

Programirani kapaciteti su:

Stambena namjena 5.512,0 m² bruto izgrađene površine
Predviđa se gradnja »visokih stambenih građevina« čija namjena je isključivo stanovanje.

Mješovita namjena 20.115,0 m² bruto izgrađene površine

Planirani objekti mješovite namjene podrazumijevaju stambena namjena (u cijelosti) ili uslužnu djelatnost, trgovačku djelatnost ili komunalno-servisnu djelatnost u prizemlju, te eventualno u podrumima i obavezno stanovanje na katovima.

Poslovni prostori 540,0 m² bruto izgrađene površine

Planirani objekti poslovne namjene podrazumijevaju isključivo trgovačko-ugostiteljsku namjenu.

Programirani sadržaji ukupno 26.167,0 m² bruto izgrađene površine

2.2. Detaljna namjena površina

Detaljna namjena površina određena je u skladu sa Prostornim planom.

Na neizgrađenim površinama u zoni obuhvata izgradit će se stambeni objekti (S), objekti mješovite namjene (M), poslovni objekti (P) i objekti za smještaj komunalnih uređaja (K).

Planirani stambeni objekti (S) podrazumijevaju »visoke stambene građevine« u skladu s PP-om.

Planirani objekti mješovite namjene (M) podrazumijevaju stambenu namjenu (u cijelosti) ili uslužnu djelatnost, trgovačku djelatnost ili komunalno-servisnu djelatnost u prizemlju, te eventualno u podrumima i obavezno stanovanje na katovima. Iz širokog spektra uslužnih, trgovačkih i servisnih djelatnosti na ovom prostoru mogu se realizirati oblici koji se uklapaju u skromne prometne mogućnosti područja i visoke ekološke zahtjeve (buka, vibracije, aerozagađenja). Na tragu odrednica plana, poštujući ograničenja, strukturu poslovnih prostora u pogledu namjene, veličine i broja pojedinačnih prostora odredit će investitori u fazi realizacije plana. Površine namijenjene poslovnim sadržajima locirane su uglavnom na niveletama, planom zahvaćenih, kolnih i pješačkih prometnica.

Planirani poslovni objekti (P) podrazumijevaju isključivo trgovačko-ugostiteljsku namjenu. U sklopu parcele dozvoljena je izgradnja parkinga.

Objekti za smještaj komunalnih uređaja (K) su prostori i objekti u kojima će se smjestiti potrebne stanice i podstanice za opskrbu naselja energentima (trafostanica, TK stanica i sl.).

Zelene površine na području obuhvata čine ukrasno i zaštitno zelenilo (Z) i parkovne površine (Zp).

Ostalu površinu na području obuhvata podrazumijevaju kolno-pješačke površine (KP) i parking prostori (PP).

2.2.1 Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

Generalno uzevši prostor u zoni obuhvata namijenjen je stanovanju i pratećim sadržajima stanovanja. Namjena, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina iskazuju se prostornim pokazateljima koji sljede:

Namjena zemljišta

Namjenom zemljišta određuje se osnovna namjena građevinskih čestica zemljišta u skladu sa urbanističkim planovima šireg područja i programskim elementima ovog plana.

Namjena zemljišta:

Stambena namjena (S)	7.108,00 m ²	22,8%
Mješovita namjena (M)	14.279,00 m ²	46,0%
Poslovna namjena (P)	1.211,00 m ²	3,9%
Smještaj komun. uređaja (K)	237,00 m ²	0,8%
Kolno-pješačke površine (KP) i parking (PP)	8.246,00 m ²	26,5%
Ukupna površina obuhvata	31.081,00	100,0%

Zona obuhvata primarno je namijenjena stambenoj namjeni i pratećih sadržaja stanovanja.

Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti

Koeficijent izgrađenosti (K_{ig})

- kao odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine pripadajuće građevinske čestice (površine obuhvata)

Koeficijent iskorištenosti (K_{is})

- kao odnos ukupne bruto izgrađene površine građevine i površine pripadajuće građevinske čestice (površine obuhvata)

građevinska čestica	površina čestice (m ²)	max. tlocrtna površina građevina (m ²)	max. bruto izgrađena površina građevina (m ²)	K_{ig}	K_{is}
S1	638,0	238,0	476,0	0,37	0,74
S2	599,0	256,0	512,0	0,42	0,85
S3	726,0	314,0	628,0	0,43	0,86
S4	808,0	332,0	664,0	0,41	0,82
S5	828,0	314,0	628,0	0,38	0,75
S6	828,0	332,0	664,0	0,40	0,80
S7	794,0	274,0	548,0	0,34	0,69
S8	768,0	290,0	580,0	0,37	0,75
S9	584,0	195,0	390,0	0,33	0,83
S10	535,0	211,0	422,0	0,39	0,78
M1	581,0	243,0	729,0	0,41	1,25
M2	695,0	313,0	939,0	0,45	1,35
M3	686,0	347,0	1.041,0	0,50	1,51
M4	619,0	289,0	867,0	0,46	1,40
M5	657,0	314,0	942,0	0,47	1,43
M6	780,0	390,0	1.170,0	0,50	1,50
M7	676,0	326,0	978,0	0,48	1,44

M8	657,0	308,0	924,0	0,46	1,40
M9	622,0	283,0	849,0	0,45	1,36
M10	597,0	274,0	822,0	0,45	1,37
M11	682,0	343,0	1.029,0	0,50	1,50
M12	660,0	300,0	900,0	0,45	1,36
M13	711,0	347,0	1.041,0	0,48	1,46
M14	729,0	331,0	993,0	0,45	1,36
M15	342,0	106,0	318,0	0,30	0,93
M16	971,0	428,0	1.284,0	0,44	1,32
M17	857,0	393,0	1.179,0	0,45	1,37
M18	694,0	342,0	1.026,0	0,49	1,47
M19	677,0	335,0	1.005,0	0,49	1,48
M20	681,0	335,0	1.005,0	0,49	1,47
M21	705,0	350,0	1.050,0	0,49	1,48
P1	441,0	220,0	220,0	0,50	0,50
P2	770,0	320,0	320,0	0,41	0,41
K	237,0	-	-	-	-
KP1,2,3,4,5,6,7	8.246,0	-	-	-	-
	31.081,00	10.046,0	26.405,0	0,32	0,84

Koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) za zonu obuhvata ovim DPU-om iznosi 0,32, dok koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 0,84.

Bruto izgrađene površine građevinama

Bruto izgrađena površina građevina je zbroj bruto površina svih građevinskih etaža. Bruto površina građevinske etaže je površina zatvorenih prostora oivičenih vanjskom linijom obodne konstrukcije.

Namjena površina - nadzemne etaže

Stambeni prostori (min.)	19.168,0 m ²	72,5%
Poslovni prostori (max.)	7.237,0 m ²	27,5%
Ukupna nadzemna bruto površina	26.405,0 m ²	100,0%
Stambeni prostori (max.)	25.865,0 m ²	97,9%
Poslovni prostori (min.)	540,0 m ²	2,1%
Ukupna nadzemna bruto površina	26.405,0 m ²	100,0%

Odnos bruto površine poslovne namjene prema bruto površini stambene namjene je od 27,7% naprema 72,3%, do 2,0% naprema 98,0%.

Namjena površina - podzemne etaže

Podrumi	6.697,0 m ²	100,0%
Ukupna podzemna bruto površina	6.697,0 m ²	100,0%

Podrumi su one etaže koje imaju 50% i više od 50% površine obodnih zidova u direktnom kontaktu sa tlom ili podzemnim dijelovima drugih građevina.

Podrumi kao namjenu prostora mogu imati isključivo skladišni prostor, individualne i/ili kućne garaže, spremišta za radne prostore koji se nalaze na nadzemnim etažama.

Podrum može biti max. bruto razvijene površine koliki je i gabarit objekta u/ispod kojeg se nalazi.

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Prometna infrastruktura

Na području obuhvata Plana predviđena je mreža prometnica koje se mogu svrstati u opskrbne prometnice. Ši-

rina kolnika istih iznosi 6,0 m, a uz kolnik su predviđeni nogostupi širine 1,2 m, s zaštitnim zelenilom, gdje je to moguće.

Za sve prometnice data su situacijska rješenja, s visinskim kotama raskrižja.

Predviđena je dvosmjerna regulacija prometa. Javni parkirališni prostori se nalaze uz prometnice, kao okomiti ili podužni parkinzi, kao zasebni parking prostori i parking prostori unutar čestice poslovne namjene.

Situacijsko rješenje

U daljnjem tekstu navedeni su neki osnovni podaci za svaku prometnicu, s napomenom da je ovaj tekst neodvojiv od situacijskog prikaza datog u prilogu. Visinske kote date u tekstu rezultat su rada na geodetsko-katastarskoj podlozi namjenjenoj izradi Plana, pa ukoliko se prilikom izrade tehničke dokumentacije na detaljnijoj podlozi iznađe bolje rješenje moguće ih je mijenjati u dogovoru s projektantima stambenih objekata, pa se takove izmjene neće smatrati izmjenom Plana.

Glavne (među)mjesne prometnice

U području obuhvata plana nema takvih prometnica.

Opskrbne prometnice - (parcele KP1, KP2 I KP3)

U granicama obuhvata Plana predviđene su opskrbne prometnice koje se priključuju na (planiranu) mrežu prometnica istog reda. Širina kolnika iznosi 6,0 m. Uz kolnike su predviđeni parkinzi te nogostupi širine 1,2 m.

Opskrbna prometnica - parcela KP1

Prometnica na parceli KP1 predstavlja vezu sa vanjskom prometnom mrežom. Na ovu prometnicu se priključuju preostale dvije. Širina kolnika iznosi 6,0 m, s obostranim nogostupima širine 1,2 m. U sklopu parcele planirano je parkiranje uz kolnik (uzdužno).

Opskrbna prometnica - parcela KP2

Priključuje se na KP1, a završava se okretištem; u sklopu prometnice planirano je parkiranje (uzdužno).

2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Dispozicijom programskih sadržaja unutar područja obuhvata i odgovarajućim tehničkim mjerama potrebno je spriječiti međusobne nepovoljne utjecaje (buka, aerozagađenja, nepoželjne vizure). Iste mjere treba poduzeti u odnosu na susjedni okoliš izvan granica obuhvata. Uvođenje novih sadržaja ne smije pogoršati zatečenu prometnu situaciju pa izgradnjom uzrokovano povećanje kolnog prometa u mirovanju mora biti riješeno na propisan način. Pješačke mogućnosti unutar obuhvaćenog područja moraju biti bolje od zatečenih u momentu planiranja.

Odvodni kanali fekalne kanalizacije i odvodnje oborinskih voda su bez negativnog utjecaja na okoliš obzirom na usvojeni zatvoreni sustav odvojene odvodnje.

Kako se radi o II. zoni sanitarne zaštite izvora voda za piće u riječkom području sva otpadna voda vodonepropusnim sustavom vodi se izvan granica II. zone na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

II. Odredbe za provođenje Plana

Članak 5.

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Po odredbama Prostornog plana područje zahvata je u građevnoj području - naselja.

U skladu sa tim odredbama u zoni obuhvata na neizgrađenim površinama planira se izgradnja građevina stambenih i pratećih sadržaja stanovanja, javnih (uslužne djelatnosti, trgovačka djelatnost, ugostiteljska djelatnost i komunalno-servisna djelatnost) i poslovnih građevina i parkova.

S - stambena namjena

M - mješovita namjena (stambena ili stambena i poslovna namjena)

P - poslovna namjena

K - prostor za smještaj komunalnih uređaja

Z i Z_p - zelene površine i parkovi

KP i PP - kolno-pješačke površine i parking

Stambena namjena (S) planirana je za novu izgradnju.

Mješovita namjena (M) planirana je za novu izgradnju na česticama gdje opći lokacijski uvjeti omogućavaju stambenu ili obje namjene, s tim da se poslovna namjena može planirati u prizemlju i eventualno u podrumima tih objekata.

Poslovna namjena (P) planirana je kao prateći sadržaji stanovanja i to isključivo kao trgovačko-ugostiteljska namjena.

Razgraničenja i smještaj određenih zona prikazani su grafičkom prilogu Detaljna namjena površina (Prilog br. 2) u mjerilu M 1:1000.

Članak 6.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina

Predmetno zemljište nalazi se u zoni Jelenski vrh u Jelenju u granicama građevinskog područja - naselja, odnosno »naselja sa stambenim centralnim i pratećim funkcijama«.

Zona obuhvata nepravilnog je oblika, sačinjava je više katastarskih čestica od kojih k.č. 241/3, 752/16, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 K.O. Jelenje u cijelosti, te dijelom na k.č. 241/1, 752/1, 24 K.O. Jelenje, površine 31.260,00 m².

Ovim DPU-om formirano je 10 (deset) građevinskih čestica sa stambenom namjenom, 21 (dvadesetijedna) građevinska čestica sa mješovitom namjenom, 2 (dvije) sa poslov-

nom namjenom i 1 (jedna) kao prostor za smještaj komunalnih uređaja.

Česticama nastalim preuzimanjem iz katastra zemljišta dozvoljava se usklađenje po obliku i površini u skladu sa ovim DPU-om.

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinske čestice i građevina dati su kroz tekstualni i grafički dio plana za svaku navedenu grupaciju.

2.1. Veličina i oblik građevinske čestice (izgrađenost i iskorištenost)

Veličina i oblik građevinske čestice prikazani su u grafičkom dijelu plana, posebno u grafičkom prilogu Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina (Prilog 5.) u mjerilu 1:1000.

Ukupna površina zone namijenjene stambenoj namjeni (S) je 7.108,0 m².

građevinska čestica	površina čestice m ²	K _{ig}	K _{is}
S1	638,0	0,38	0,83
S2	599,0	0,42	0,88
S3	726,0	0,44	0,86
S4	808,0	0,41	0,82
S5	828,0	0,39	0,75
S6	828,0	0,40	0,80
S7	794,0	0,34	0,70
S8	768,0	0,37	0,75
S9	584,0	0,35	0,83
S10	535,0	0,41	0,93
	7.108,00	0,39	0,81

Ukupni koeficijent izgrađenosti stambene zone K_{ig} je 0,39, odnosno koeficijent iskorištenosti K_{is} je 0,81.

Ukupna površina zone namijenjene mješovitoj namjeni (M) je 14.279,00 m².

građevinska čestica	površina čestice m ²	K _{ig}	K _{is}
M1	581,0	0,41	1,25
M2	695,0	0,45	1,35
M3	686,0	0,50	1,51
M4	619,0	0,46	1,40
M5	657,0	0,47	1,43
M6	780,0	0,50	1,50
M7	676,0	0,48	1,44
M8	657,0	0,46	1,40
M9	622,0	0,45	1,36
M10	597,0	0,45	1,37
M11	682,0	0,50	1,50
M12	660,0	0,45	1,36
M13	711,0	0,48	1,46
M14	729,0	0,45	1,36
M15	342,0	0,30	0,93
M16	971,0	0,44	1,32
M17	857,0	0,45	1,37

M18	694,0	0,49	1,47
M19	677,0	0,49	1,48
M20	681,0	0,49	1,47
M21	705,0	0,49	1,48
	14.279,00	0,46	1,40

Ukupni koeficijent izgrađenosti mješovite zone K_{ig} je 0,46, odnosno koeficijent iskorištenosti K_{is} je 1,40.

Ukupna površina zone namijenjene mješovitoj namjeni (M) je 1.211,00 m².

građevinska čestica	površina čestice m ²	K_{ig}	K_{is}
P1	441,0	0,50	0,50
P2	770,0	0,41	0,41
	1.211,00	0,44	0,44

Ukupni koeficijent izgrađenosti poslovne zone K_{ig} je 0,44, odnosno koeficijent iskorištenosti K_{is} je 0,44.

U površinu izgrađenosti ne ulaze podrumi, pristupna stubišta i vanjske terase koje su u razini okolnog terena. Također u površinu izgrađenosti ne ulaze septičke jame, cisterne za vodu, spremnici za gorivo koji su ukopani u teren i nadzemni spremnici za plin.

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

Veličina i površina građevina definirana je ovim tekstom te kartografskim prikazom Uvjeti gradnje (Prilog 3.) u mjerilu 1:1000.

Na jednoj građevnoj čestici može se izgraditi samo jedna stambena građevina. Uz nju je odobrena gradnja pomoćnih

građevina (garaža, drvarnica, spremište i sl., a koji funkcionalno služe stambenim građevinama).

Pomoćne građevine ne smiju pogoršavati uvjete korištenja susjednih građevina. Visina pomoćnih građevina ne smije biti veća od prizemlja.

Ukupna tlocrtna površina svih građevina izgrađenih na građevnoj čestici ne smije prelaziti maksimalnu površinu izgrađenosti čestice.

Kota poda prizemlja iznosi najviše 1,0 m iznad najniže točke konačno uređenog dijela čestice koju pokriva građevina. Ispod prizemne etaže objekta dozvoljava se izgradnja podruma.

Podrumom se smatra etaža čija kota stropne konstrukcije nije viša od 1,0 m iznad najniže točke konačno uređenog dijela čestice koji pokriva građevina.

Zbog kosine terena dozvoljena je kaskadna stambena izgradnja. Kod kaskadne izgradnje kota poda prizemlja iznosi najviše 1,5 m iznad najniže točke konačno uređenog dijela čestice koju pokriva određeni stambeni sklop građevine. Kod kaskadne izgradnje nije dozvoljena izgradnja podruma.

Građevine stambene namjene definiraju se po PP-u kao »visoke stambene građevine«, maksimalne visine do 18,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog dijela čestice koju pokriva objekt do krovnog vijenca. Njihova visina definira se kao P+4, odnosno svaka kaskada može biti P+1, iznimno se dopušta kod objekata S1/2 i S9/10 da najniža kaskada bude P+2.

Građevine mješovite namjene maksimalne su visine do 8,5 m, mjereno od najniže točke konačno uređenog dijela čestice koju pokriva građevina do krovnog vijenca.

Građevina poslovne namjene na parceli P2 na terenu sa ulazom sa prometnice KP1 ima parking, te se ista nalazi »u zraku« i ima samo jednu etažu dozvoljene visine od uređenog parkinga do vijenca 9,0 m.

građevinska čestica	max. tlocrtna površina građevina (m ²)	max. bruto izgrađena površina građevina (m ²)	max. visina V (m)	max. katnost E
S1	245,0	530,0	18,0	P+1
S2	256,0	530,0	18,0	P+1
S3	325,0	628,0	18,0	P+1
S4	332,0	664,0	18,0	P+1
S5	325,0	628,0	18,0	P+1
S6	332,0	664,0	18,0	P+1
S7	274,0	560,0	18,0	P+1
S8	290,0	580,0	18,0	P+1
S9	210,0	490,0	18,0	P+1
S10	220,0	500,0	18,0	P+1
M1	243,0	729,0	8,5	Po+P+1+VP
M2	313,0	939,0	8,5	Po+P+1+VP
M3	347,0	1.041,0	8,5	Po+P+1+VP
M4	289,0	867,0	8,5	Po+P+1+VP
M5	314,0	942,0	8,5	Po+P+1+VP
M6	390,0	1.170,0	8,5	Po+P+1+VP
M7	326,0	978,0	8,5	Po+P+1+VP
M8	308,0	924,0	8,5	Po+P+1+VP
M9	283,0	849,0	8,5	Po+P+1+VP
M10	274,0	822,0	8,5	Po+P+1+VP
M11	343,0	1.029,0	8,5	Po+P+1+VP
M12	300,0	900,0	8,5	Po+P+1+VP

M13	347,0	1.041,0	8,5	Po+P+1+VP
M14	331,0	993,0	8,5	Po+P+1+VP
M15	106,0	318,0	8,5	Po+P+1+VP
M16	428,0	1.284,0	8,5	Po+P+1+VP
M17	393,0	1.179,0	8,5	Po+P+1+VP
M18	342,0	1.026,0	8,5	Po+P+1+VP
M19	335,0	1.005,0	8,5	Po+P+1+VP
M20	335,0	1.005,0	8,5	Po+P+1+VP
M21	350,0	1.050,0	8,5	Po+P+2+VP
P1	220,0	220,0	5,0	Po+P
P2	320,0	320,0	9,0	1

2.3. Namjena građevina

Namjena građevina definirana je ovim tekstom i kartografskim prikazom. Detaljna namjena površina (Prilog 2.) u mjerilu 1:1000.

Na neizgrađenim površinama u zoni obuhvata izgradit će se stambeni objekti (S), objekti mješovite namjene (M), poslovnih objekata (P) i objekti za smještaj komunalnih uređaja (K).

Planirani stambeni objekti (S) podrazumijevaju »visoke stambene građevine« u skladu s PP-om.

Planirani objekti mješovite namjene (M) podrazumijevaju stambenu namjenu (u cijelosti) ili uslužnu djelatnost, trgovačku djelatnost ili komunalno-servisnu djelatnost u prizemlju, te eventualno u podrumima i obavezno stanovanje na katovima. Iz širokog spektra uslužnih, trgovačkih i servisnih djelatnosti na ovom prostoru mogu se realizirati oblici koji se uklapaju u skromne prometne mogućnosti područja i visoke ekološke zahtjeve (buka, vibracije, aerozagadenja). Na tragu odrednica plana, poštujući ograničenja, strukturu poslovnih prostora u pogledu namjene, veličine i broja pojedinačnih prostora odredit će investitori u fazi realizacije plana. Površine namijenjene poslovnim sadržajima locirane su uglavnom na niveletama, planom zahvaćenih, kolnih i pješačkih prometnica.

Planirani poslovni objekti (P) podrazumijevaju isključivo trgovačko-ugostiteljsku namjenu.

Objekti za smještaj komunalnih uređaja (K) su prostori i objekti u kojima će se smjestiti potrebne stanice i podstanice za opskrbu naselja energijom (trafostanica, TK stanica, CATV stanica i sl.). Neizgrađeni prostor u okviru ovih parcela obvezno je hortikulturno urediti.

Zelene površine na području obuhvata čine ukrasno i zaštitno zelenilo (Z) i parkirne površine (Zp).

Ostalu površinu na području obuhvata podrazumijevaju kolno-pješačke površine (KP) i parking prostori (PP).

građevinska čestica	namjena
S 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	stambena
M 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21	mješovita
P 1, 2	poslovna
K	smještaj komunalnih uređaja
KP	kolno-pješačke površine i parking

2.4. Smještaj građevina na građevinskoj čestici

Smještaj građevina na građevinskoj čestici definiran je ovim tekstom i kartografskim prikazom Uvjeti gradnje (Prilog 3.) u mjerilu 1:1000.

Kod građevina stambene namjene građevine se grupiraju po dvije kao dvojni objekt te sa te strane građevine ne smiju imati otvore na pročelju. Minimalna udaljenost između dvije dvojne građevine je 6,0 m. Sve građevine moraju od južnog kolnika biti minimalno udaljene 6,0 m, osim krajnje zapadne građevine (S1) koja mora biti udaljena min. 4,0 m, odnosno krajnje istočne građevine (S10) koja od kolnika mora biti udaljena min. 3,9 m. Krajnje građevine (S1 i S2) moraju od granice parcele prema istoku, odnosno prema zapadu biti min. udaljene 6,50 m.

Građevine mješovite namjene moraju biti udaljene najmanje 4,0 m od granice građevne parcele sa svih strana mjereno od najistaknutijih dijelova, odnosno 8,0 m od susjednih građevina mješovite namjene. Ujedno od kolnih površina moraju biti udaljene 6,0 m.

Građevni pravac određuje se kao udaljenost od 6,0 m od kolne površine.

Pomoćne građevine u sklopu građevinskih čestica mješovite namjene mogu se graditi i na manjim udaljenostima od granice čestice, odnosno susjednih građevina, kao i na graničnim česticama uz uvjet da na graničnom pročelju nemaju otvora i na smetaju opravdanim interesima susjeda, a sve vodeći računa o vrsti i stupnju izgrađenosti čestice.

Građevina poslovne namjene P1 mora biti izgrađena udaljena 3,2 m od zapadne granice čestice, odnosno 6,9 m od kolnika; 3,0 m od sjeverne i istočne granice čestice, dok na južnu granicu može biti prislonjena.

Građevina poslovne namjene P2 mora biti od istočnog i zapadnog ruba kolnika udaljena min. 6,0 m, od sjevernog ruba kolnika 11,7 m, te od južnog ruba granice parcele 4,0 m.

Kod gradnje građevina za smještaj komunalnih uređaja potrebno se pridržavati Zakona i Propisa RH za sigurnost i zaštitu stanovnika naselja, s tim da je minimalna udaljenost od planiranih građevina 15,0 m, odnosno 6,0 m od kolnika.

2.5. Oblikovanje građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja.

Građevine koje se grade na poluotvoren način, u nizu ili kao dvojne građevine moraju s građevinom uz koju su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

Krovište stambenih, mješovitih i pomoćnih građevina mora biti, u pravilu, izvedeno kao dvovodno ili jednovodno raščlanjeno na više krovnih ploha u zavisnosti od tlocrta građevine i funkcije prostora ispod krovišta. Pokrov krova mora se uklapati u arhitekturu i oblikovanje građevine, s tim da se pokrov izvodi u pravilu kanalicom ili mediteran crijepom s maksimalnim nagibom krovnih ploha od 23 stupnja. Nagib krovnih ploha određuje se prema tehničkim za-