

Naručilatelj:
Republika Hrvatska
Istarska županija
OPĆINA VRSAR
Nositelj izrade:
Jedinstveni upravni odjel Općine Vrsar

Stručni izrađivači :



DETALJNI PLAN UREĐENJA MONTEPOZZO

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Rijeka, rujan 2015.

Općina
Grad

Naziv prostornog plana

Istarska županija
Općina Vrsar

Detaljni plan uređenja Montepozzo
PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka Općinskog vijeća o izradi plana:

Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana:

Službene novine Općine Vrsar br. 5/12

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan

Podatci tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Slobodan Vugrinec

(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12 i 80/13)

Klasa: Ubroj: datum:

Pravna osoba koja je izradila Plan:

 Geoprojekt d.d. Opatija  Conefing grupa

Podatci pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:
Valter Perčić, dipl.ing.geod.

(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj izrade Plana:

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

(ime, prezime i potpis)

Stručni tim u izradi Plana:

Nikola Capelletti, dott.sput.
Ivana Grabovac, mag.ing.arch.
Igor Lončar, dipl.ing.građ.

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.
Jasmina Žekić, mag.oec.
Martin Zidarić, mag.ing.aedif.

Podatci Gradskog vijeća:

Predsjednik Općinskog vijeća:
Franko Matukina

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđava:

Podatci nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

1. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Jedan od ciljeva planiranja ovog prostora je osiguravanje uvjeta za postupak komasacije gra evinskog zemlji-ta, koji omogu ava da se na novonastalim gra evnim esticama u inkovito organizira prostor u smislu povoljnog razmje-taja gra evina u prostoru, racionalnog opremanja prometnom, komunalnom i ostalom infrastrukturom.

Mreža prometnica unutar planskog područja formira okvir za preoblikovanje i razmje-taj gra evnih estica u postupku komasacije, a istovremeno, poseban zna aj pridaje se i dimenzioniraju gra evnih estica na na in da omogu avaju smje-taj određene tipologije stambenih zgrada i njima pripadaju ih neizgra enih povr-ina za smje-taj vozila i ozelenjavanje zemlji-ta.

Tako er se planiraju javne zelena povr-ine (javni park i igrali-te).

U smislu realizacije planskih ciljeva, definiraju se gradnja i ure enje na:

- javnim povr-inama (povr-ine namijenjene infrastrukturnim sustavima te javne i za-titne zelene povr-ine),
- povr-inama drugih namjena (zone stambene namjene).

Na prostoru unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati:

- nove zone namijenjene izgradnji obiteljskih stambenih zgrada,
- izgradnju i ure enje sredi-njeg dijela obuhvata Plana na kojem se obiteljske stambene zgrade smje-taju oko velikog javnog parka
- povr-ine namijenjene za odmor, -etnju, rekreaciju i razonodu,
- izgradnju nove i kvalitetnu rekonstrukciju postoje e prometne mreže,
- umanjenje tranzitnog prometa kroz područje obuhvata.

1.1. POVRŠINE DRUGIH NAMJENA

Površine stambene namjene

Povr-ine stambene zauzimaju najve i dio povr-ine obuhvata Plana, u skladu s namjenom ovog područja u UPU-u Vrsar.

Konceptno rje-enje predvi a podjelu na zone ujedna ene tipologije i gusto e stanovanja na na in da se u svim dijelovima Plana predvi aju samostoje e obiteljske stambene zgrade.

Ovim Planom utvr eno je ukupno etrdeset sedam gra evnih estica stambene namjene te dvije gra evne estice infrastrukturnih sustava na kojima se smje-taju trafostanice.

Gra evne estice uz flupanijsku cestu, njih dvanaest, veli ine od 800 do 1390 m², s dozvoljene dvije nadzemne etafe, tvore barijeru prema flupanijskoj cesti (djelomi no odvajanje od ostalih stambenih gra evina).

Gra evne estice unutar prstena sabirne i ostale ulice (17 gra evnih estica) formirane oko centralnog parka planirane su za izgradnju samostoje ih obiteljskih stambenih zgrada dozvoljene visine dvije nadzemne etafe na esticama veli ine od 800 do 1000 m².

Gra evne estice u zadnjem jugoisto nom, isto nom te sjeveroisto nom redu uz granicu obuhvata Plana (18 gra evnih estica) planirane su za izgradnju samostoje ih obiteljskih stambenih zgrada, a s obzirom da se ovo područje nalazi na vi-oj nadmorskoj visini ovim Planom se teži uspostava ne samo funkcije ve i vizualnog karaktera naselja. Veli ina gra evnih estica stambene namjene je promjenjiva s obzirom na nepravilni obuhvat Plana unutar kojeg se organizira prostor i kre e se u rasponu od oko 700 m² pa sve do 2000 m².

Poslovni prostor unutar samostojećih obiteljskih stambenih zgrada

Unutar zgrada u zonama stambene namjene mogu e je realizirati poslovne prostore. U centralnom dijelu Planom obuhva enog područja je zbog javnog parka omogu eno povezivanje javne povr-ine sa sadržajima unutar zgrada koje ga okružuju. Ovi i sli ni sadržaji trebaju biti kompatibilni sa stanovanjem i ne smiju naru-avati kvalitetu stanovanja. Poslovnim sadržajima u okviru samostoje e obiteljske stambene zgrade smatra se:

- trgova ko-opkrbne djelatnosti (trgovina na malo),

- ugostiteljstvo i usluge smještaja (smještaj i/ili usluge hrane i pića) pri čemu se pružanje ugostiteljskih usluga smještaja u domaćinstvu mogu ostvariti u objektima vrste soba u domaćinstvu, apartman u domaćinstvu ili studio apartman u domaćinstvu, a u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje razvrstavanje i kategorizacija objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu,
- uslužne djelatnosti, izložbeno-prodajne galerije, zanatske radionice odnosno tihi i mirni obrti, zanatstvo i proizvodno zanatstvo,
- komercijalne sportsko-rekreacijske i zdravstvene usluge (primarna zdravstvena zaštita, specijalističke ambulante, poliklinike i sl.),
- uredski prostori, uredi i prostori za okupljanje udruga te poslovne djelatnosti privatnog sektora koje pružaju usluge edukacije (učilišta, ustanova za obrazovanje odraslih osoba i sl.), kulture i sl.

Pomoćne građevine

Uz osnovnu zgradu mogu se smjestiti pomoćne zgrade koje mogu biti: garaža za automobile te poljodjelske i slične strojeve, ljetna kuhinja, vrtna sjenica i nadstrešnica, zatvoreni i/ili natkriveni bazen, ostava sitnog alata i radionica, drvarnica, šupa, kotlovnica, sušara, pušnica i sl.

Visoki standard stanovanja se ostiže u relativno maloj gustoći stanovanja, velikom udjelu javnih zelenih površina, pješačkih staza, popratnim poslovnim sadržajima kompatibilnim sa stanovanjem, koji smanjuju potrebu stanovnika za korištenjem poslovnih sadržaja u središnjem i ostalim dijelovima naselja Vrsar i istovremeno privlače stanovnike iz tih dijelova u novoplaniranu zonu na rubu naselja, prometno i infrastrukturno rasterećuju i središte Vrsara.

1.2. ZELENE POVRŠINE

Javne zelene površine

Javni park

Javni park (Z1) je javni prostor hortikulturno uređen, namijenjen odmoru u prirodnom okruženju. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora i kontaktne namjene. Javnim parkovima potrebno je osigurati pristupačnost, preglednost i sigurnost te ih opremiti prikladnom parkovnom i urbanom opremom te javnom rasvjetom. Prilikom oblikovanja i uređenja javnog parka u toj mjeri zadržati postojeću u vegetaciju te je ugraditi u krajobrazno uređenje, a za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste.

U planskom obuhvatu centralno je smještena jedna velika javna zelena površina - javni park. Unutar javnog parka moguće je smjestiti pripadajuću opremu i sadržaje: klupe, urbanu opremu za odmor (klupe, stolovi), igru (dječje spravice i spravice za vježbanje na otvorenom), rekreacijske površine i sl.

Park je veličine 0,56 ha (7,5% površine planskog obuhvata). Takvim centralnim smještajem postiže se da je u stambeno tkivo ugrađen javni otvoreni prostor namijenjen aktivnostima na otvorenom i socijalizaciji. Park je lociran tako da red gradskih ulica koji je smješten na unutrašnjem rubu prstenasto oblikovane prometnice, ima direktan pristup parku čime se zelenilo okružuje na širi kontekst zelenila parka. Ujedno omogućuje i poslovnim i ugostiteljskim sadržajima u prizemnim etažama stambenih zgrada integraciju s javnom zelenom površinom.

Ova lokacija parka povoljna je i iz razloga što je on smješten u središnjem dijelu glavne pješačke komunikacije. Pješačka komunikacijom formirana je os koja povezuje ove ambijentalno vrijedne i atraktivne dijelove prostora.

Igralište

Igralište (Z2) predstavlja javni prostor s uređenim površinama za igru djece, pješačkim površinama i parkovnim zelenilom. Prilikom uređenja igrališta u toj mjeri treba zadržati postojeću u vegetaciju te je ugraditi u krajobrazno uređenje, a za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste. Dječje igralište za djecu do 3 godine te od 3 do 6 godina starosti mora biti ogradovano vrstom ogradom visine najmanje 0,8 m, a od 7 do 15 godina starosti prozirnom ogradom visine 3 m. Na igralištu se mogu uređivati pješačke površine i parkovno zelenilo u skladu s prirodnim karakteristikama prostora. Prilikom uređenja igrališta u

–to ve o j mjeri treba zadržati postoje u vegetaciju te je ugraditi u krajobrazno ure enje, a za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste.

Javna zelena povr–ina smje–tana uz jugoisto ni rub obuhvata je dje je igrali–te. Ure uje se povr–inama za igru djece koje mogu sadržavati rekreacijsku opremu, pje–a ke povr–ine i parkovno zelenilo.

Smje–taj igrali–ta je odre en prate i mreflu pje–a kih povr–ina te paze i da ovaj javni prostor bude lako dostupan s ostalih gra evnih estica unutar obuhvata Plana. Polofaj igrali–ta na vi–em dijelu obuhvata omogu uje panoramsku vizuru –ireg podru ja Vrsara. Tako er, u svrhu za–tite djece, povr–ina igrali–ta udaljena je od prometnih povr–ina na kojima se odvija motorni promet.

Zaštitne zelene površine i drvoređi

Za–titne zelene povr–ine ure uju se o uvanjem postoje e vegetacije te dopunom novim visokim autohtonim zelenilom, a u njima se mogu graditi gra evine infrastrukture.

Na podru ju obuhvata Plana povr–ine za–titnih zelenih zona i drvoređa namijenjene su ostvarivanju boljeg vizualnog ocrtavanja trasa prometnica te kao zvu na i vizualna barijera izme u motorno–prometnih i ostalih povr–ina. U ovom Planu to je posebno nagla–eno izme u povr–ina estica stambene namjene i postoje ih cesta: flupanijske ceste i glavne gradske ulice, smje–tene uz zapadni i juđni rub obuhvata Plana. Drvoređi su tako er planirani uzduđl najduđle prometnice unutar obuhvata te uzduđl prometnice na sjevernom dijelu obuhvata gdje se ve a pozornost pridodaje kvalitetnom oblikovanju prostora.

1.3. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Ceste i ulice

Cjelokupno podru je oprema se novom prometnom infrastrukturom, koja se sastoji od sabirne, ostale i kolnopje–a ke ulice. Sabirna ulica nadovezuje se na sjeveru na flupanijsku cestu, a na jugu na glavnu gradsku ulicu naselja Vrsar (po UPU Vrsar), tako er izvan planskog obuhvata. Ostala ulica se nadovezuje na sabirnu na na in da formira prstenasti oblik kojim se prometno oprema naj–iri dio planskog obuhvata. Budu i da je podru je Planom obuhva eno podru ja gotovo potpuno neizgra eno, omogu eno je planiranje punog profila prometnica za dvosmjerni promet (obuhva a dva kolna traka –irine po 3 m, obostrani nogostup –irine po 1,5 m te na sabirnoj ulici zeleni pojas izme u kolne i pje–a ke povr–ine prometnice.

Uz postoje u flupanijsku cestu koja prolazi uz granicu planskog obuhvata, predvi a se pojas za–titnog zelenila s drvoređom i niflom vegetacijom (grmovi, flivice i sl.) u –irini oko 4 m, koji predstavlja za–titnu zvu nu barijeru, pove ava kvalitetu zraka u neposrednoj blizini ceste i ostvaruje kvalitetnije vizualno okruženje.

Pješačke površine

Pje–a ke komunikacije planirane su u okviru planiranih koridora prometnica uz kolne povr–ine, a tako er i kao zasebne pje–a ke komunikacije.

Blizina mora i povijesnog naselja Vrsar, podru ja Montepozzo, prirodna i geolo–ka konfiguracija te zadovoljavaju a pje–a ka infrastruktura –ireg prostora daju snađlan imput u formiranju pje–a kih povr–ina na podru ju obuhvata Plana.

Zasebne pje–a ke komunikacije planirane su uz flupanijsku ulicu uz drvoređ radi barijere prema flupanijskoj prometnici. Pje–a ka trasa na sredi–njem dijelu Planom obuhva eno podru ja planirana je prema smjernicama iz UPU–a Vrsar i omogu uje komunikaciju s podru jima izvan obuhvata Plana. Tre a pje–a ka trasa povezuje pojedine zone stambene namjene na najkra o j mogu o j trasi od sjevernog raskriđja koje predstavlja tzv. sjeverni ulaz u stambeno podru je preko centralnog javnog parka odvajaju i time pje–aka od kolnog prometa. Istovremeno, ovom pje–a kom komunikacijom ostvaruje se osna vizura prema staroj jezgri naselja Vrsara s kulturno–povijesnim zna ajem na uzvisini te ona predstavlja put za panoramsko razgledavanje i turisti ki dođivljaj ovog prostora.

Promet u mirovanju

Parkirali–ni prostor za vozila korisnika stambenih zona planira se u okviru samih gra evnih estica zgrada stambene namjene.

Na Planom obuhva enom podru ju tako er je planirano javno parkirali–te za ostale korisnike prostora prvenstveno radi javnog parka te ugostiteljskih i drugih poslovnih sadržaja uz park.

Ostala infrastruktura

Na području obuhvata planirane su elektroopskrbne infrastrukturne građevine (trafostanice), koje će zadovoljavati buduće energetske potrebe naselja. Površine i građevine ostalih infrastrukturnih sustava (sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture, sustav elektroopskrbe, vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda i plinoopskrbe) planiraju se smještiti u okviru javnih prometnih površina.

2. PROMETNA, ULIČNA, ELEKTRONIČKO KOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Planom je osiguran razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:

1. sustav prometa: kolni, pješački,
2. sustav elektroničke komunikacijske infrastrukture,
3. infrastrukturnu mrežu:
 1. vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda),
 2. energetski sustav (elektroopskrba, javna rasvjeta, plinoopskrba)

PROMETNA MREŽA

Prometna mreža organizirana je na način da zadovoljava potrebne tehničke uvjete, da umanjuje tranzitni promet kroz zonu i da se do svake pojedine građevine može pristupiti javnom prometnom površinom. Planom se također planiraju drvoredi kao vizualna i zvučna zaštita prema novoplaniranoj izgradnji. Sve prometne površine unutar Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vožnja komunalne infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, elektroničke komunikacijske mreže i sl.).

Rekonstrukcija postojećih javnih cesta (fi 5071) koja djelomično ulazi u Planom obuhvaćeno područje, kao i gradnja i rekonstrukcija infrastrukturne mreže u njenom koridoru provodi se prema Urbanističkom planu uređenja naselja Vrsar, a uzimaju se u obzir namjenu površina unutar obuhvata ovog Plana te njegove potrebne kapacitete.

Cestovna i ulična mreža

Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja na području obuhvata Plana su:

- fi 5071 - postojeća flupanijska ulica [D 75 (Vrsar) - TN Koversada],
- GGU - postojeća glavna gradska ulica [fi 5071 - Kapetanova Stancija],
- SU - planirana sabirna ulica - spoj flupanijske prometnice fi 5071 sa područjem obuhvata te daljnji spoj s GGU na južnom dijelu Plana,
- OU - planirana ostala ulica - polukružni spoj SU ulice,
- KPU - planirana kolnopješačka ulica - slijepi odvojak sa OU.

Uvrštene prometnice određene ovim Planom i sadržaj njihovog presjeka definirani su u narednoj tablici:

Tablica 2. Uvrštene prometnice i sadržaj njihovog presjeka

Oznaka ulice	Minimalna širina presjeka	Sadržaj presjeka ulice
fi 5071	18,0 m	2x3,0 m kolnik
GGU	13 m	2x3,0 m kolnik + dvostrani pješački nogostup promjenjive širine (min. širine 1,5m) + 2x0,5 m pokos/zid
SU	10 m	2x3,0 m kolnik + dvostrani pješački nogostup 1,5m + 2x0,5 m pokos/zid
	13 m	2x3,0 m kolnik + dvostrani pješački nogostup 1,5m + jednostrani pojas drvoreda (između kolne i pješačke površine) širine 3m + 2x0,5 m pokos/zid
OU	10 m	2x3,0 m kolnik + dvostrani pješački nogostup min. širine 1,5m + 2x0,5 m pokos/zid
KPU	7 m	2x3,0 m kolnopješačka površina + 2x0,5 m pokos/zid

Ovim planom zadovoljeni su uvjeti planova vi-eg reda koji određuju dvije glavne gradske ulice (fi 5071 i GGU) preko kojih se vrši prometni pristup na područje obuhvata Plana. Također, s građevnih estica nije dozvoljen pristup na javnu prometnu površinu flupanijske ceste te glavne gradske ulice te je navedeni pristup potrebno ostvariti unutar sabirnih, ostalih i kolnopjevačkih ulica na području obuhvata.

Prostornim planom ovog područja, na sjeverozapadnoj strani obuhvata Plana, utvrđena je trasa flupanijske ceste (fi 5071) i njezin zaštitni pojas koji se mjeri od vanjskog ruba zemljinog pojasa tako da je širok sa svake strane 15 m. Za sva postupanja unutar zaštitnog pojasa flupanijske ceste, treba je utvrđena posebnim propisima, moraju se ishoditi uvjeti nadležne uprave za ceste.

Na području obuhvata utvrđuje se sabirna ulica SU, koja čini glavni spoj prostora obuhvata s postojećom flupanijskom cestom i glavnom gradskom ulicom. Nadalje utvrđuje se ostala ulica (OU) i kolnopjevačka ulica (KPU). Kolnopjevačka ulica (KPU) mora sadržavati okretne za interventna vozila s obzirom da navedena prometnica sadrži slijepi završetak.

Postojeća nerazvrstana prometnica na području obuhvata se njezinim većim dijelom ukidati i osigurava se održavanje pjevačke komunikacije brda Montepozzo i naselja Vrsar novoplaniranim pjevačkim površinama. Jedan dio nerazvrstane prometnice se prenamjenjuje u pjevačku površinu, a sljedeći postaje cjelinom dvije novoplanirane (OU i KU) ulice te se tehnički unaprjeđuje u svrhu zadovoljenja standarda javnih cesta. Ukupna duljina novoplaniranih cesta, uključujući i dio postojeće nerazvrstane ceste, iznosi 940 m.

Prilikom gradnje novih ulica ili rekonstrukcije postojeće ih potrebno je u cijelosti obnoviti u skladu s uvjetima krajobrazne vrijednosti područja prilagodbom prometa prirodnim oblicima terena. Ukoliko nije moguće izbjeći izmicanje nivele ceste izvan prirodne razine terena obavezno je saniranje nasipa, usjeka i podzida i to ozelenjavanjem, formiranjem terase i drugima radovima kojima se osigurava najveće moguće uklapanje ceste u krajobraz.

Pristup s građevnih estica na sve prometnice treba izvesti na način da se ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa te mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, a u skladu s važećim propisima.

Površine za promet u mirovanju

Planom se određuje površina za javni parkirališni prostor kapaciteta 30 PM na sjevernom dijelu obuhvata Plana, uz ostalu ulicu OU.

Javno parkiralište mora biti priključeno na mrežu javne rasvjete i oborinske odvodnje. Minimalna površina parkirališnog mjesta iznosi 2,5×5 m. Na javnom parkiralištu potrebno je za automobile osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti uz građevinu odnosno u građevini izvesti 5% pristupa njih parkirališnih mjesta u odnosu na ukupni broj parkirališnih mjesta, ali ne manje od jednoga. Ova parkirališna mjesta moraju biti minimalne veličine 3,75×5 m, vidljivo označena horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Trgovi i druge veće pješačke površine

Pjevačke površine planirane su na način da mogu u izvanrednim situacijama služiti kao površine za kretanje interventnih vozila. Ostali pjevački promet odvija se po nogostupima uz prometnice.

Pjevačke površine potrebno je urediti s minimalnom širinom od 5 m, a iznimno na trasi uz flupanijsku cestu fi 5017 4 m. Maksimalni uzdužni nagib pjevačkih puteva iznosi 8%, a u slučaju većih nagiba potrebno je izvesti pjevačke stube.

Sve pjevačke površine trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i osvijetljene javnom rasvjetom. Sva komunalna oprema (klupe, stolovi, znakovi, rasvjetni stupovi, koševi, drfla i za bicikl, reklamne ploče i sl.) postavlja se na način da ne predstavlja prepreku za kretanje pjevačaka te osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

U zonama pjevačkih prijelaza obavezna je primjena elemenata za sprječavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izgraditi pristupne rampe (uputni nogostup) na mjestima kontakta pjevačkih prijelaza i nogostupa.

Ukupna duljina novoplaniranih pjevačkih površina iznosi 635 m.

Biciklistički promet

Ne predviđa se realizacija zasebnih biciklističkih staza nego će se one odvijati u sklopu javnih prometnih površina.

Javni autobusni promet

Ne predviđa se realizacija autobusnih stajališta unutar obuhvata Plana.

INFRASTRUKTURNA MREŽA

Izgradnja vodova infrastrukture u pravilu se izvodi u trasi prometnica, a sve prometne površine unutar Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje razvoj infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, elektroničke komunikacijske mreže i sl.).

Pri realizaciji infrastrukturnih vodova potrebno je osigurati planski raspodjelu instalacija - u pravilu jednu stranu prometnice planirati za energetiku, drugu za elektroničku komunikaciju i vodoopskrbu, a sredinu ceste za kanalizaciju i oborinske vode.

Elektroničko komunikacijska mreža

Na području naselja Vrsar planira se umrežavanje cjelokupne kompjutorske obrade podataka u zajedničku mrežu putem fiupanijskog informatičkog sustava. Postoje i podzemna elektronička komunikacijska infrastruktura naselja Vrsar čini solidnu osnovu za daljnje proširenje elektroničke komunikacijske mreže na području obuhvata Plana.

Osnovu TK mreže čini tzv. mini kabela kanalizacija, tj. sustav cijevi i odgovarajućih kablova. U kabela kanalizaciju uvlače se kabeli kapaciteta i tehnologija potrebnih u trenutku njihove gradnje.

Unutar područja se predviđa i podzemna distributivna elektronička komunikacijska kanalizacija s cijevima, kapaciteta jedne parice po stanu i dodatno za poslovne prostore.

Na Planom obuhvaćenom području planirani su i unarodni podzemni vod koji će prolaziti kroz dio sjeveroistočnog obuhvata Plana. Planirani unarodni vod postavlja se u trasi javnih površina i dijela ostale ulice OU te se proteže u smjeru brda Montepozzo.

Na području obuhvata Plana osnovna korisnička elektronička komunikacijska mreža planirana je i smještena u trasu sabirne SU i ostale OU ulice. Izgradnjom distributivne elektroničke komunikacijske kanalizacije omogućit će se elastično korištenje izgrađenih elektroničkih mreža, povećanje kapaciteta te izgradnja mreže za kabela televiziju i uvođenje nove tehnologije prijenosa optičkim kablom u pretplatničku mrežu bez naknadnih građevinskih radova.

Novi vodovi planiraju se na način da se u PVC i PEHD uvuku svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabela kablovima. Vodovi moraju biti tako dimenzionirani da dugoročno zadovolje potrebe razvoda i zaštite kabela. Odcijep treba obavezno planirati u kabela kablovima.

Minimalni nadstropje zemlje iznad elektroničkih komunikacijskih vodova treba iznositi u najmanje 0,80 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m.

Na planom obuhvaćenom području nije dozvoljeno smještanje antenskih prihvata za potrebe javne pokretne elektroničke komunikacijske mreže.

Ako se pretpostavi potreba za prosječnim standardnim 60 ptp/100 stanovnika, a s obzirom da se na području obuhvata planira približno 423 stalnih stanovnika, mreže se izrađivati da je potrebno ostvariti 254 pretplatničkih priključaka.

Vodoopskrba

Opskrba predmetne zone se predviđa u svim razdobljima potrošnje (zimskom i ljetnom) iz vodospreme Sv. Martin kapaciteta 230 m³ i Lokvice kapaciteta 1200 m³.

Novi cjevovodi na području obuhvata Plana se polažu u građevnim esticama prometnih površina na nogostupu ili zaštićenoj zelenoj površini uz postojeće i planirane prometnice. Način i uvjete priključaka na vodoopskrbnu mrežu propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.

Za gradnju novih građevina koje se planiraju potrebno je izvesti nove cjevovode koji će se dimenzionirati na procijenjenu količinu vode za buduće korisnike prostora. Okvirni normativi potrošnje za buduće korisnike kalkuliraju se s prosječnom dnevnom potrošnjom tj. izvode se hidrauličkim proračunom. Kod izrade idejnih i glavnih projekata gradnje i rekonstrukcije građevina vodoopskrbe unutar obuhvata Plana potrebno je izraditi detaljni hidraulički proračun.

Procijenjena količina vode kada se razdijeli na nove vodovode unutar planirane vodoopskrbne mreže zahtijeva minimalne profile cjevovoda DN150 mm (bolje DN200 mm) na glavnim te DN100 mm na ostalim opskrbnim pravcima.

Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s posebnim propisima o hidrantskoj mreži za gašenje požara izvesti vanjske nadzemne hidrante. Nadzemne hidrante potrebno je postavljati na međusobnom razmaku manjem od 80 m. Rješenje opskrbe svih zona vodom mora biti usklađeno i s protupožarnom zaštitom u cilju osiguranja potrebnih količina vode, tlaka u mreži i na požarnim hidrantima, a sve u skladu s posebnim propisima. Minimalna propisana protočna količina vode iznosi $Q = 10 \text{ l/s}$, uz najmanji tlak od 2.5 bara.

Odvodnja

Postojeća kanalizacijska mreža na području naselja Vrsar izvedena je kao mješoviti sustav odvodnje kojim se zajedno transportiraju oborinske i sanitarne i tehnološke otpadne vode u smjeru uređaja za pročišćavanje *Petalon* (smjeren južno od obuhvata Plana).

U blizini sjeverozapadnog dijela predmetnog područja (izvan obuhvata Plana) izgrađen je javni kolektor koji odvodi komunalne otpadne vode iz naselja Brostolade (sjeverno od obuhvata Plana) na postojeći i javni odvodni sustav fekalne kanalizacije kraj autobusnog kolodvora naselja Vrsar. Paralelno uz fekalni kolektor izgrađen je i oborinski kolektor koji dijelom ulazi u predmetno područje. Promjer kolektora navedenih oborinskih voda je DN400, a za sanitarne i tehnološke otpadne vode iznosi DN315.

Na ostalom području obuhvata Plana sustav odvodnje ne postoji te je on planiran na način da prati prirodni pad terena.

Planiranu infrastrukturu moguće je izvoditi u fazama pod uvjetom da svaka faza obavi jednu funkcionalno-tehničko-tehnološku cjelinu u pogledu prihvata, pročišćavanja i dispozicije otpadnih voda.

Opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik te vode koje se nakon pročišćavanja ispuštaju iz sustava javne odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti i dopuštene koncentracije, a prema posebnom propisu o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Sve građevine u obuhvatu Plana moraju se priključiti na javni sustav odvodnje sanitarnih i eventualno tehnoloških otpadnih voda. Uređenom građevinom estikom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje. Cjelokupni sustav javne odvodnje sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.

Građevine odvodnje otpadnih voda moraju se projektirati i graditi u skladu s posebnim propisom o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda kao i rokovima obavezne kontrole ispravnosti građevina odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

Projektnu dokumentaciju za izvedbu mreže odvodnje otpadnih voda koja se polaze u koridoru flupanijske ceste potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Odvodnja oborinskih voda

Na sjevernom području izvedena je infrastruktura odvodnje oborinskih voda koja se nalazi sjeverozapadno od obuhvata Plana te se proteže u smjeru postojećeg naselja Vrsar. Planiranu infrastrukturu na području obuhvata Plana potrebno je izgraditi u trasi prometnica i spojiti na navedenu postojeću infrastrukturu.

U dijelu područja obuhvata Plana gdje zbog konfiguracije terena nije moguće oborinsku vodu gravitacijski odvesti u smjeru mora, oborinske vode treba se upustiti u tlo izvedbom upojnog bunara, a prethodno ih je potrebno pročišćavati na uređaju za pročišćavanje - separatoru.

Oborinske vode na građevnoj estici treba u potpunosti mjeriti upijati u teren, a to se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta susjednih građevina i imovine. Ostatak oborinskih voda i oborinskih voda s javnih prometnih površina treba usmjeriti u sustav odvodnje oborinskih voda. Na većim manipulativnim, parkirališnim (preko 10 mjesta) i ostalim prometnim površinama sustav oborinske odvodnje treba biti opremljen skupljačima motornih ulja ispranih s kolovoza.

Najmanji promjer kolektora oborinskih voda je DN300.

Odvodnja sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda

Odvodnju sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže koja će prikupljati sanitarne otpadne vode s Planom obuhvaćenog područja i odvoditi ih na javni sustav odvodnje.

Prema UPU-u naselja Vrsar planirana je izgradnja sustava odvodnje sanitarnih i tehnoloških otpadnih voda koja će biti postavljena u trasi flupanijske ceste i glavne gradske ulice dok će se sjeverni dio obuhvata tj. spoja sabirne i flupanijske ulice, priključiti na postojeću infrastrukturu koja se proteže u smjeru postojećeg naselja Vrsar.

Najmanji promjer kolektora sanitarnih otpadnih voda je DN250.

Priključak građevne estice na mrežu otpadnih voda izvodi se spojem na –aht standardiziranim cijevima odgovarajuće kvalitete, profila i s minimalnim propisanim padovima, a sve u skladu s posebnim propisima.

Elektroopskrba

U trasi flupanijske prometnice fi 5071 prisutna je postojeća 10(20) kV podzemna mreža. Ostala mreža i građevine nisu prisutne. UPU-om Vrsar planira se postupno prelaženje s 10 kV na 20 kV mrežu.

Elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, stranom suprotnom od strane kojom se polažu kabeli elektroničke komunikacijske infrastrukture. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

Trasne zaštitnih koridora (pojaseva) moraju biti u skladu s posebnim propisima o tehničkim normativima za izgradnju elektroenergetskih vodova.

Zaštitni pojasevi elektroenergetskih vodova i pravila koja se unutar njih primjenjuju utvrđeni su posebnim propisom o tehničkim normativima za izgradnju elektroenergetskih vodova.

Potrebe potrošnje električne energije s obzirom na očekivani broj stanovnika od 423 jednim dijelom će se osigurati iz postojeće mreže, ali će iziskivati i gradnju novih transformatorskih postrojenja.

U skladu s potrebom da se za sve novoplanirane sadržaje osiguraju potrebne količine električne energije, izvršena je prognoza vršnog opterećenja energije na osnovi usvojenih normativa potrošnje.

Prema strukturi potrošnje električne energije planski konzum je stambena namjena.

Na Planom obuhvaćenom području gradit će se dvije transformatorske stanice 630 kVA. Transformatorske stanice se grade kao samostojeće tipске građevine, a smještaju se na površinama oznake TS. Stvarne potrebe konzuma i instalirane snage transformatorskih stanica definirat će se projektima. U grafikom dijelu prikazane su lokacije transformatorskih stanica.

Javna rasvjeta izvodi se u sklopu podzemne niskonaponske mreže ili kao samostalna, na samostojećim stupovima, a prema potrebama će se graditi u sklopu buduće niskonaponske mreže.

Detaljno rješenje rasvjete unutar obuhvata Plana potrebno je prikazati u izvedbenim projektima, koji će do kraja definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i rasvjetnih tijela i traženi nivo osvijetljenosti sa svim potrebnim proračunima.

Plinoopskrba

Općina Vrsar još nije uključena u plinsku mrežu no treba napomenuti da se PPUO-om Vrsar planira izgradnja plinske mreže na cijelom području Općine Vrsar. Trenutno u samom naselju Vrsar realiziran je mjesni plinski razvod i planira se izgradnja jedne mjerno-redukcijske stanice (MRS).

Prostor obuhvata Plana nije pokriven plinoopkrbnom mrežom te je UPU-om Vrsar utvrđena osnovna primarna (srednjetla) plinska mreža koja prolazi trasom flupanijske i glavne gradske ulice.

Sustav plinoopskrbe potrebno je izvesti tako da udovoljava svim tehničkim standardima i ima propisanu pogonsku sigurnost. Plinska mreža planirana je zatvaranjem šprstenovača.

Sekundarna (niskotlačna) plinska mreža određuje se ovim Planom, a ona se polaže na javnim prometnim površinama. Distribucija unutar područja obuhvata Plana do planiranih građevina izvest će se srednjetlačnim plinovodom tlaka maksimalno 4 bara.

Sukladno potrebama potrošača cjevovodi se planiraju izvoditi PEHD cijevima prihvatljivog profila koje moraju imati certifikat o sukladnosti s hrvatskim normama.

Mrežu je potrebno izvesti tako da postoji mogućnost selektivnog isključivanja grupe potrošača. Na najnižim točkama cjevovoda potrebno je planirati odvodnju kondenzata.

Prikljuke potrošača je potrebno izvesti pomoću u sedlastih komada, prikljuke regulacijske ormariće i potrošača treba izvesti na granici građevne estice. Cijevi na trasi u duljini od 1 m do prikljuke nog ormarića, cijevi u ormariću i te cijevi razvoda do potrošača i unutar građevine moraju biti bežbojne eline. Svaka građevina treba imati na plinskom prikljuku glavni zapor putem kojeg se zatvara dotok plina za dotičnu građevinu, a na plinovodima treba ugraditi sekcijske zapore kojima se obustavlja dotok plina za grupu potrošača, a u slučaju nezgoda

Planiranje plinske mreže je temeljeno na normativima potrošnje plina za domaćinstva gdje se za prosječno stambenu jedinicu planiraju trošila plinski kotlova i pećnice, plinski prototopni aparat u kupatilu i plinski kotao za centralno grijanje iz čega proizlazi da maksimalna priključna vrijednost jednog domaćinstva iznosi 5,40 m³/dan.

3. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Realizacija i provođenje Plana vršit će se etapno, vezano uz potrebe uređenja urbanog područja te pripremanje za izgradnju i opremanje infrastrukturom pojedinih lokacija unutar obuhvata Plana.

Prije izgradnje planiranih građevina potrebno je izvršiti postupak komasacije za čitavo područje obuhvata Plana, što se provodi u skladu s planskim površinama građevnih estica. Samo na temelju urbane komasacije, kojom su utvrđeni i razgraničeni prostori građevina i javnih površina, moguće je započeti s realizacijom planirane izgradnje. Planom utvrđene javne prometne površine mogu sadržavati višegrađevnih estica radi njihove efikasnije izgradnje.

Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

Veličina i oblik građevinskih estica određeni su kartografskim prikazom br. 4: *Uvjeti gradnje*.

Važno je napomenuti da su ovim Planom zadovoljeni uvjeti planova čitavog područja (PPUO Vrsar te UPU Vrsar) tj. kvantitativni parametri koji određuju najmanje dopuštene veličine i širine građevnih estica za obiteljske stambene zgrade.

Podaci priloženi u tekstualnom i grafičkom djelu plana tj. u tablici 4. ovog Obrazloženja i karti br. 4. : *Uvjeti gradnje*, utvrđuju za obiteljsku stambenu zgradu da:

- najmanja dopuštena veličina građevne estice iznosi 400 m²,
- najmanja širina građevne estice na građevnoj liniji iznosi 14m.

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

Granica gradivog dijela građevne estice vidljiva je iz kartografskog prikaza br. 4: *Uvjeti gradnje*.

Važni uvjet pri formiranju veličina i površina građevina dat je planovima višeg reda koji određuju da površina zemljišta pod građevinama za estice stambene namjene iznosi najviše 300 m².

Pomnom analizom, finalnim odabirom veličina i površina estica te ostalih prostornih parametara (koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti, itd.) zadovoljeni su uvjeti planova višeg reda te je utvrđeno kvalitetno rješenje prema potrebama predmetnog područja.

Unutar gradivog dijela građevne estice gradit će se osnovna građevina, a uz osnovnu zgradu moguće je graditi i pomoćnu građevinu.

Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice

Izgrađenost i iskorištenost građevne estice utvrđuju se postotkom izgrađenosti i koeficijentom iskorištenosti.

Postotak izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti pojedine građevne estice utvrđeni su u sljedećoj tablici:

DETALJNI PLAN UREĐENJA MONTEPOZZO
PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

Tablica 4. Izgra enost i iskori-tenost gra evne estice

Namjena gra evina	Namjena zone	Broj gra . estice	Povr-ina gra evne estice (m ²)	Najve a dopu-tena izgra enost gra evne estice - kig (%)	Ukupna povr-ina pod gra evinama (m ²)	Najve i dopu-teni koeficijent iskori-tenosti gra evne estice - kis	Najve a dozvoljena gra evinska bruto povr-ina (m ²)
Obiteljska stambena zgrada	OS	1	933,78	20,7	193,29	0,7	653,65
		2	977,99	20,1	196,58	0,7	684,59
		3	1019,18	19,5	198,74	0,7	713,43
		4	1021,30	19,5	199,15	0,7	714,91
		5	1023,42	19,5	199,57	0,7	716,39
		6	1025,53	19,5	199,98	0,7	717,87
		7	1027,65	19,5	200,39	0,7	719,36
		8	1129,87	18,5	209,03	0,7	790,91
		9	1131,88	18,5	209,40	0,7	792,32
		10	1177,65	18,0	211,98	0,7	824,36
		11	1377,91	16,0	220,47	0,6	826,75
		12	846,59	22,2	187,94	0,8	677,27
		13	1999,29	15,0	299,89	0,6	1199,57
		14	1490,33	15,0	223,55	0,6	894,20
		15	1819,40	15,0	272,91	0,6	1091,64
		16	1316,45	16,5	217,21	0,6	789,87
		17	960,33	20,1	193,03	0,7	672,23
		18	1247,84	17,5	218,37	0,6	748,70
		19	1067,50	19,0	202,83	0,7	747,25
		20	828,00	22,2	183,82	0,8	662,40
		21	828,00	22,2	183,82	0,8	662,40
		22	828,00	22,2	183,82	0,8	662,40
		23	828,00	22,2	183,82	0,8	662,40
		24	994,53	20,1	199,90	0,7	696,17
		25	901,15	20,7	186,54	0,7	630,81
		26	828,00	22,2	183,82	0,8	662,40
		27	828,00	22,2	183,82	0,8	662,40
		28	828,00	22,2	183,82	0,8	662,40
		29	785,36	23,0	180,63	0,8	628,29
		30	1488,96	15,0	223,34	0,6	893,38
		31	1564,67	15,0	234,70	0,6	938,80
		32	1496,75	15,0	224,51	0,6	898,05
		33	1491,07	15,0	223,66	0,6	894,64
		34	1384,83	16,0	221,57	0,6	830,90
		35	1583,09	15,0	237,46	0,6	949,85
		36	1594,33	15,0	239,15	0,6	956,60
		37	897,30	21,4	192,02	0,8	717,84
		38	758,83	23,0	174,53	0,8	607,06
		39	1028,12	19,5	200,48	0,7	719,68
		40	1237,93	17,5	216,64	0,6	742,76
		41	1177,09	18,0	211,88	0,7	823,96
		42	780,07	23,0	179,42	0,8	624,06
		43	721,97	24,0	173,27	0,9	649,77
		44	703,16	24,0	168,76	0,9	632,84
		45	716,28	24,0	171,91	0,9	644,65
		46	716,20	24,0	171,89	0,9	644,58
		47	679,05	25,0	169,76	0,9	611,15
Infrastrukturna gradevina - trafostanica	TS	48	122,24	40,0	48,90	0,4	48,90
		49	52,84	40,0	21,14	0,4	21,14

U postotak izgra enosti gra evne estice ne ura unavaju se potpuno ukopani dijelovi gra evine s nadslojem tla od najmanje 0,5 m. Postotak izgra enosti gra evne estice potpuno ukopanim dijelovima zgrade iznosi najvi-e 80%.

Ako su konstruktivno odvojeni od zgrada na gra evnoj estici, u prora un izgra enosti gra evne estice ne ura unavaju se:

- pretefilito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu - gustirne, sabirne jame i sl.
- otvorena (nenatkrivena) djela i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni vrtni bazeni površine do 12 m² i dubine do 1 m od razine okolnog tla i sl.

Etaže i visina zgrada

Visina građevine mjeri se od najnižije kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1 m. Najnižom kotom zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine mjerodavnom za visinu zgrade ne smatraju se:

- kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela zgrade,
- najniža kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,0 m za ulazak vozila u ukopani dio zgrade koji se koristi kao garažni prostor,
- najniža kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) širine do 1,5 m, za pristup ukopanom dijelu zgrade.

Na području obuhvata plana mogu se graditi podzemne i nadzemne etaže. Najveći i dozvoljeni broj nadzemnih etaža za obiteljske stambene zgrade iznosi dvije nadzemne etaže. Na građevnoj estici čiji je teren nagiba <1:3 u nadzemne etaže ubrajaju se prizemlje (P) te kat (K) ili stambeno potkrovlje (Pks), a u podzemne podrum (Po). Na građevnoj estici čiji je teren nagiba >1:3 u nadzemne etaže ubrajaju se nisko prizemlje (NP) i visoko prizemlje (VP), a u podzemne podrum (Po). Kod izvedbe niskog prizemlja (NP) moraju se zadovoljiti sljedeći uvjeti:

- stranica pročelja niskog prizemlja orijentirana prema nižem dijelu konačno zaravnatog i uređenog terena mora biti otvorena, a gornja kota konstrukcije poda etaže može biti za najviše 0,5 m viša od uređenog terena ispred tog pročelja,
- stranica pročelja niskog prizemlja orijentirana prema višem dijelu konačno zaravnatog i uređenog terena mjerena od najnižije kote uređenog terena uz to pročelje do najviše kote ploče stropa može biti visine do 1 m.

Planom je utvrđena najveća dopuštena visina obiteljske stambene zgrade te iznosi 6,5 m. Na građevnoj estici čiji je teren nagiba <1:3, a u odnosu na postignuti broj etaža najveća dopuštena visina obiteljske stambene zgrade iznosi: za prizemnu zgradu (P): 3,5 m, za prizemnu zgradu s podrumom (Po+Po): 4 m, za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pks): 4,5 m, za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Po+P+Pks): 5 m, za katnu zgradu (P+K) i katnu zgradu s podrumom (Po+P+K): 6,5 m. Na građevnoj estici čiji je teren nagiba >1:3 najveća dopuštena visina obiteljske stambene zgrade za zgradu s niskim i visokim prizemljem (NP+VP) iznosi 6,5 m. Dijelovi zgrade kao što su ograde na ravnom krovu, klima komore, postrojenje dizala, dimnjaci, antene i ostali dijelovi koji zahtijevaju postavljanje na krovu ne urađuju se u Planom utvrđenu najveću u dozvoljenu visinu zgrade. Dijelovi zgrade poput postrojenja dizala, klima, komora i sl. moraju se udaljiti od ravnine pročelja zgrade.

Nestambeno potkrovlje (Pkn) (tavan, ufit) ne smatra se škorisnom, već škonstruktivnom etažom, tj. šbez namjene te se ne urađuje u Planom utvrđeni najveći i dozvoljeni broj nadzemnih etaža osnovne zgrade. Nestambeno potkrovlje obavezno se izvodi bez nadozida.

Namjena građevina

Namjena osnovne zgrade na građevnoj estici određena je udjelom površine određene namjene u ukupnoj površini osnovne zgrade pri čemu se u obračun ukupne površine osnovne zgrade ubrajaju sve bruto površine pojedine etaže osnovne zgrade izuzev etaža podruma.

Osnovna zgrada prema namjeni može biti **obiteljska stambena zgrada** koja može sadržavati najviše 3 stambene jedinice u kojoj je udio stanovanja u ukupnoj površini osnovne zgrade najmanje 70%, a unutar preostale površine dopušteni su sljedeći i prateći sadržaji: poslovni (trgovačko-opskrbne djelatnosti, ugostiteljstvo i usluge smještaja) pri čemu se pružanje ugostiteljskih usluga smještaja u doma instvu mogu ostvariti u objektima vrste soba u doma instvu, apartman u doma instvu ili studio apartman u doma instvu, a u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje razvrstavanje i kategorizacija objekata u

kojima se pruflaju ugostiteljske usluge u doma instvu, usluflne djelatnosti, izloflbeno-prodajne galerije, zanatske radionice odnosno tihi i isti obrti, zanatstvo i proizvodno zanatstvo, komercijalne sportsko-rekreacijske i zdravstvene usluge, uredski prostori, uredi i prostori za okupljanje udruga te poslovne djelatnosti privatnog sektora koje pruflaju usluge edukacije, kulture i sl.), dru-tveni i sportsko-rekreacijski sadrflaji.

Prufanje ugostiteljskih usluga u doma instvu obavlja se u zgradama i njihovim dijelovima stambene namjene. U Planom utvr eni najve i broj stambenih jedinica ura unavaju se i pojedina ne smje-tajne jedinice vrste apartman u doma instvu ili studio apartman u doma instvu (u skladu s posebnim propisom) te je dozvoljeno ostvariti najvi-e dvije takve smje-tajne jedinice

Poslovni prostori moraju biti bez: nedopu-tenih izvora buke, one i- enja zraka, vode ili tla, neugodnih mirisa, vibracija, radioaktivnih emisija, opasnosti od eksplozije ili potrebe pristupa kamiona ve ih od 5 tona nosivosti.

Udio prate ih namjena i sadrflaja unutar osnovne zgrade moraju biti zastupljeni u proporcionalnom iznosu s osnovnom namjenom zgrade u svakoje etapi gra enja.

Uz osnovnu zgradu mogu se smjestiti pomo ne zgrade koje mogu biti: garafla za automobile te poljodjelske i sli ne strojeve, ljetna kuhinja, vrtna sjenica i nadstre-nica, zatvoreni i/ili natkriveni bazen, ostava sitnog alata i radionica, drvarnica, š-upađ, kotlovnica, su-ara, pu-nica i sl.

Na Planom obuhva enom podru ju se unutar prethodno navedenih zgrada ne dopu-ta smje-taj sadrflaja, odnosno djelatnosti koji svojim utjecajem na okoli- ometaju stanovanje te zahtijevaju intenzivan kolni promet.

Unutar pojedine zone utvr ene na kartografskom prikazu br. 1: *Detaljna namjena površina* utvr uje se mogu nost gradnje gra evine odre ene namjene, a -to je utvr eno na kartografskom prikazu br. 4: *Uvjeti gradnje* kako slijedi:

- u zonama stambene namjene (S): obiteljske stambene zgrade oznake OS,
- u zonama infrastrukturne namjene (TS): infrastrukturne gra evine i ure aji - trafostanice oznake TS.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Prikaz gra evnih pravaca i granica gradivog dijela estice dat je u kartografskom prikazu br. 4.: *Uvjeti gradnje*. U navedenom kartografskom prikazu odre ene su minimalne udaljenosti gradivog dijela estice od granica gra evnih estica i odre en obvezni gra evni pravac za planirane gra evine.

Na jednoj gra evnoj estici mofle se graditi jedna osnovna gra evina i jedna pomo na gra evina.

Osnovna građevina

Osnovna zgrada gradi se na samostoje i na in: tako da s osnovnim zgradama na susjednim gra evnim esticama ne formira dvojnu zgradu odnosno niz zgrada.

Na estici osnovne gra evine se mogu graditi i druge pomo ne gra evine odnosno ure ivati estica u svrhu uporabe osnovne gra evine, -to uklju uje:

- preteflito podzemne (ukopane) pomo ne gra evine (spremnici nafte ili plina, cisterne za vodu, sabirne jame i sl.),
- otvorena (nenatkrivena) dje ja i sportska igrali-ta koja su cijelom svojom povr-inom oslonjena na tlo, otvoreni bazeni i sl.

Najmanja dopu-tena udaljenost osnovne zgrade od regulacijske linije i ostalih me a gra evne estice iznosi 6 m.

Na utvr enom gra evnom pravcu mora se smjestiti najmanje tre ina -irine pro elja osnovne zgrade, a kod nepovoljnih terenskih uvjeta se iznimno barem jedna to ka osnovne zgrade mora smjestiti na utvr enom gra evnom pravcu.

Pomoćna zgrada

Pomo ne gra evine se u pravilu smje-taju u strafnjem dijelu gra evne estice, a kod nepovoljnih terenskih uvjeta na gra evnoj estici se iznimno mofle smjestiti uz osnovnu zgradu.

Najmanja dopu-tena udaljenost pomo nih zgrada od regulacijske linije iznosi 6 m. Iznimno je na gra evnim esticama nagiba ve eg od 1:3 dozvoljeno graditi isklju ivo garafle (kao pomo ne zgrade) na udaljenosti manjoj od 6 m od regulacijskog pravca.

Najmanja dopuštena udaljenost pomoćnih zgrada od ostalih građevina i građevne estice iznosi 3 m.

Oblikovanje građevina

Osnovna i pomoćna zgrada moraju se prilagoditi okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora. Sve zgrade na građevnoj estici trebaju imati oblikovnu cjelinu usklađenu s gabarita, oblikovanja i završne obrade.

Krovne plohe osnovne zgrade mogu se izvesti kao ravne (nagiba do 10°) ili kose nagiba 18 do 25° jednake od vijenca do sljemena, a iznimno kod izvedbe nestambenog potkrovlja (Pkn) najveći dopušteni nagib krovnih ploha iznosi 18°. Krov pomoćne zgrade izvodi se kao dvostrešni nagiba do 24°, jednostrešni nagiba do 18° ili ravni krov.

Sljeme kosog krova postavlja se po dužjoj strani zgrade, na kosom terenu približno paralelno sa slojnicama, a kao pokrov kosog krova mora se koristiti kupa kanalica ili slivni crijevi, dok nije dopuštena uporaba pokrova od salonita i lima.

Nestambeno potkrovlje (Pkn) može imati samo minimalne otvore za svjetlost i prozračivanje na zabatu ili u ravnini krovne plohe.

Oblikovanje potkrovlja treba slijediti sljedeće smjernice:

- prozori potkrovlja mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, ili u ravnini krovne plohe, ili kao nadozidani - škrovnice: jednostrešne, dvostrešne ili trostrešne, bez uporabe lica ili slivnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, sljemena nifleg od sljemena krova, u najvećoj ukupnoj duljini do 1/3 duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca te udaljene najmanje 0,5 m od vijenca i ostalih rubova krovne plohe;
- nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata (francuski prozor);
- potkrovlje može imati loggiu, otvorenu terasu, ili izlaz na balkon samo na zabatu; iznimno, mogu se u unutar srednje trećine krovne plohe izvesti šušje unutar terasu, bez konzolnog isticanja u odnosu na ravninu pročelja.

Uređenje građevnih čestica

Najmanji dio pročudne površine odnosno površine građevne estice koja je obrađena na način da omogućava upijanje vode te ispod i iznad koje nema dijelova građevina iznosi 20%.

Građevna estica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj estici i pješački pristup građevinama.

Uređenje ostalog dijela građevne estice obuhvaća parterna uređenja (staze, platoi, nenatkriveno parkiralište, stepenice i to popločavanjem, nasipavanjem prirodnim materijalima i sl.), izvedbu potpornih zidova, ograda, pergola, (brajde, odrine), vrtnih ognjišta, postavljanje sprava za igru, uređivanje vrtnih bazena dubine do 1 m od razine okolnog tla i parkovnih zelenih površina te prostora za odlaganje kućnog otpada i sl. i to na način da ne narušavaju izgled naselja te da ne sprječavaju prirodno otjecanje vode na teretu susjednih građevina i površina.

Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja te da se na teretu susjednih građevnih estica i zgrada ne promijeni prirodno (zatečeno) otjecanje oborina. Ne preporuča se izgradnja potpornih zidova (podzida) viših od 1,5 m kao ni isključivo betonskih podzida viših od 1 m. Visinske razlike veće od 2,5 m rješavaju se kaskadno. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida mora biti izvedena u kamenu.

Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu ne smije biti viša od 1 m viša od zatečene prirodne kote na terenu (prije gradnje).

Ograda građevne estice mora biti usklađena s tradicijskim načinom gradnje. Najveća dopuštena visina ograde iznosi 1,5 m. Ograda se izvodi od kamena, betona, metala ili njihove kombinacije, kao i punog zelenila. Montažna betonska ograda nije dopuštena. Ograda se izvodi s unutrašnje strane meće građevne estice. Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine te time utjecati na sigurnost prometa.

Smještaj vozila u mirovanju na građevnoj čestici

Svaka građevna estica na kojoj se planira gradnja građevine mora imati osiguranu površinu za smještaj vozila u mirovanju.

Smje-taj vozila u mirovanju za nove gra evine i one kojima se rekonstrukcijom pove avava GBP rje-ava se u okviru gra evne estice i to unutar zgrade osnovne namjene, u zasebnoj garafli, parkiranjem na otvorenom prostoru ili pod nadstre-nicom. Ovisno o namjeni zgrade odnosno djelatnostima koje se u njoj odvijaju se za gra evnu esticu minimalni broj parkirali-nih, odnosno garafnih mjesta najmanjih dopu-tenih dimenzija 2,5 x 5,0 m za osobna vozila odre uje prema kriterijima utvr enim u tablici 3.

Gra evna estica mora imati neposredni priklju ak na javnu prometnu povr-inu. Kolni priklju ak kao prilaz gra evnoj estici mogu je s bilo kojeg mjesta prilazne javne prometne povr-ine uz koju se nalazi pri emu kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, a u skladu s vafle im propisima.

U slu aju kada su izme u gra evne estice i javne prometne povr-ine ure ene odnosno planirane druge javne povr-ine (zelenilo u potezu) kolni prilaz gra evnoj estici s javne prometnice mofle se omogu iti preko tih javnih povr-ina u -irini od najvi-e 2,5 m.