 m, dok se za stambene ulice ne određuje širina koridora, jer se one planiraju samo u detaljnim planovima uređenja.

Koridori utvrđeni prethodnim alinejama čuvaju se do donošenja detaljnog plana uređenja ili drugog prostornog plana, kojim se utvrđuje i prihvaća idejno rješenje ili projekt ceste.

4.7.2. SMJERNICE ODNOSA GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE I PROMETNICA U PROSTORNIM PLANOVIMA

Članak 115.

Kada je točno utvrđena trasa i usvojen idejni projekt cestovne prometnice ili ukoliko je donesen detaljni plan uređenja kojim je definirana trasa i profil te prometnice, izgradnja novih građevina planira se s minimalnim udaljenostima građevine od kolnika:

a) za stambene građevine i građevine zdravstva, školstva i kulture:

- magistralne ceste 30 m
- regionalne ceste i gradske magistralne ceste 17 m
- gradske primarne prometnice 17 m
- gradske sekundarne prometnice 14 m
- gradske sabirne prometnice 10 m
- stambene ulice i ostale lokalne ceste i putove 5,5 m, odnosno 1,5 m kada se poklapa građevinski pravac s regulacijskom linijom.

b) za poslovne građevine (trgovine, urede i slično):

- magistralne ceste 20 m
- regionalne ceste i gradske magistralne ceste 11 m
- gradske primarne prometnice 11 m
- gradske sekundarne prometnice 9 m
- gradske sabirne prometnice 6 m
- stambene ulice i ostale lokalne ceste i putovi 1,5 m (preporuka 5 m)

c) za skladišta, radionice, parking-garaže i pomoćne građevine:

- magistralne ceste 15 m
 - regionalne ceste i gradske magistralne ceste 8 m
 - gradske primarne prometnice 8 m
 - gradske sekundarne prometnice 6 m
 - gradske sabirne prometnice 4 m
 - stambene ulice i ostale lokalne ceste i putovi 1,5 m
- d) regulacijski pravac, odnosno granica parcele individualnog stanovanja mora biti udaljena od ruba kolnika:

- magistralne ceste 20 m
- regionalne ceste i gradske magistralne ceste 10 m
- gradske primarne prometnice 7 m
- gradske sekundarne prometnice 5 m
- gradske sabirne prometnice 3 m

e) za sve građevine minimalna udaljenost od ruba kolnika kontrolira se i s obzirom na visinu građevine do vijenca, pa se minimalne udaljenosti iz prethodnih stavaka povećavaju tako da se osigura:

- da minimalna udaljenost od ruba kolnika magistralne ceste i regionalne ceste bude jednaka visini građevine,
- da minimalna udaljenost od ruba kolnika ostalih cesta i javnih kolno-prometnih površina bude jednaka polovini visine građevine.

4.7.3. ODNOS GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE I PROMETNICA KOD IZDAVANJA LOKACIJSKE DOZVOLE PREMA ČLANKU 36. ZAKONA

Članak 116.

Udaljenost građevinske parcele i građevine od javne prometnice mora biti u skladu sa Zakonom o javnim cestama. Udaljenost građevine od nerazvrstane ceste mora biti minimalno 6 metara, izuzev u izgrađenim jezgrama naselja gdje se utvrđuje prema susjednim građevinama.

4.7.4. ODNOS GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE I ŽELJEZNIČKE PRUGE

Članak 117.

Koridor planirane željezničke pruge je širine 100 m, a nakon utvrđivanja trase i profila željezničke pruge moguće je izdavati lokacijske dozvole i unutar tog koridora ako su minimalne udaljenosti od građevine i osovine vanjskog (najbližeg) kolosjeka:

a) za stambene građevine i građevine zdravstva, školstva i kulture:

- od kolosjeka na terenu ili nasipu 35 m
- od kolosjeka u usjeku dubine 3-5 m 25 m
- od kolosjeka u usjeku dubine preko 5 m 15 m

b) za sve ostale građevine:

- od kolosjeka na terenu ili nasipu 10 m
- od kolosjeka u usjeku dubine preko 3 m 8 m
c) za sve građevine minimalna udaljenost od osovine najbližeg kolosjeka kontrolira se i s obzirom na visinu građevine pa se minimalne udaljenosti iz prethodnog stavka povećavaju tako da minimalna udaljenost bude jednaka visini građevine (mjerena do vijenca).

d) regulacijski pravac, odnosno granica parcele individualnog stanovanja mora biti udaljena:

- od nožice nasipa željezničke pruge 6 m
- od osovine najbližeg kolosjeka na terenu 12 m
- od ruba usjeka željezničke pruge 4 m

5. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 118.

Generalni urbanistički plan Matulji i provedbeni urbanistički planovi doneseni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka zakonskog roka njihovog važenja ili izrade novog plana.

Postojeći stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekti unutar Izmjene i dopune GUP-a Matulji (»Službene novine« 12-13/92, članak 26.) rekonstruiraju se u skladu s odrednicama iz članka 32. Izmjene i dopune GUP-a Matulji.

Postojeće jezgre unutar Izmjene i dopune GUP-a Matulji (»Službene novine« 12-13/92) su centralno-poslovno-stambene zone i podcentri PC-1 i PC-2 označeni na kartografskom prikazu »Namjena površina« u mjerilu 1:5000.

Članak 119.

Izmjena i dopuna plana iz članka 1. ove Odluke ovjerena je pečatom Skupštine Primorsko-goranske županije i potpisom predsjednika Županijske skupštine.

Članak 120.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju važiti Odluka o donošenju Prostornog plana općine Opatija (»Službene novine« broj 9/84), Odluka o donošenju Izmjene i dopune Prostornog plana općine Opatija (»Službene novine« broj 51/86), Odluka o donošenju Izmjene i dopune Prostornog plana općine Opatija (»Službene novine« broj 10/87), Odluka o donošenju III. Izmjene i dopune Prostornog plana općine Opatija (»Službene novine« broj 56/87), Odluka o donošenju IV. Izmjene i dopune Prostornog plana općine Opatija (»Službene novine« broj 36/88), Odluka o donošenju V. Izmjene i dopune Prostornog plana općine Opatija (»Službene novine« broj 22/91), unutar granica Općine Matulji.

Članak 121.

Jedan izvornik Izmjene i dopune plana čuva se u pismohrani Primorsko-goranske županije, jedan u pismohrani Općine Matulji, te dva u Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Opatija.

Članak 122.

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

Klasa: 021-04/99-02/6

Ur. broj: 2170/01-20/99-2

Rijeka, 21. siječnja 1999.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

Predsjednik
dr. Miljenko Dorić, v.r.

Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđene su greške u objavi dokumenta »Proračuna Primorsko-goranske županije za 1999. godinu« koji je objavljen u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije broj 26 od 11. prosinca 1998. godine, te se daje

ISPRAVAK

Proračuna Primorsko-goranske županije za 1999. godinu

U Posebnom dijelu Proračuna:

- u razdjelu 1. - »Poglavarstvo Županije« iza pozicije 5 nedostaje:
pozicija 6 070 Stalna pričuva Proračuna 500.000,00

Klasa: 021-04/98-02/130

Ur. broj: 2170/01-20/98-7

Rijeka, 4. veljače 1999.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

Predsjednik
dr. Miljenko Dorić, v.r.