

2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 8.

1. Položaj građevine na građevnoj čestici određen je obaveznim građevnim pravcem, uz kojega se građevina mora smjestiti. Obavezni građevni pravci prikazani su u grafičkom prikazu UVJETI GRADNJE, list broj 5. grafičkog dijela Plana. Izvan obaveznog građevnog pravca mogu se izvoditi vijenci, oluci i strehe krovova, kao i balkoni, ulazne nadstrešnice i slični elementi do maksimalne udaljenosti od obaveznog građevnog pravca od 1.0 metra.

2. Na građevnoj čestici mogu se smjestiti i pomoćne građevine, koje će se graditi na temelju uvjeta datih odredbama za provođenje važećeg Plana šireg područja.

3. Svi dijelovi građevine moraju se smjestiti u građivi dio građevne čestice, kako podzemni, tako i nadzemni, osim elemenata iz točke 2.4.1.

4. Položaj građevina na građevnim česticama od IS-1 do IS-3 nije definiran obaveznim građevnim pravcem, već je definiran minimalnom udaljenošću od susjednih građevnih čestica. Za nadzemni dio građevine, a to je: minimalno 1 metar od susjednih građevnih čestica ako je građevina prizemna visine do 4 metra do gornjeg ruba vijenca. Ako je građevina viša od četiri metra, udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1/2 visine građevine. Za podzemni dio građevine minimalna udaljenost od susjednih građevnih čestica je 1 metar.

2.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 9.

1. Odabir materijala kao i oblikovanje građevina ostavlja se na stručnu prosudbu stručnjaku - arhitektu pod uvjetom da isto mora udovoljiti odredbama ovog Plana.

Kod oblikovanja građevina moraju se izvoditi kvalitetni detalji, primjenjivati proporcije i koristiti materijali karakteristični za tipologiju komunalno - servisnih i gospodarskih objekata te isto tako karakteristični za lokalnu klimu i tradiciju. Gabariti novih građevina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadajućoj čestici, te prema organizaciji vanjskih površina u širem okruženju.

Moguće je korištenje prefabriciranih arhitekturnih sistema obzirom na tipologiju građevina.

Moguća je izvedba konstruktivnih elemenata za montažu sistema za iskorištavanje sunčeve energije, sve u okviru gradivog dijela čestice, ali na način kojim se neće narušavati ambijentalni ugođaj.

Krovovi mogu biti jednovodni ili dvovodni ili razvijeni u više kosih krovnih ploha nagiba 25 - 33%, s izvedenim pokrovom tipa kanalice, mediteran i slično. Dijelovi građevina kao i specifične građevine (glede tehnologije proizvodnog procesa određenih građevina) mogu imati i drukčije krovove usklađene s primijenjenim arhitektonskim izrazom.

Kod izrade tehničke dokumentacije treba poštivati i odgovarajuća pravila za sprečavanje stvaranja arhitektonskih barijera, kao i ostale važeće propise koji reguliraju potrebe invalida u prostoru.

2.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

Članak 10.

1. Građevna čestica može biti ograđena pri čemu se mora omogućiti slobodan pristup samoj građevini.

Ograde oko građevne čestice, kao i potporne i druge zidove na njoj, izgraditi kao žbukane, kamene, zelene živice odnosno kombinacijom niskog punog zida i zelene živice ili kombinacijom niskog punog zida i transparentne metalne ograde. Kod potpornih zidova potrebno je predvidjeti i drenažu terena.

2. Pješačke staze unutar građevnih čestica, kao i vanjske terase obraditi s kamenom, tlakovcem, asfaltom.

Kolne površine, parkirališta, izvoditi upotrebom kamena, asfalta ili sličnim materijalom kako bi se mogle oborinske vode lako sakupljati i propisno tretirati.

Pješačke staze kao i kolne površine mogu biti djelomično natkrivene (pergola sa zelenilom) visine do međuetazne konstrukcije prizemne etaže.

3. Ostali dio građevne čestice hortikulatno urediti s autohtonim zelenilom, imajući prije svega u vidu postojeće zelenilo koje bi trebalo u najvećoj mogućoj mjeri zadržati.

Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko rastlinje i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 0.5 metara. Izbjegavati sadnju stabla na udaljenosti manjoj od 2.0 metra od podzemne infrastrukture.

4. Kad izrade tehničke dokumentacije (za ishođenje građevnih dozvola) treba poštivati sve postojeće normative za sprečavanje nastanka arhitektonskih barijera.

2.7. IZGRAĐEVNOST, NAMJENA, VISINA I BROJ ETAŽA TE ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐEVNOSTI

Članak 11.

TABLICA 1 - Izgrađenost, namjena, visina i broj etaža

Broj čestice	Namjena građevine	Minimalni građivi dio građ. čest. (%)	Maksimalni građivi dio građ. čest. (%)	Maksimal. visina građ. (M)	Maskimal. br. etaže (E)
K3-1	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-2	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-3	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-4	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-5	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-6	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2

K3-7	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-8	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-9	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-10	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-11	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-12	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
K3-13	KOMUNALNO SERVISNA I MANJA PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	25	50	8	2
IS-1	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	25	65	7	2
IS-2	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	25	50	7	2
IS-3	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	25	70	7	2

TABLICA 2 - Izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti

Grad. čest.	K ig	K is	Maks. brutto izgrad. m ²
K3-1	0.5	1.0	1032
K3-2	0.5	1.0	1461
K3-3	0.5	1.0	1886
K3-4	0.5	1.0	858
K3-5	0.5	1.0	617
K3-6	0.5	1.0	914
K3-7	0.5	1.0	1030
K3-8	0.5	1.0	1149
K3-9	0.5	1.0	992
K3-10	0.5	1.0	959
K3-11	0.5	1.0	1268
K3-12	0.5	1.0	788
K3-13	0.5	1.0	595
IS-1	0.6	1.2	343.20
IS-2	0.5	1.0	402
IS-3	0.7	1.4	376.60

Gig = 0.519

Kis = 1.038

kig = odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu)

Gig = odnos zbroja pojedinačnih kig i zbroja građevnih čestica

kis = odnos ukupne (brutto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

Kis = odnos zbroja pojedinačnih kis i zbroja građevnih čestica

3.0. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

Članak 12.

1. Mjesto i način opremanja zemljišta prometnom i uličnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazom grafičkog dijela Plana koji utvrđuje uvjete gradnje cestovne i ulične infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućem poglavlju tekstualnog dijela koji obrađuje problematiku prometa.

Dispozicija, poprečni i uzdužni nagibi prometnih površina određeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se svi potrebni elementi detaljno utvrditi prilikom izrade glavnih projekata (za ishodenje građevnih dozvola).

2. Mjesto i način opremanja zemljišta komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovarajućim grafičkim prikazima grafičkog dijela Plana koji utvrđuju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovarajućim poglavljima tekstualnog dijela.

Elementi infrastrukturne mreže utvrđeni Planom smatraju se okvirnim, dok će se njihova mikrolokacija odrediti prilikom izrade glavnih projekata (za ishodenje građevnih dozvola).

3. Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit će buduće potrebe obuhvaćenog područja na razini današnjeg standarda. Rješenja koja će se primijeniti kroz izradu glavnih projekata (za ishodenje građevnih dozvola) mogu odstupiti od planiranih ukoliko se ukaže potreba zbog tehničkog ili tehnološkog napretka, odnosno budućih novih saznanja.

3.1. UVJETI GRADNJE I OPREMANJE CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

Članak 13.

1. Prilikom izrade glavnih projekata prometnica (za građevnu dozvolu) projektant je u svemu dužan pridržavati se odredbi važećih propisa koji reguliraju problematiku prometa i prometnica.

Građevnu česticu prometne površine čine: nasipi, usjeci, zajseci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, nogostupi i kolnik prometne površine.

Građevna čestica druge namjene priključuje se na javni put (servisna cesta u području obuhvata Plana) na bilo kojem mjestu prometne površine uz koju se nalazi. Kolni