

Naručitelj:

GRAD SENJ

Nositelj izrade:

Opći upravni odjel Grada Senja

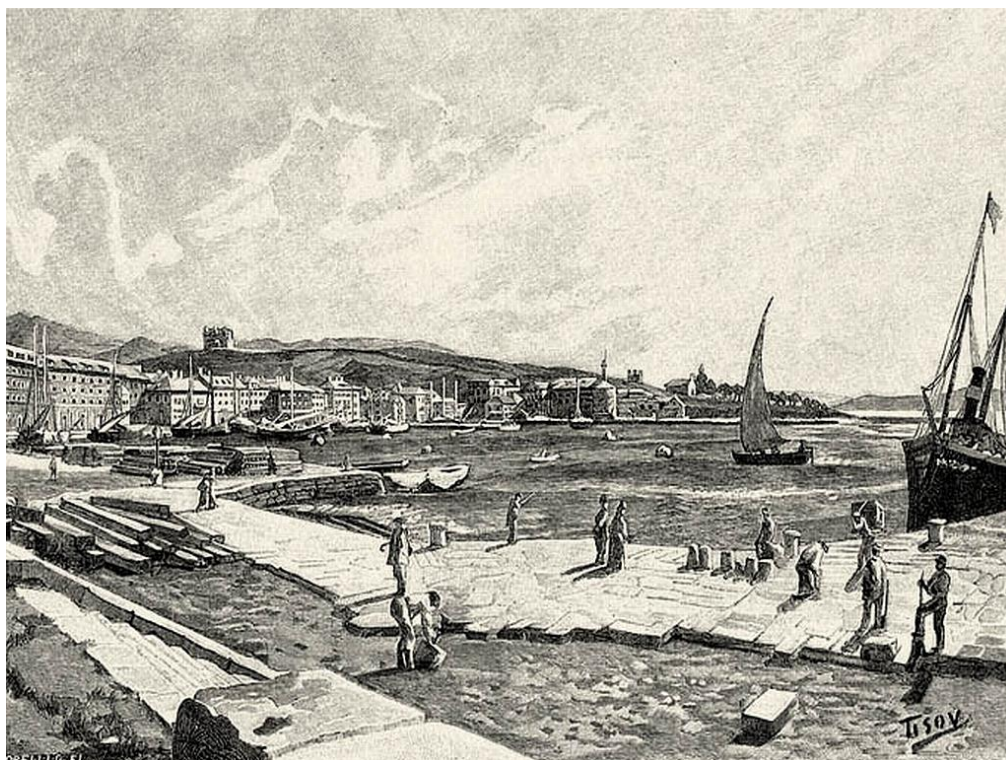
Stručni izrađivač:



Geoprojekt d.d. Opatija



Conefing grupa



**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA U UŽEM PODRUČJU GRADA SENJA -
NASELJA SENJ, PIJAVICA, SVETA JELENA**

TEKSTUALNI DIO

PRIJEDLOG PLANA

Rijeka, listopad 2015.

Županija

Grad

Naziv prostornog plana

Ličko-senjska županija

Grad Senj

**Izmjene i dopune Urbanističkog plana
uređenja u užem području Grada Senja -
naselja Senj, Pijavica, Sveta Jelena**

PRIJEDLOG PLANA

TEKSTUALNI DIO

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

“Službeni glasnik Grada Senja“ br. 7/14

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan

od:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Anđelka Tomljanović, dipl.ing.

Pravna osoba koja je izradila Plan:



Geoprojekt d.d. Opatija



Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:

Valter Perčić, dipl.ing.geod.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Nikša Capelletti, dipl.ing.arh.

Ante Senjanović, dipl.ing.arh.

Ivna Grabovac, dipl.ing.arh.

Luka Trkanjec, dipl.ing.arh.

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

Pečat Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:

Berislav Gržinić, oec.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

SADRŽAJ

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA	2
1.1. STAMBENA NAMJENA	3
1.2. MJEŠOVITA NAMJENA	3
1.3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	3
1.4. GOSPODARSKA NAMJENA	4
1.5. SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	4
1.6. JAVNE ZELENE POVRŠINE	4
1.7. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	4
1.8. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	4
1.9. GROBLJE	5
1.10. OSTALE POVRŠINE	5
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.....	5
2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE	5
2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA PROIZVODNIH I POSLOVNIH NAMJENA	9
2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE.....	12
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH TE SPORTSKIH I REKREACIJSKIH DJELATNOSTI	14
3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	14
3.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKIH DJELATNOSTI	17
3.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA REKREACIJSKIH DJELATNOSTI	20
4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA	23
5. UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, KOMUNALNE I OSTALE INFRASTRUKTURNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA.....	29
5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE	29
5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE.....	32
5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE.....	32
5.2. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE.....	33
5.2.1. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE.....	33
<i>Groblja.....</i>	<i>33</i>
<i>Tržnice na malo.....</i>	<i>33</i>
<i>Vodoopskrbni sustav.....</i>	<i>34</i>
<i>Odvodnja otpadnih i oborinskih voda.....</i>	<i>34</i>
<i>Javna rasvjeta</i>	<i>35</i>
5.2.2. UVJETI GRADNJE OSTALE INFRASTRUKTURNE MREŽE	35
<i>Elektronička komunikacijska infrastruktura</i>	<i>35</i>

<i>Opskrba električnom energijom</i>	35
<i>Opskrba plinom</i>	36
6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA	36
7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI.....	37
7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI.....	37
7.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA	37
8. POSTUPANJE S OTPADOM.....	39
9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ	39
9.1. ZAŠTITA ZRAKA.....	39
9.2. ZAŠTITA VODA.....	39
9.3. ZAŠTITA MORA	40
9.4. ZAŠTITA OD BUKE.....	40
9.5. ZAŠTITA OD POŽARA.....	40
9.6. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI	40
10. MJERE PROVEDBE PLANA	41
10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI	41

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune *Urbanističkog plana uređenja zone u užem području Grada Senja - naselja Senj, Pijavica, Sveta Jelena* (Službeni glasnik Grada Senja ../..) (u daljnjem tekstu: Plan) kojom je obuhvaćeno cijelo područje Plana. Granica obuhvata je prikazana na svim kartografskim prikazima ovog Plana.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 2.

Pojedini pojmovi u smislu ovog Plana imaju sljedeće značenje:

1. Prirodno uređeni teren je neizgrađeni dio površine građevne čestice, predviđen za uređenje nasadima niskog ili visokog raslinja, bez podzemne gradnje, bez površina za hod, vožnju ili parkiranje (osim kada se radi o kamp mjestima, odnosno parcelama) i bez sportskih igrališta i sl.;
2. Dijelovi (etaže) građevine:
 - I. Etaža je naziv za pojedinu razinu unutar zgrade. Može biti podzemna ili nadzemna. Najveća i najmanja konstruktivna visina etaže se utvrđuje u ovisnosti o načinu korištenja prostora.
 - II. Podrum (Po) je dio građevine koji je ukopan je više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, pri čemu ni jedno njegovo pročelje ne smije biti pretežno izvan terena.
 - III. Suteran (S) je dio građevine koji je ukopan je više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, pri čemu je najmanje jedno njegovo pročelje pretežno izvan terena,
 - IV. Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad podruma odnosno suterena ili neposredno na površini, kada smije biti najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnalog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine.
 - V. 2.6. Kat (označava se arapskom brojkom broja katova (+1 jedan kat, +2 dva kata itd.) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja, odnosno suterena, a ispod potkrovlja.
 - VI. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Nadozid potkrovlja je određen s najviše 1,2 m, a ako je nadozid viši smatra se katom.
 - VII. Nadzemne etaže su sve etaže osim podruma.
3. Visina građevine, odnosno visina do vijenca građevine, mjeri se od konačno zaravnalog 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 1,2 m.
4. Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena).
5. Građevine na građevnoj čestici:
 - I. Osnovna građevina je građevina čija je namjena u skladu sa temeljnom namjenom prostora koja je utvrđena Planom.
 - II. Pomoćna građevina je građevina koja svojom namjenom upotpunjuje glavnu građevinu (obiteljsku kuću, stambenu ili višestambenu zgradu), a koristi se za uređenje prostora za čisti obrt i usluge, garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije u funkciji stanovanja.

- III. Samostojeća građevina je građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastite građevne čestice ili javnu površinu). Uz samostojeću građevinu može biti prislonjena samo pomoćna građevina.
 - IV. Poluugrađena građevina je građevina kojoj se jedno bočno pročelje nalazi na rubnoj međi građevne čestice, a uz ostala pročelja je neizgrađeni prostor (vlastite građevne čestice ili javna površina). Uz ovu građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.
 - V. Ugrađena građevina je građevina kojoj se dvije nasuprotne strane nalazi na međama građevne parcele (čestice), a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz građevinu može biti prislonjena pomoćna građevina.
6. Regulacijski pravac je granica građevne čestice prema površini javne namjene.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

- (1) Razgraničenje površina i njihove namjene su prikazani na kartografskom prikazu *1. „Korištenje i namjena površina“*, u mjerilu 1:2000. Točnost razgraničenja površina odgovara mjerilu 1:2000 i stanju prikazanom na katastarskoj podlozi, te se pri primjeni plana precizno utvrđuje geodetskim projektom u skladu s katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima, koncesijama izdanima prije donošenja ovog Plana te stvarnim stanjem.
- (2) Unutar obuhvata Plana, određene su sljedeće namjene javnih i drugih površina:
- 1. stambena namjena (**S**)
 - 2. mješovita namjena:
 - I. pretežno stambena (**M1**)
 - II. pretežno poslovna (**M2**)
 - 3. javna i društvena namjena:
 - I. upravna (**D1**)
 - II. socijalna (**D2**)
 - III. zdravstvena (**D3**)
 - IV. predškolska (**D4**)
 - V. školska (**D5**)
 - VI. kulturna (**D6**)
 - VII. vjerska (**D7**)
 - 4. gospodarska namjena:
 - I. proizvodna (**I**)
 - II. poslovna:
 - i. pretežno uslužna (**K1**)
 - ii. pretežno trgovačka (**K2**)
 - iii. komunalno servisna (**K3**)
 - III. ugostiteljsko-turistička:
 - i. opća (**T**)
 - ii. kamp (**T3**)
 - 5. sportsko-rekreacijska namjena:
 - I. sport (**R1**)
 - II. rekreacija (**R2**)
 - III. kupalište (**R3**)
 - 6. javne zelene površine:
 - I. javni park (**Z1**)

- II. dječje igralište (**Z2**)
- 7. zaštitne zelene površine (**Z**)
- 8. površine infrastrukturnih sustava:
 - I. javne prometne površine
 - II. ostale infrastrukturne građevine (**IS**)
- 9. groblje
- 10. vodne površine (**V**)
- 11. ostale morske površine.

1.1. STAMBENA NAMJENA

Članak 4.

Površine stambene namjene (**S**) su namjenjene gradnji:

- 1. stambenih građevina
- 2. javnih zelenih površina
- 3. građevina prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže, a koje nisu zgrade.

1.2. MJEŠOVITA NAMJENA

Članak 5.

(1) Površine mješovite namjene - pretežno stambene (**M1**) su namjenjene gradnji:

- 1. stambenih građevina
- 2. poslovnih građevina
- 3. javnih zelenih površina
- 4. građevina prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže, potrebne za uređenje građevinskog zemljišta, za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže, i koje nisu zgrade.

(2) Površine mješovite namjene - pretežno poslovne (**M2**) su namjenjene gradnji:

- 1. poslovnih građevina
- 2. građevina društvenih djelatnosti
- 3. javnih garaža
- 4. građevina prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže, potrebne za uređenje građevinskog zemljišta, za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže, i koje nisu zgrade
- 5. tržnica.

1.3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Članak 6.

(1) Površine javne i društvene namjene: upravne (**D1**), socijalne (**D2**), zdravstvene (**D3**), predškolske (**D4**), školske (**D5**), kulturne (**D6**), vjerske (**D7**), namijenjene su gradnji građevina odgovarajućih skupina društvenih djelatnosti.

(2) Površine javne i društvene namjene (**D**) namijenjene su gradnji građevina svih društvenih djelatnosti.

(3) Površine iz stavaka (1) i (2) ovog članka, osim gradnji tamo navedenih građevina, namijenjene su i gradnji:

- 1. javnih zelenih površina
- 2. građevina prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže, potrebne za uređenje građevinskog zemljišta, za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže, i koje nisu zgrade.

1.4. GOSPODARSKA NAMJENA

Članak 7.

- (1) Površine gospodarske namjene - proizvodne (**I**) namjenjene su gradnji proizvodnih građevina.
- (2) Površine gospodarske namjene - poslovne (**K**) namjenjene su gradnji poslovnih građevina.
- (3) Površine gospodarske namjene - poslovne, pretežno trgovačke (**K2**) namjenjene su gradnji poslovnih građevina trgovačkih djelatnosti.
- (4) Površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke (**T**) namjenjene su gradnji građevina ugostiteljskih objekata, osim objekata kampova.
- (5) Površine iz prethodnih stavaka ovog članka, osim gradnji tamo navedenih građevina, namjenjene su i gradnji:
 1. javnih zelenih površina
 2. građevina prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže, potrebne za uređenje građevinskog zemljišta, za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže, i koje nisu zgrade.

1.5. SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

Članak 8.

- (1) Površine sportsko-rekreacijske namjene - sporta (**R1**) namjenjene su gradnji sportskih građevina.
- (2) Površine sportsko-rekreacijske namjene - rekreacije (**R2**) namjenjene su gradnji rekreacijskih građevina.
- (3) Površine sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (**R3**) su namijenjene uređenju plaža, s gradnjom pomoćnih, pratećih i rekreacijskih građevina.

1.6. JAVNE ZELENE POVRŠINE

Članak 9.

- (1) Površine javnih parkova (**Z1**) su namijenjene uređenju javnih zelenih površina sa ili bez pratećih sadržaja.
- (2) Površine igrališta (**Z2**) su namijenjene uređenju javnih zelenih površina s dječjim igralištima.
- (3) Površine iz prethodnih stavaka ovog članka, namijenjene su i gradnji građevina komunalne i ostale infrastrukturne mreže, potrebne za uređenje građevinskog zemljišta, za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže.

1.7. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Članak 10.

- (1) Zaštitne zelene površine se održavaju, odnosno koriste u doprirodnom stanju ili kao poljoprivredne površine, bez gradnje građevina, osim pješačkih puteva s pripadajućom komunalnom opremom te onih infrastrukturnih vodova i građevina koje ovaj Plan tamo omogućava uvjetima uređenja, odnosno gradnje infrastrukturne mreže.

1.8. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 11.

- (1) Javne prometne površine su namijenjene gradnji i uređenju:
 1. cesta, javnih parkirališta, pješačkih površina, javnih i zaštitnih zelenih površina te građevina komunalne i ostale infrastrukturne mreže, za koje je to dozvoljeno uvjetima uređenja, odnosno gradnje odgovarajuće infrastrukturne mreže
 2. luke Senj otvorene za javni promet.
- (2) Površine ostalih infrastrukturnih građevina (**IS**) su namijenjene gradnji građevina komunalne i ostale infrastrukturne mreže.

1.9. GROBLJE

Članak 12.

Površina groblja je namijenjena gradnji i korištenju groblja, u skladu s posebnim propisima o grobljima.

1.10. OSTALE POVRŠINE

Članak 13.

(1) Površina vodotoka je namijenjena uređenju i održavanju voda, u skladu s posebnim propisima o vodama.

(2) Morska površina je površina mora na kojoj se ne planiraju zahvati u prostoru.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE

Članak 14.

Građevine gospodarskih djelatnosti koje se grade na površinama mješovite namjene, grade se prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina;
- II. iznimno od navedenog, unutar zone gradske jezgre, određene na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, dozvoljeno je:
 - i. održavanje građevina
 - ii. rekonstrukcija građevina
 - iii. gradnja zamjenskih građevina
 - iv. gradnja novih građevina na građevnim česticama na kojima je nekad postojala građevina

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. građevine gospodarskih djelatnosti se mogu graditi kao:
 - i. poslovne građevine
 - ii. ugostiteljsko-turističke građevine
- II. poslovna građevina je u cijelosti ili pretežno namijenjena gospodarskim djelatnostima te smije na manjem dijelu svoje površine sadržavati stanovanje i/ili javne i društvene djelatnosti; gospodarske djelatnosti koje se smiju smještati u poslovnoj građevini su:
 - i. uslužne djelatnosti
 - ii. trgovačke djelatnosti površine do 1500 m²
 - iii. trgovina na tržnicama,
 - iv. tihi obrti
 - v. djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića
 - vi. djelatnosti pružanja smještaja u ugostiteljskim objektima sa najviše 80 ležaja, na manje od 50% površine građevine
 - vii. prerađivačke djelatnosti koje ne ometaju stanovanje na okolnim česticama
- III. iznimno od navedenog u točkama I. i II. ovog podstavka, unutar površine mješovite namjene, pretežno stambene (**M1**), građevine gospodarskih djelatnosti se ne mogu graditi kao ugostiteljsko-turističke građevine, niti smiju sadržavati stanovanje,
- IV. ugostiteljsko-turistička građevina je pretežno namijenjena djelatnostima pružanja smještaja, te uz njih smije sadržavati:

- i. druge djelatnosti koje nisu u suprotnosti s osnovnom djelatnošću
- ii. stan za vlasnika
- V. uslužnim djelatnostima se smatraju: informacijske i komunikacijske djelatnosti, financijske djelatnosti, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti i druge djelatnosti koje se smatraju uslugama, kao i sve djelatnosti uredskog i poslovnickog karaktera
- VI. ne ograničava se dodatno broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice gospodarske namjene se dodatno ne ograničava
- VII. poslovna građevina koja sadrži stanovanje i gradi se u području:
 - i. individualne gradnje, smatra se individualnom građevinom i smije sadržavati najviše 3 stambene jedinice,
 - ii. niske gradnje, smatra se niskom građevinom i smije sadržavati najviše 6 stambenih jedinica,
 - iii. visoke gradnje, smatra se visokom građevinom i smije sadržavati više od 6 stambenih jedinica.

3. veličina građevine

- I. poslovna građevina:
 - i. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,3,
 - ii. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se posebno ne ograničava,
 - iii. najveći dozvoljeni GBP unutar površine mješovite namjene, pretežno stambene (**M1**) je 400 m², a drugdje se posebno ne ograničava
 - iv. najveća dozvoljena visina građevine unutar površine mješovite namjene, pretežno stambene (**M1**) je 7,5 m, a najveća dozvoljena ukupna visina građevine je 10 m,
 - v. najveća dozvoljena visina građevine unutar površine mješovite namjene, pretežno poslovne (**M2**) je 9 m,
 - vi. građevina unutar površine mješovite namjene, pretežno stambene (**M1**) smije imati najviše 2 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava
 - vii. građevina unutar površine mješovite namjene, pretežno poslovne (**M2**) smije imati najviše 3 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava;
- II. poslovna građevina koja sadrži stambene jedinice:
 - i. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti se određuje prema uvjetima čl. 21. (1) 3. I. ovog Plana,
 - ii. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se određuje prema uvjetima čl. 21. (1) 3. II. ovog Plana,
 - iii. najveća dozvoljena visina građevine se određuje prema uvjetima čl. 21. (1) 3. IV. ovog Plana,
 - iv. katnost građevine se ograničava prema uvjetima čl. 21. (1) 3. V. ovog Plana;
- III. ugostiteljsko-turistička građevina:
 - i. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,35, osim u neizgrađenom području gdje je 0,3; iznimno od navedenog, pri izgradnji zamjenske građevine te rekonstrukciji ili prenamjeni postojeće građevine, može se zadržati postojeći;
 - ii. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se posebno ne ograničava,
 - iii. najveća dozvoljena visina građevine je 11 m,
 - iv. građevina smije imati najviše 4 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava;
- IV. najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti te GBP se izračunavaju zajednički za sve građevine na građevnoj čestici;

4. uvjeti za oblikovanje građevine:

- I. za poslovnu ili ugostiteljsko-turističku građevinu, ne određuju se posebni uvjeti oblikovanja
- II. za poslovnu građevinu koja sadrži stambene jedinice, primjenjuju se uvjeti oblikovanja iz čl. 21. (1) 4.

5. oblik i veličina građevne čestice:

- I. za poslovnu građevinu, građevna čestica ne može biti manja od 400 m²
- II. za poslovnu građevinu koja sadrži stambene jedinice, građevna čestica se određuje prema uvjetima čl. 21. (1) 5. I. i II. ovog Plana
- III. za ugostiteljsko-turističke građevine se ne propisuju oblik i veličina građevne čestice
- IV. iznimno od navedenog u prethodnim točkama ovog podstavka, unutar područja obavezne preparcelacije, određenih na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje", tim kartografskim prikazom se propisuje oblik i veličina građevnih čestica

6. smještaj građevine na građevnoj čestici:

- I. poslovna ili ugostiteljsko-turistička građevina:
 - i. udaljenost građevine od javne prometne površine:
 - (a) se ne propisuje unutar zone gradske jezgre
 - (b) ne može biti manja od 5 m u neizgrađenom području
 - (c) ne može biti manja od 3 m u ostalim područjima
 - ii. građevina se smije graditi do regulacijskog pravca prema ostalim površinama javne namjene
 - iii. udaljenost građevine od granice sa susjednom česticom ne može biti manja od 4 m, osim ako se gradi kao zamjenska ili pri rekonstrukciji, kada se smije zadržati postojeća udaljenosti
- II. poslovna građevina koja sadrži stambene jedinice se smješta prema uvjetima čl. 21. (1) 6. ovog Plana, ali se ne primjenjuju uvjeti tamošnje točke II.

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

- I. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 - i. stanovanje - 11 PGM na 1000 m² korisnog prostora ili 1 PGM za 1 stan (odabire se stroži kriterij)
 - ii. uredski prostori - 15 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - iii. trgovina - 30 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - iv. banka, pošta, uslužne djelatnosti u kojima se neposredno pružaju usluge korisnicima - 25 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - v. ugostiteljski objekti koji nisu namjenjeni pružanju smještaja - 45 PGM na 1000 m² korisnog ugostiteljskog prostora
 - vi. ugostiteljski objekti namjenjeni pružanju smještaja - 25 PGM na 1000 m² korisnog smještajnog prostora ili 1 PGM za 2 sobe
 - vii. radni, proizvodni i skladišni prostor - 0,5 PGM po 1 zaposlenik,
 - viii. sportske, vjerske, kulturne građevine - 0,5 PGM po 1 korisniku ili na 20 sjedala u gledalištu
 - ix. obrazovanje - 1 PGM na 1 učionicu ili grupu
 - x. zdravstvene i socijalne ustanove - 1 PGM na 3 zaposlena u smjeni
- II. iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog podstavka:
 - i. unutar zone gradske jezgre, ako građevna čestica nema pristup na postojeću ili planiranu prometnu površinu namjenjenu kolnom prometu, ili ako zbog postojeće

- izgrađenosti nema mogućnosti osiguranja parkirališnih odnosno garažnih mjesta na građevnoj čestici, može se smatrati da su osigurana na javnim parkirališnim površinama
- ii. kod rekonstrukcije postojećih građevina, odnosno u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, kada to prostorno nije moguće ostvariti unutar građevne čestice u skladu s odredbama ovog Plana, potrebna parkirališna ili garažna mjesta se moraju zadovoljiti u pojasu pristupne prometnice ili sklopu zasebne čestice
 - iii. kod gradnje zamjenskih građevina i rekonstrukcije postojećih građevina, kada se ne mijenja namjena ili veličina postojeće građevine na takav način da bi se zahvatom povećao broj potrebnih parkirališnih ili garažnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, smije se zadržati njihov postojeći broj
- III. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje:
- i. 40% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine u neizgrađenom području, odnosno 25% u ostalom dijelu naselja
 - ii. 30% površine građevne čestice poslovne građevine
 - iii. 20% površine građevne čestice poslovno građevine koja sadrži stambene jedinice
 - iv. jednako postojećem postotku prirodnog ili hortikulturno uređenog terena, ako je manji od navedenog u prethodnim podtočkama ove točke
- IV. prirodni ili hortikulturno uređeni teren je potrebno održavati, odnosno uređivati autohtonom, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama, i to pretežno visokim zelenilom; iznimno od navedenog, u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini Senja, ta površina može biti i manja, ali ne manja od postojeće
- V. uređenje čestice ne smije narušavati izgled naselja, niti promijeniti prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina
- VI. ne dozvoljava se izgradnja kontinuiranog potpornog zida visine više od 2 m, ako je zbog nagiba terena potreban viši potporni zid, onda ga je potrebno izvesti u kaskadama visina pojedinih segmenata do najviše 2,0 m, međusobnog razmaka najmanje 0,8 m; iznimno od navedenog:
- i. kada je javna prometna površina uz česticu usječena u teren, na kotu nižu od najniže kote građevne čestice, tada se se tako nastala visinska razlika smije savladati potpornim zidom nužne visine;
 - ii. potporni zid koji predstavlja pročelje garaže, koja je inače potpuno ukopana u teren, smije se bez kaskada graditi do visine od 3,5 m;
- VII. potporni zid koji se gradi prema javnoj površini, mora biti izgrađen od kamena ili obložen kamenom
- VIII. ograda prema susjednoj čestici ili površini javne namjene može biti puna ili providna, odnosno kombinirana; visina punog (neprovidnog) dijela ograde smije biti najviše 1,6 m, a ukupna visina najviše 2 m
- IX. kada je podzid dio ograde, onda ukupna visina može biti i viša od 2 m, uvećano za visinu podzida
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
- I. građevna čestica mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu, široku najmanje 5 m; iznimno od navedenog, unutar zone gradske jezgre mora imati neposredni pristup na bilo koju postojeću prometnu površinu
 - II. građevna čestica mora imati priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda
 - III. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela

9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

- I. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
- II. pri gradnji i korištenju građevina gospodarskih djelatnosti, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, i sl.)
- III. prerađivačke djelatnosti se ne smiju smještati u građevinama gospodarskih djelatnosti, ako bi mogle ugroziti okoliš ili umanjiti kvalitetu života u naselju požarom, eksplozijom, bukom, onečišćenjem ili pristupom teških transportnih vozila

10. ostali uvjeti:

- I. postojeće građevine, čija visina, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti ili kapacitet, nisu u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim člankom, mogu se rekonstruirati ili zamijeniti bez povećanja tih parametara, te mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
- II. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana;
- III. unutar područja prirodnih vrijednosti, primjenjuju se mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti određene poglavljem 7.1. ovog Plana
- IV. unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja
- V. unutar zaštitnog pojasa vodotoka, definiranog u čl. 47. ovog Plana, primjenjuju se ograničenja određena posebnim propisom o vodama
- VI. unutar zaštitnog pojasa dalekovoda, definiranog u čl. 37. ovog Plana, zahvati su mogući prema uvjetima operatora prijenosnog sustava.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA PROIZVODNIH I POSLOVNIH NAMJENA

Članak 15.

Unutar površina proizvodne namjene (**I**) i poslovnih namjena (**K**, **K2**), građevine gospodarskih djelatnosti se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. građevine gospodarskih djelatnosti se mogu graditi kao:
 - i. proizvodne građevine
 - ii. poslovne građevine
- II. proizvodna građevina je građevina namijenjena djelatnostima prerađivačke industrije, građevinarstva, popravka motornih vozila i motocikla te prijevoza i skladištenja; uz te osnovne namjene, proizvodna građevina smije u manjem opsegu sadržavati i druge djelatnosti koje su u funkciji osnovne namjene; smije se graditi samo unutar površina proizvodne namjene (**I**)
- III. poslovna građevina:
 - i. koja se gradi unutar površina gospodarske namjene - poslovne (**K**),
 - (a) oznake (**K-1**) na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje", namijenjena je: trgovini, informacijskim i komunikacijskim djelatnostima, financijskim

djelatnostima, stručnim, znanstvenim i tehničkim djelatnostima, administrativnim te pomoćnim i ostalim uslužnim djelatnostima, djelatnostima pripreme i usluživanja hrane i pića, drugim djelatnostima koje se smatraju uslugama, kao i ostalim poslovnim djelatnostima te prerađivačkim i servisnim djelatnostima zanatskog, odnosno radioničkog karaktera, koje ne ometaju poslovne djelatnosti na okolnim česticama niti stanovanje u naselju

(b) oznake **(K-2)** na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje", namjenjena je djelatnostima iz alineje a) ove podtočke te djelatnostima građevinarstva, popravka motornih vozila i motocikla, oporabe materijala te prijevoza i skladištenja

(c) oznake **(K-3)** na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje", namjenjena je smještanju djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića, trgovine te zabavnih i rekreacijskih djelatnosti

ii. koja se gradi unutar površina gospodarske namjene – poslovne, pretežno trgovačke **(K2)**, namjenjena je smještanju djelatnosti trgovine te drugim sadržajima koji se mogu nalaziti u prodajnim objektima

iii. može sadržavati prateće djelatnosti koje su u funkciji osnovne namjene iz podtočaka i.-ii. ove točke

IV. ne ograničava se broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice

V. građevina gospodarskih djelatnosti se može graditi kao složena građevina

3. veličina građevine:

I. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,4

II. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se ne propisuje

III. najveća dozvoljena visina građevine je 11 m, a najveća dozvoljena ukupna visina građevine je 13,5 m; iznimno od navedenog:

i. dijelovi građevine koji nisu zgrada, mogu biti veće visine, ako je to nužno zbog tehnoloških zahtjeva proizvodnog postupka

ii. dijelovi zgrade mogu biti veće visine, ako je to nužno zbog tehnoloških zahtjeva proizvodnog postupka, ali tada smiju imati najviše 1 nadzemnu etažu, odnosno moraju biti jedinstvena funkcionalno-tehnološka cjelina

IV. građevina smije imati najviše 3 nadzemne i 1 podzemnu etažu

V. najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti se izračunavaju zajednički za sve građevine na građevnoj čestici

VI. iznimno od navedenog u prethodnim točkama ovog podstavka, unutar površina gospodarske namjene - poslovne **(K)**, oznake **(K-3)** na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje", građevina se može graditi samo unutar gabarita postojeće građevine

4. uvjeti za oblikovanje građevine:

I. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevine

5. oblik i veličina građevne čestice:

I. građevna čestica ne može biti manja od 500 m²

6. smještaj građevine na građevnoj čestici:

I. udaljenost građevine od granice čestice iznosi najmanje pola visine građevine; iznimno od navedenog:

i. unutar površina gospodarske namjene – poslovne, pretežno trgovačke **(K2)**, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca prema glavnoj ulici, iznosi 10 m

- ii. oni dijelovi građevine koji se u potpunosti nalaze ispod razine javne površine sa kojom građevna čestica graniči, mogu se graditi do te regulacijske linije
- II. međusobna udaljenost građevina na građevnoj čestici ne može biti manja od polovice zbroja visina obiju građevina ($h_1/2 + h_2/2$)
- III. iznimno od navedenog u prethodnim točkama ovog podstavka, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, smije se zadržati smještaj postojeće građevine

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

- I. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 - i. uredski prostori - 15 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - ii. trgovina - 30 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - iii. banka, pošta, uslužne djelatnosti u kojima se neposredno pružaju usluge korisnicima - 25 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - iv. ugostiteljski objekti koji nisu namjenjeni pružanju smještaja - 45 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - v. radni, proizvodni i skladišni prostor - 0,5 PGM po 1 zaposleniku
- II. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 20% površine građevne čestice i potrebno ga je održavati, odnosno uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama
- III. građevine je potrebno drvećem ili grmljem odvojiti od javnih površina, susjednih čestica te međusobno
- IV. ograda prema površini javne namjene mora biti kvalitetno oblikovana; može biti puna ili providna, a preporučuje se da bude oblikovana u kombinaciji sa živicom; visina punog (neprovidnog) dijela ograde smije biti najviše 1,6 m, a ukupna visina najviše 2 m
- V. ograda prema susjednoj građevnoj čestici smije biti visine najviše 2 m
- VI. kada je podzid dio ograde, onda ukupna visina može biti i viša od 2 m, uvećano za visinu podzida

8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- I. građevna čestica mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu, široku najmanje 5 m
- II. građevna čestica mora imati priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- III. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela

9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

- I. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
- II. pri gradnji i korištenju građevina gospodarskih djelatnosti, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosegom mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, i sl.)
- III. proizvodne građevine ne smiju biti namjenjene djelatnostima tako da bi mogle ugroziti okoliš ili umanjiti kvalitetu života u naselju požarom, eksplozijom, bukom ili onečišćenjem

10. ostali uvjeti:

- I. postojeće građevine, čija visina, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti ili kapacitet, nisu u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim člankom, mogu se rekonstruirati ili zamijeniti bez povećanja tih parametara

- II. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana;
- III. unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja
- IV. unutar zaštitnog pojasa vodotoka, definiranog u čl. 47. ovog Plana,, primjenjuju se ograničenja određena posebnim propisom o vodama
- V. unutar zaštitnog pojasa dalekovoda, definiranog u čl. 37. ovog Plana, zahvati su mogući prema uvjetima operatora prijenosnog sustava.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH DJELATNOSTI UNUTAR POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Članak 16.

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene (T), građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina
- II. iznimno od navedenog, unutar zone gradske jezgre, određene na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, dozvoljeno je:
 - i. održavanje građevina
 - ii. rekonstrukcija građevina
 - iii. gradnja zamjenskih građevina
 - iv. gradnja novih građevina na građevnim česticama na kojima je nekad postojala građevina

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. građevina ugostiteljsko-turističkih djelatnosti koja se gradi unutar površine namjene (T) može biti namijenjena bilokojem ugostiteljskom objektu za pružanje usluga smještaja
- II. iznimno od navedenog u točki I. ovog podstavka, unutar zone gradske jezgre nisu dozvoljeni ugostiteljski objekti kampovi.
- III. građevina ugostiteljsko-turističke djelatnosti smije sadržavati prateće sadržaje ugostiteljskih objekata, poslovne sadržaje koji nisu u suprotnosti s pretežitom namjenom građevine te stambeni prostor vlasnika ugostiteljskog objekta
- IV. ne ograničava se broj funkcionalnih jedinica, odnosno soba ili ležaja unutar pojedinog ugostiteljskog objekta
- V. na jednoj građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene se može graditi više prostorno odvojenih građevina ugostiteljskog objekta, uključujući prateće sadržaje

3. veličina građevine

- I. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,35, ali iznimno od navedenog:
 - i. smije biti u okvirima postojećeg koeficijenta izgrađenosti na čestici odnosno česticama na kojima se provodi zahvat u prostoru
- II. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se ne ograničava
- III. najveća dozvoljena visina građevine je 15 m, ali iznimno od navedenog:
 - i. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline smije biti najviše 11 m, ili biti jednaka visini najviše postojeće građevine unutar površine namjene u kojoj se nalazi
 - ii. uz navedeno, u pojasu između ceste D8 i morske obale, sjeverno od gradske luke, najviša točka građevina do koje se mjeri njena visina, ne smije biti na visini većoj od 4 m u odnosu na usporednu točku ceste D8

- iii. građevina smije imati najviše 5 nadzemnih etaža, osim unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline gdje smije imati najviše 4 nadzemne etaže ili imati broj nadzemnih etaža jednak broju nadzemnih etaža najviše postojeće građevine unutar površine namjene u kojoj se nalazi
- IV. najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti se izračunavaju zajednički za sve građevine na građevnoj čestici
- 4. uvjeti za oblikovanje građevine:**
 - I. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevine
- 5. oblik i veličina građevne čestice:**
 - I. građevna čestica ne može biti manja od 500 m²
- 6. smještaj građevine na građevnoj čestici:**
 - I. građevina se može graditi do regulacijskog pravca, a iznimno od navedenog u pojasu između ceste D8 i morske obale, sjeverno od gradske luke, dijelovi građevine koji se nalaze iznad razine ceste D8, moraju biti udaljeni najmanje 3 m od regulacijskog pravca javne prometne površine
 - II. udaljenost građevine koja se gradi kao samostojeća, od granice susjedne čestice iznosi najmanje pola visine građevine, ali ne manje od 3 m
 - III. udaljenost građevine koja se gradi kao samostojeća, od postojeće građevine na susjednoj čestici ne može biti manja od polovice zbroja visina obiju građevina ($h_1/2 + h_2/2$)
 - IV. iznimno od navedenog u točkama II. i III. ovog podstavka, pri rekonstrukciji ili pri izgradnji zamjenske građevine, ako prostor ne omogućava drugačiju gradnju, udaljenost od granice susjedne čestice može biti manja, ali ne manja od postojeće udaljenosti; tada se otvori na pročelju prema susjednoj čestici mogu graditi samo kao: manji od 60 x 60 cm (najviše po jedan takav na svakoj etaži), dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez otvaranja) te ventilacijski otvori
 - V. građevina se može graditi na međi sa susjednom česticom:
 - i. kada se gradi kao zamjenska
 - ii. kada se gradi kao poluugrađena (uz postojeću ili planiranu takvu građevinu na susjednoj čestici)
 - iii. kada se gradi kao ugrađena (dio postojećeg ili planiranog niza)
 - VI. ako je na susjednoj građevnoj čestici, odnosno česticama, izgrađena poluugrađena, odnosno ugrađena građevina, tada se građevina mora graditi uz te građevine, kao poluugrađena ili ugrađena
 - VII. kada se građevina gradi kao poluugrađena ili ugrađena, zid koji se gradi na međi sa susjednom građevinom mora biti požarni zid (vatrootporan zid bez otvora), a krov se mora graditi sa sljemenom okomitim na tu među i bez krovnog prepusta
- 7. uvjeti za uređenje građevne čestice:**
 - I. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 - i. ugostiteljski objekti namijenjeni pružanju smještaja - 25 PGM na 1000 m² korisnog smještajnog prostora ili 1 PGM za 2 sobe
 - II. iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog podstavka:
 - i. unutar zone gradske jezgre, ako građevna čestica nema pristup na postojeću ili planiranu prometnu površinu namijenjenu kolnom prometu, ili ako zbog postojeće izgrađenosti nema mogućnosti osiguranja parkirališnih odnosno garažnih mjesta na građevnoj čestici, može se smatrati da su osigurana na javnim parkirališnim površinama

- ii. kod rekonstrukcije postojećih građevina, odnosno u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, kada to prostorno nije moguće ostvariti unutar građevne čestice u skladu s odredbama ovog Plana, potrebna parkirališna ili garažna mjesta se moraju zadovoljiti u pojasu pristupne prometnice ili sklopu zasebne čestice
 - iii. kod gradnje zamjenskih građevina i rekonstrukcije postojećih građevina, kada se ne mijenja namjena ili veličina postojeće građevine na takav način da bi se zahvatom povećao broj potrebnih parkirališnih ili garažnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, smije se zadržati njihov postojeći broj
 - III. površina prirodno uređenog terena mora iznositi najmanje 40% površine građevne čestice; iznimno od navedenog:
 - i. za građevine kapaciteta do 80 ležaja, iznosi 25%
 - ii. pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, može se zadržati postojeći postotak površine prirodno uređenog terena
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
- I. građevna čestica mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu, široku najmanje 5 m
 - II. građevna čestica mora imati priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda
 - III. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela
- 9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:**
- I. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
 - II. pri gradnji i korištenju građevina gospodarskih djelatnosti, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, i sl.)
- 10. ostali uvjeti:**
- I. postojeće građevine, čija visina, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti ili kapacitet, nisu u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim člankom, mogu se rekonstruirati ili zamijeniti bez povećanja tih parametara
 - II. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana
 - III. unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja
 - IV. unutar zaštitnog pojasa vodotoka, definiranog u čl. 47. ovog Plana, primjenjuju se ograničenja određena posebnim propisom o vodama.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH TE SPORTSKIH I REKREACIJSKIH DJELATNOSTI

3.1. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 17.

Unutar površina javne i društvene namjene (**D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D**), te površina mješovite namjene - pretežno poslovne (**M2**) građevine društvenih djelatnosti se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina

- II. iznimno od navedenog, unutar zone gradske jezgre, određene na kartografskom prikazu 4.
Način i uvjeti gradnje, dozvoljeno je:

- i. održavanje građevina
- ii. rekonstrukcija građevina
- iii. gradnja zamjenskih građevina
- iv. gradnja novih građevina na građevnim česticama na kojima je nekad postojala građevina

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. građevina društvene djelatnosti:
- i. unutar površine javne i društvene namjene - upravne (**D1**) je namijenjena djelatnostima javne uprave, nadzora i organizacije društveno važnih područja
 - ii. unutar površine javne i društvene namjene - socijalne (**D2**) je namijenjena djelatnostima socijalne skrbi
 - iii. unutar površine javne i društvene namjene - zdravstvene (**D3**) je namijenjena djelatnostima zdravstvene zaštite
 - iv. unutar površine javne i društvene namjene - predškolske (**D4**) je namijenjena djelatnostima predškolskog obrazovanja
 - v. unutar površine javne i društvene namjene - školske (**D5**) je namijenjena djelatnostima obrazovanja koje nisu predškolsko obrazovanje
 - vi. unutar površine javne i društvene namjene - kulturne (**D6**) je namijenjena djelatnostima izvođačke umjetnosti i umjetničkog stvaralaštva, kulturnim djelatnostima i aktivnostima, djelatnostima prikazivanja filmova te emitiranja programa
 - vii. unutar površine javne i društvene namjene - vjerske (**D7**) je namijenjena vjerskim djelatnostima i aktivnostima
 - viii. unutar površine javne i društvene namjene (**D**) te mješovite namjene - pretežno poslovne (**M1**) mogu biti namijenjene djelatnostima iz prethodnih podtočaka ove točke
- II. ne ograničava se broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice;
- III. unutar građevine, odnosno posebnog dijela nekretnine namijenjene djelatnostima iz točke I. ovog podstavka, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih djelatnosti u funkciji te namjene;
- IV. građevina društvenih djelatnosti se može graditi kao složena građevina

3. veličina građevine

- I. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,4
- II. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se ne propisuje
- III. najveća dozvoljena visina najveća dozvoljena visina građevine je 11 m, a iznimno od navedenog, crkveni zvonici te tornjevi vatrogasnih stanica smiju biti viši
- IV. građevina smije imati najviše 3 nadzemne etaže, a broj podzemnih etaža se ne ograničava
- V. najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti se izračunavaju zajednički za sve građevine na građevnoj čestici

4. uvjeti za oblikovanje građevine:

- I. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevina

5. oblik i veličina građevne čestice:

- I. građevna čestica mora zadovoljiti potrebe građevine društvene djelatnosti

6. smještaj građevine na građevnoj čestici:

- I. udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 m

- II. udaljenost građevine od granice susjedne čestice koja nije površina javne namjene iznosi najmanje 5 m
- III. iznimno od navedenog u prethodnim točkama ovog podstavka, pri zahvatima na čestici postojeće građevine, dozvoljeno je zadržati postojeći način smještanja građevine

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

- I. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 - i. sportske, vjerske, kulturne građevine - 0,5 PGM po 1 korisniku ili na 20 sjedala u gledalištu
 - ii. obrazovanje - 1 PGM na 1 učionicu ili grupu
 - iii. zdravstvene i socijalne ustanove - 1 PGM na 3 zaposlena u smjeni
- II. iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog podstavka:
 - i. unutar zone gradske jezgre, ako građevna čestica nema pristup na postojeću ili planiranu prometnu površinu namijenjenu kolnom prometu, ili ako zbog postojeće izgrađenosti nema mogućnosti osiguranja parkirališnih odnosno garažnih mjesta na građevnoj čestici, može se smatrati da su osigurana na javnim parkirališnim površinama
 - ii. kod rekonstrukcije postojećih građevina, odnosno pri zahvatima u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, kada ih uz zadovoljavanje drugih potreba društvene djelatnosti nije moguće osigurati unutar građevne čestice u skladu s odredbama ovog Plana, potrebna parkirališna ili garažna mjesta se moraju zadovoljiti na drugoj građevnoj čestici i/ili na javnoj prometnoj površini
 - iii. kod gradnje zamjenskih građevina i rekonstrukcije postojećih građevina, kada se ne mijenja namjena ili veličina postojeće građevine na takav način da bi se zahvatom povećao broj potrebnih parkirališnih ili garažnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, smije se zadržati njihov postojeći broj
- III. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 30% površine građevne čestice i potrebno ga je održavati, odnosno uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama; iznimno od navedenog, pri rekonstrukciji ili zamjeni postojeće građevine, može se zadržati postojeći postotak površine prirodno uređenog terena

8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- I. građevna čestica mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu, široku najmanje 5 m; iznimno od navedenog, unutar zone gradske jezgre smije imati neposredni pristup na bilo koju postojeću prometnu površinu
- II. građevna čestica mora imati priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- III. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela

9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

- I. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
- II. pri gradnji i korištenju građevina društvenih djelatnosti, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, i sl.)

10. ostali uvjeti:

- I. postojeće građevine, čija visina, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti ili kapacitet, nisu u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim člankom, mogu se rekonstruirati ili

zamijeniti bez povećanja tih parametara, te mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

- II. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana;
- III. unutar područja prirodnih vrijednosti, primjenjuju se mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti određene poglavljem 7.1. ovog Plana
- IV. unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja
- V. unutar zaštitnog pojasa vodotoka, definiranog u čl. 47. ovog Plana,, primjenjuju se ograničenja određena posebnim propisom o vodama

3.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKIH DJELATNOSTI

Članak 18.

Unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - sporta (**R1**), sportske građevine se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. sportska građevina je namijenjena provođenju sportskih djelatnosti, odnosno aktivnosti;
- II. unutar površine označene kao R1-1 na kartografskom prikazu *4. Način i uvjeti gradnje*, održavaju se i rekonstruiraju postojeće sportske građevine
- III. unutar površine označene kao R1-2 na kartografskom prikazu *4. Način i uvjeti gradnje*, sportska građevina se gradi kao nogometni stadion, odnosno igralište
- IV. unutar površine označene kao R1-3 na kartografskom prikazu *4. Način i uvjeti gradnje*, sportske građevine se smiju graditi kao objekti za sportska natjecanja, odnosno sportske aktivnosti, na otvorenom i/ili u zatvorenom prostoru
- V. unutar ostalih površina ove namjene, sportske građevine se smiju graditi kao objekti za sportska natjecanja, odnosno sportske aktivnosti, na otvorenom prostoru
- VI. sportska građevina smije sadržavati prostorije odnosno građevine pratećih sadržaja (klupske prostorije, spremišta, svlačionice, sanitarije i sl.)
- VII. ne ograničava se broj posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice
- VIII. unutar građevine, odnosno posebnog dijela nekretnine namijenjene provođenju sportskih djelatnosti, odnosno aktivnosti, dozvoljeno je obavljanje drugih, pratećih (uslužnih, ugostiteljskih, trgovačkih i sl.) djelatnosti u funkciji te namjene, kao i pružanje usluga parkiranja u javnoj garaži, pri čemu javna garaža smije biti smještena samo u podrumskoj etaži
- IX. sportska građevina se može graditi kao složena građevina

3. veličina građevine

- I. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti:
 - i. unutar površine označene kao R1-1, jednak je postojećem za sportsku dvoranu, a za prateće građevine uz nogometno igralište smije biti toliki da se igralište ne smanji
 - ii. unutar površine označene kao R1-2, iznosi 0,3
 - iii. unutar površine označene kao R1-3, iznosi 0,4
 - iv. unutar ostalih površina ove namjene, iznosi 0,075

- v. ne obuhvaća površinu garaže, ako je potpuno ukopana u konačno uređeni i zaravnani teren, kao ni nenatkrivene sportske građevine građene u razini uređenog terena, odnosno nad podzemnom etažom, ako je ona namjenjena garaži
 - II. najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti se posebno ne ograničava
 - III. najveći dozvoljeni GBP građevine:
 - i. unutar površine označene kao R1-3, iznosi 800 m²
 - ii. unutar ostalih površina ove namjene, iznosi 200 m²
 - IV. najveća dozvoljena visina:
 - i. građevine za sportska natjecanja, odnosno sportske aktivnosti u zatvorenom prostoru je 9,0 m
 - ii. gledališta unutar površina bez posebne oznake je 2,5 m, mjereno od odgovarajuće točke okolnog terena
 - iii. građevine pratećih sadržaja koja se gradi kao samostalna prostorna cjelina je 4,5 m; osim za one koje se grade unutar površina označenih s R1-1 i R1-2, koje mogu biti visoke najviše 7,5 m
 - V. građevina smije imati najviše 2 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava
 - VI. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti te GBP se izračunava zajednički za sve građevine na građevnoj čestici
- 4. uvjeti za oblikovanje građevine:**
- I. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevina;
- 5. oblik i veličina građevne čestice:**
- I. građevna čestica mora zadovoljiti potrebe sportske građevine
- 6. smještaj građevine na građevnoj čestici:**
- I. udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi najmanje 5 m
 - II. građevina se smije graditi do regulacijskog pravca prema ostalim površinama javne namjene
 - III. udaljenost građevine koja se gradi kao samostojeća, od granice susjedne čestice iznosi najmanje pola visine građevine, ali ne manje od 3 m
 - IV. udaljenost građevine koja se gradi kao samostojeća, od postojeće građevine na susjednoj čestici ne može biti manja od polovice zbroja visina obiju građevina ($h_1/2 + h_2/2$)
 - V. iznimno od navedenog u točkama III. i IV. ovog podstavka, pri rekonstrukciji ili pri izgradnji zamjenske građevine, ako prostor ne omogućava drugačiju gradnju, udaljenost od granice susjedne čestice može biti manja, ali ne manja od 1 m ili postojeće udaljenosti ako je manja od 1 m; tada se otvori na pročelju prema susjednoj čestici mogu graditi samo kao: manji od 60 x 60 cm (najviše po jedan takav na svakoj etaži), dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez otvaranja) te ventilacijski otvori
 - VI. građevina se može graditi na međi sa susjednom česticom:
 - i. kada se gradi kao zamjenska
 - ii. kada se gradi kao poluugrađena (uz postojeću ili planiranu takvu građevinu na susjednoj čestici)
 - iii. kada se gradi kao ugrađena (dio postojećeg ili planiranog niza)
 - VII. ako je na susjednoj građevnoj čestici, odnosno česticama, izgrađena poluugrađena, odnosno ugrađena građevina, tada se građevina mora graditi uz te građevine, kao poluugrađena ili ugrađena
 - VIII. iznimno od navedenog u prethodnim točkama ovog podstavka:
 - i. pri zahvatima na čestici postojeće građevine, dozvoljeno je zadržati postojeći način smještanja građevine

- ii. za sportske građevine koje nisu zgrade, ne propisuju se posebni uvjeti smještaja na građevnoj čestici
 - IX. kada se građevina gradi kao poluugrađena ili ugrađena, zid koji se gradi na međi sa susjednom građevinom mora biti požarni zid (vatrootporan zid bez otvora), a krov se mora graditi sa sljemenom okomitim na tu među i bez krovnog prepusta
- 7. uvjeti za uređenje građevne čestice:**
- I. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:
 - i. ugostiteljski objekti koji nisu namjenjeni pružanju smještaja - 45 PGM na 1000 m² korisnog prostora
 - ii. sportske građevine - 0,5 PGM po 1 korisniku ili na 20 sjedala u gledalištu
 - II. iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog podstavka:
 - i. kod rekonstrukcije postojećih građevina, kada potrebna parkirališna ili garažna mjesta nije moguće uz zadovoljavanje drugih potreba sportske građevine, osigurati unutar građevne čestice u skladu s odredbama ovog Plana, moraju se osigurati na drugoj građevnoj čestici i/ili na javnoj prometnoj površini
 - ii. kod gradnje zamjenskih građevina i rekonstrukcije postojećih građevina, kada se ne mijenja namjena ili veličina postojeće građevine na takav način da bi se zahvatom povećao broj potrebnih parkirališnih ili garažnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, smije se zadržati njihov postojeći broj
 - iii. pri zahvatima unutar površine označene kao R1-2, parkirališna ili garažna mjesta se mogu osigurati na prostoru između ceste D23 i kanala Kolan
 - III. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 10% površine građevne čestice i potrebno ga je održavati, odnosno uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama, i to pretežno visokim zelenilom; iznimno od navedenog, ta površina mora iznositi najmanje 30% unutar površine označene kao R1-2
 - IV. visoko zelenilo iz točke III. ovog podstavka treba pretežno postaviti između sportskih građevina na otvorenom prostoru i javnih površina te susjednih čestica
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
- I. građevna čestica mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu, široku najmanje 5 m
 - II. građevna čestica mora imati priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda
 - III. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela
- 9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:**
- I. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
 - II. pri gradnji i korištenju sportskih građevina, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, i sl.)
- 10. ostali uvjeti:**
- I. postojeće građevine, čija visina, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti ili kapacitet, nisu u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim člankom, mogu se rekonstruirati ili zamijeniti bez povećanja tih parametara, te mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

- II. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana
- III. unutar područja prirodnih vrijednosti, primjenjuju se mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti određene poglavljem 7.1. ovog Plana
- IV. unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja
- V. unutar zaštitnog pojasa vodotoka, definiranog u čl. 47. ovog Plana,, primjenjuju se ograničenja određena posebnim propisom o vodama.

3.3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA REKREACIJSKIH DJELATNOSTI

Članak 19.

Unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - rekreacije (**R2**), rekreacijske površine i građevine se uređuju, odnosno grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. građevina može biti namjenjena rekreacijskim i zabavnim djelatnostima, te djelatnostima terapijskog jahanja
- II. na jednoj građevnoj čestici se može graditi više prostorno odvojenih građevina jedne funkcionalne cjeline

3. veličina građevine

- I. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,15
- II. najveća dozvoljena visina građevine je 5 m
- III. građevina smije imati najviše 2 nadzemne etaže
- IV. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti se izračunava zajednički za sve građevine na građevnoj čestici

4. uvjeti za oblikovanje građevine:

- I. ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevine

5. oblik i veličina građevne čestice:

- I. građevna čestica ne može biti manja od 500 m²

6. smještaj građevine na građevnoj čestici:

- I. udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 m
- II. udaljenost građevine od granice susjedne čestice koja nije površina javne namjene iznosi najmanje 10 m

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

- I. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima
 - i. građevine rekreacijskih i zabavnih djelatnosti - 1 PGM na 6 posjetitelja
 - ii. terapijsko jahanje - 1 PGM na 1 korisnika
- II. površina prirodno uređenog terena mora iznositi najmanje 40% površine građevne čestice

8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- I. građevna čestica mora imati neposredni pristup na postojeću javnu prometnu površinu
- II. građevna čestica mora imati priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda

III. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela

9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:

- I. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
- II. pri gradnji i korištenju građevina gospodarskih djelatnosti, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru doseg mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, i sl.)

10. ostali uvjeti:

- I. unutar područja prirodnih vrijednosti, primjenjuju se mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti određene poglavljem 7.1. ovog Plana.

Članak 20.

Unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (**R3**), rekreacijske površine i građevine se uređuju, odnosno grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeno je nasipanje ili građenje obale za potrebe kupališta te gradnja građevina

2. lokacija zahvata u prostoru:

- I. dozvoljeno je nasipanje, odnosno građenje obale plaže unutar cijele površine namjene; van površine namjene je dozvoljeno odrediti akvatorij plaže prema potrebi, u skladu s pomorskim propisima
- II. unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (**R3**) sjeverno od gradske luke, mora se izgraditi, odnosno odrediti javna pješačka površina koja omogućuje slobodni pješački prolaz cijelom duljinom namjene

3. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. kupalište se uređuje i koristi kao uređena plaža, na kojoj nije dozvoljeno druge osobe isključiti od upotrebe ili korištenja, i unutar koje je dozvoljena gradnja pomoćnih, pratećih i rekreacijskih građevina;
- II. pomoćne građevine su tuševi, sanitarije, zaslони za presvlačenje, pristupi moru za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću, spremišta opreme za čišćenje i održavanje plaže te spašavanje, i spasilačke osmatračnice;
- III. prateće građevine su građevine ugostiteljskih objekata iz skupina "restorani", "barovi" i "objekti jednostavnih usluga" te građevine za pružanje drugih usluga prikladnih plaži;
- IV. rekreacijske građevine su igrališta za sportove prikladne plaži, građevine namijenjene morskoj i vodenoj zabavi (tobogani, skakaonice, bazeni, i sl.) te tjelovježbi; ne smiju biti zgrade osim unutar površine sportsko-rekreacijske namjene - kupališta, oznake (**R3-1**) na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje"

4. veličina građevine

- I. ukupni GBP građevina koje se grade kao zgrade unutar pojedine površine sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (**R3**) se izračunava tako da je broj kvadratnih metara GBP-a, jednak polovici broja dužnih metara obalne crte kupališta
- II. GBP pojedine prateće građevine smije biti najviše 40 m²
- III. najveća dozvoljena visina pomoćnih i pratećih građevina je 3,5 m, a ne određuje se za rekreacijske; iznimno od navedenog, ne ograničava se visina spasilačkih promatračnica

- IV. pomoćne i prateće građevine smiju imati najviše jednu nadzemnu etažu; iznimno od navedenog, spasilačka promatračnica se može graditi kao druga nadzemna etaža
- V. iznimno od navedenog u prethodnim točkama ovog podstavka, unutar površine sportsko-rekreacijske namjene - kupališta, oznake **(R3-1)** na kartografskom prikazu 4. "*Način i uvjeti gradnje*":
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti je 0,35
 - najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti je 1,40
 - GBP građevina se posebno ne ograničava
 - najveća dozvoljena ukupna visina građevine ne može biti takva da građevina bude viša od razine ceste D8
 - ne ograničava se broj etaža
- 5. uvjeti za oblikovanje građevine:**
- ne određuju se posebni uvjeti za oblikovanje građevina
- 6. oblik i veličina građevne čestice:**
- ne određuju se posebni uvjeti za oblik i veličinu građevne čestice
- 7. smještaj građevine na građevnoj čestici:**
- pomoćne, prateće i rekreacijske građevine moraju biti smještene na kopnenom dijelu uređene plaže
- 8. uvjeti za uređenje građevne čestice:**
- unutar površine sportsko-rekreacijske namjene - kupališta, oznake **(R3-1)** na kartografskom prikazu 4. "*Način i uvjeti gradnje*" površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 10% površine građevne čestice
 - ne propisuju se drugi uvjeti za uređenje građevne čestice
- 9. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
- kupalište mora imati: pristup na javnu prometnu površinu te priključke na elektroenergetsku mrežu, vodoopskrbni sustav; priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda mora imati ako se na plaži grade sanitarije
- 10. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:**
- potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
 - za zahvate nasipanja ili gradnje obale treba provesti ocjenu o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, kada to zahtijevaju posebni propisi
- 11. ostali uvjeti:**
- postojeće građevine, čija visina, GBP, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti ili kapacitet, nisu u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim člankom, mogu se rekonstruirati ili zamijeniti bez povećanja tih parametara
 - unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana
 - unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 21.

Unutar površina stambene namjene (S) te površina mješovite namjene - pretežno stambene (M1), stambene građevine se grade prema sljedećim lokacijskim uvjetima:

1. vrsta radova:

- I. dozvoljeni su zahvati potrebni za gradnju građevina;
- II. iznimno od navedenog, unutar zone gradske jezgre, određene na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*, dozvoljeno je:
 - i. održavanje građevina
 - ii. rekonstrukcija građevina
 - iii. gradnja zamjenskih građevina
 - iv. gradnja novih građevina na građevnim česticama na kojima je nekad postojala građevina

2. namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalne jedinice:

- I. stambena građevina je pretežno namijenjena stanovanju, uz kojeg može sadržavati uporabne cjeline gospodarskih ili javnih i društvenih djelatnosti
- II. stambena, odnosno stambeno-poslovna građevina se može graditi kao:
 - i. individualna
 - ii. niska
 - iii. visoka
- III. individualne građevine se mogu graditi unutar površina određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* kao zone individualne te niske gradnje
- IV. niske građevine se mogu graditi unutar površina određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* kao zone niske te visoke gradnje
- V. visoke građevine se mogu graditi unutar površina određenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* kao zone visoke gradnje
- VI. individualna građevina može imati najviše 3 stambene jedinice
- VII. niska građevina može imati najviše 6 stambenih jedinica
- VIII. visoka građevina može imati više od 6 stambenih jedinica
- IX. stambena građevina koja se gradi unutar površine stambene namjene (S) smije imati najviše 1 uporabnu cjelinu gospodarskih ili javnih i društvenih djelatnosti, dok se za stambenu građevinu koja se gradi unutar površine mješovite namjene, pretežno stambene (M1) broj tih cjelina ne ograničava
- X. građevina se može sastojati od osnovne građevine i pomoćne građevine kao odvojenih prostornih cjelina

3. veličina građevine:

- I. najveći dozvoljeni **koeficijent izgrađenosti**:
 - i. za slobodnostojeću individualnu i nisku građevinu je 0,4, odnosno 0,3 u neizgrađenom području, a za visoku građevinu je 0,4
 - ii. za poluugrađenu individualnu i nisku građevinu je 0,5, odnosno 0,4 u neizgrađenom području, a za visoku građevinu je 0,6
 - iii. za ugrađenu individualnu i nisku građevinu je 0,6, odnosno 0,5 u neizgrađenom području, a za visoku građevinu je 0,8
- II. najveći dozvoljeni **koeficijent iskorištenosti** se određuje samo za niske građevine i iznosi 1,5, odnosno 1,25 u neizgrađenom području

III. individualna stambena građevina ne može imati **GBP** manji od 30 m², ni veći od 500 m²

IV. najveća dozvoljena **visina**:

- i. za individualnu građevinu je 9 m
- ii. za nisku građevinu je 11 m
- iii. za visoku građevinu je 15 m
- iv. pomoćne građevine je 3 m, osim u iznimnom slučaju iz točke V. v. ovog podstavka, kada se ta visina mjeri u odnosu na javnu prometnu površinu
- v. građevine u zoni gradske jezgre, treba biti usklađena s postojećom visinom ili visinama susjednih građevina

V. **katnost** građevine se ograničava tako da:

- i. individualna građevina može imati najviše 3 nadzemne i 1 podzemnu etažu
- ii. niska građevina može imati najviše 4 nadzemne i 1 podzemnu etažu, pri čemu četvrta nadzemna etaža smije biti samo potkrovlje
- iii. visoka građevina može imati najviše 5 nadzemnih etaža, a više od 1 podzemne etaže se smije graditi samo ako su dodatne podzemne etaže namijenjene garažnim mjestima za vozila
- iv. građevina u zoni gradske jezgre treba biti usklađena s postojećom katnošću ili katnošću susjednih građevina
- v. pomoćna građevina može imati najviše 1 nadzemnu etažu; iznimno od navedenog, smije imati 2 nadzemne etaže, ako se gradi između osnovne građevine i javne prometne površine, pri čemu se samo 1 etaža smije nalaziti iznad razine te prometne površine

VI. najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti se izračunavaju zajednički za sve građevine na građevnoj čestici

4. uvjeti za oblikovanje građevine:

I. oblikovanje građevine mora biti u skladu s pozitivnim vrijednostima gradskog ambijenta i lokalnim tradicijskim oblicima, primjenom tradicijskih materijala i načina gradnje uz pretpostavku postizanja kvalitete izvedbe i suvremenog urbanog standarda; iznimno od navedenog: uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i sva ona arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine u kojoj se gradi, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u razvoju arhitektonske prakse

II. lokalni tradicijski oblici i načini gradnje iz prethodne točke ovog podstavka su:

- i. organsko jedinstvo kuće od temelja, preko zida pa do krova, od jednostavnih četverokutnih tlocrta s krovom na dvije vode, do razvedenih oblika nastalih spajanjem osnovnih dijelova u složenu i skladnu cjelinu
- ii. puna tektonska struktura jasnih bridova i punih zatvorenih ploha
- iii. tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja - dimnjaka, luminara, oluka, zidnih istaka, konzolica, balatura, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- iv. suzdržanost u primjeni balkona. Konzolni istak balkona, do 1,8 m
- v. terase, ogradni zidovi terasa u ravnini lica pročelja
- vi. uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija, visine veće od širine, koji služi kao proporcionska baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja
- vii. grilje ili šture kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- viii. oprezna primjena lukova i svodova, ravni luk, plitki segmentni luk
- ix. kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne plohe

- x. ožbukana pročelja s kamenim okvirima otvora
- xi. poravnato lice kamenih zidova pročelja, slojni i miješani slojni vezovi
- xii. poravnate fuge bez isticanja u boji
- xiii. primjena dvora u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva
- xiv. materijal za pokrivanje: kupa kanalice, mediteran crijep, kamene ploče
- III. tlocrtni oblik građevine ne smije biti kvadratičan; međusobni odnos stranica pravokutnog tlocrta građevine ne može biti manji od 1 : 1,5; duža stranica građevine treba biti paralelna pružanju terena, a sljeme krovišta paralelno toj stranici
- IV. širina balkona, lođa i drugih istaka, može iznositi najviše 40% širine pročelja građevine
- V. ako se građevina gradi na udaljenosti manjoj od propisane podstavkom 6.IV., otvori na pročelju prema susjednoj čestici, odnosno građevini se mogu graditi samo kao: manji od 60 x 60 cm (najviše po jedan takav na svakoj etaži), dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke ili neprozirnog stakla (bez otvaranja) te ventilacijski otvori
- VI. potkrovlje smije imati balkon samo na zabatnoj, odnosno bočnoj strani
- VII. uvjeti za gradnju krovišta građevine su:
 - i. krovišta trebaju biti kosa, dvostrešna, nagiba do 25°
 - ii. krovne plohe moraju biti istovjetnog nagiba, a nagib plohe od vijenca do sljemena se ne smije mijenjati; krovne plohe se moraju spajati u sljemenu krovišta
 - iii. sljeme mora biti paralelno dužoj strani građevine i duljine najmanje jednake polovici pročelja građevine s kojim je paralelno; od paralelnosti se može odstupati kada je duža strana građevine položena preko slojnica uvjetovano oblikom čestice (primjetno veća dubina od širine) ili kada se tako ostvaruje kvalitetniji prometni pristup, kada to traže tehnološke potrebe sustava obnovljive energije ili energetske održive gradnje
 - iv. krovište mora biti pokriveno crijepom
 - v. na krovu se mogu graditi krovne kućice (luminari, mansarde), koje smiju zauzimati najviše 30% površine krovišta i najviše četvrtinu duljine pročelja građevine na kojem se grade; krovne kućice moraju biti dvostrešne, krovnih ploha jednakih nagiba ostatku krovišta
 - vi. nije dozvoljen prepust krova na zabatu
 - vii. krov može biti ravan, u iznimnim slučajevima iz točke I. ovog podstavka
- VIII. iznimno od prethodnih točaka ovog podstavka, građevine unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline i kulturna dobra se grade u skladu s mjerama zaštite iz poglavlja 7.2. ovog Plana

5. oblik i veličina građevne čestice:

- I. građevna čestica:
 - i. za slobodnostojeću građevinu ne može biti manja od 300 m², odnosno 400 m² u neizgrađenom području
 - ii. za poluugrađenu građevinu ne može biti manja od 300 m², odnosno 200 m² u neizgrađenom području
 - iii. za ugrađenu građevinu ne može biti manja od 150 m²
- II. iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog podstavka:
 - i. u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini Senja, te gdje zbog okolne izgradnje nije moguće formirati česticu propisane površine, građevne čestice mogu biti površine jednake površini postojeće čestice
 - ii. pri rekonstrukciji ili zamjeni, građevna čestica može biti manja od propisanog, ali se tada ne smije povećavati katnost objekta, osim u slučaju interpolacije, kada se smije uskladiti s katnošću i visinom susjednih građevina

III. unutar područja obavezne preparcelacije, određenih na kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje", istim kartografskim prikazom se propisuje oblik i veličina građevnih čestica

6. smještaj građevine na građevnoj čestici:

I. **udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca** javne prometne površine iznosi najmanje pola visine građevine na dijelu prema toj površini, ali ne manje od 3 m; iznimno od navedenog :

- i. pri zahvatima na čestici postojeće građevine, dozvoljeno je zadržati postojeći način smještanja građevine u odnosu na regulacijski pravac
- ii. pri interpolaciji, udaljenost građevine od regulacijske linije se može uskladiti sa uvjetima smještanja susjednih građevina
- iii. dijelovi građevine koji se nalaze ispod razine javne prometne površine se smiju nalaziti na manjoj udaljenosti
- iv. istaci, balkoni, lođe te terase, staze i stubišta na terenu se smiju nalaziti na manjoj udaljenosti

II. **udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca** javne prometne površine se određuje na jednak način kao i udaljenost osnovne građevine, uz dodatne uvjete:

- i. garaža koja s osnovnom građevinom čini konstruktivnu i funkcionalnu cjelinu može biti na manjoj udaljenosti, ali smije biti samo prizemna, s ravnim prohodnim krovom; iznimno od navedenog, kada se prizemlje zbog visinske razlike nalazi ispod razine javne prometne površine, katnost i visina se mogu odrediti prema podstavku 3. V. v. ovog stavka
- ii. na građevinskim česticama nagiba (visinske razlike) najmanje 1:3, garaža može biti na manjoj udaljenosti
- iii. na građevinskim česticama nagiba (visinske razlike) najmanje 1:3, udaljenost drugih pomoćnih građevina smije biti do 1,5 m
- iv. smije se graditi na manjoj udaljenosti, ako je na susjednoj čestici postojeća tako izgrađena pomoćna građevina

III. građevina se smije smjestiti do regulacijskog pravca prema ostalim površinama javne namjene, ako prizemni prostor prema takvoj površini nije namjenjen stanovanju

IV. udaljenost građevine:

- i. **od granice susjedne čestice** iznosi najmanje pola visine građevine, ali ne manje od 3 m
- ii. **od postojeće građevine na susjednoj čestici** ne može biti manja od polovice zbroja visina obiju građevina ($h_1/2 + h_2/2$), i to ne manje od 6 m za individualne stambene građevine

V. iznimno od navedenog u točki IV. ovog podstavka:

- i. primjenjuju se točke VI. i VII. ovog podstavka gdje je takav slučaj
- ii. pri rekonstrukciji ili pri izgradnji zamjenske građevine, smije se zadržati postojeća udaljenost dijelova građevine; pri tome se na udaljenosti manjoj od 3 m ne smiju graditi balkoni, lođe, terase ili otvorena stubišta, osim stubišta položenih na teren
- iii. pomoćna građevina se može smjestiti na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ali ne manjoj od 1 m, bez mogućnosti gradnje otvora
- iv. pomoćna građevina se može smjestiti uz susjednu među:
 - (a) ako je na susjednoj čestici uz predmetnu među postojeća pomoćna građevina, odnosno ako se pomoćna građevina predviđa na odgovarajućoj lokaciji na susjednoj čestici
 - (b) ako je ta međa nasuprotna regulacijskom pravcu građevne čestice

VI. građevina se može smjestiti na međi sa susjednom česticom:

- i. kada se gradi kao zamjenska
- ii. gdje se gradi kao poluugrađena (uz postojeću ili planiranu takvu građevinu na susjednoj čestici)
- iii. gdje se gradi kao ugrađena (dio postojećeg ili planiranog niza)

VII. ako je na međi sa susjednom građevnom česticom izgrađena poluugrađena, odnosno ugrađena građevina, tada se građevina mora graditi uz tu građevinu, kao poluugrađena odnosno ugrađena

7. uvjeti za uređenje građevne čestice:

I. na građevnoj čestici je potrebno osigurati parkirališna ili garažna mjesta prema sljedećim normativima:

- i. stanovanje - 11 PGM na 1000 m² korisnog prostora ili 1 PGM za 1 stan (odabire se stroži kriterij)
- ii. uredski prostori - 15 PGM na 1000 m² korisnog prostora
- iii. trgovina - 30 PGM na 1000 m² korisnog prostora
- iv. banka, pošta, uslužne djelatnosti u kojima se neposredno pružaju usluge korisnicima - 25 PGM na 1000 m² korisnog prostora
- v. ugostiteljski objekti koji nisu namijenjeni pružanju smještaja - 45 PGM na 1000 m² korisnog ugostiteljskog prostora
- vi. ugostiteljski objekti namijenjeni pružanju smještaja - 25 PGM na 1000 m² korisnog smještajnog prostora ili 1 PGM za 2 sobe
- vii. radni, proizvodni i skladišni prostor - 0,5 PGM po 1 zaposleniku
- viii. sportske, vjerske, kulturne građevine - 0,5 PGM po 1 korisniku ili na 20 sjedala u gledalištu
- ix. obrazovanje - 1 PGM na 1 učionicu ili grupu
- x. zdravstvene i socijalne ustanove - 1 PGM na 3 zaposlena u smjeni

II. iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog podstavka:

- i. unutar zone gradske jezgre, ako građevna čestica nema pristup na postojeću ili planiranu prometnu površinu namijenjenu kolnom prometu, ili ako zbog postojeće izgrađenosti nema mogućnosti osiguranja parkirališnih odnosno garažnih mjesta na građevnoj čestici, može se smatrati da su osigurana na javnim parkirališnim površinama
- ii. kod rekonstrukcije postojećih građevina, odnosno u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, kada potrebna parkirališna ili garažna mjesta prostorno nije moguće ostvariti unutar građevne čestice u skladu s odredbama ovog Plana, moraju se zadovoljiti u pojasu pristupne prometnice ili sklopu zasebne čestice
- iii. kod gradnje zamjenskih građevina i rekonstrukcije postojećih građevina, kada se ne mijenja namjena ili veličina postojeće građevine na takav način da bi se zahvatom povećao broj potrebnih parkirališnih ili garažnih mjesta u odnosu na potrebe postojeće građevine, smije se zadržati njihov postojeći broj

III. površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena mora iznositi najmanje 20% površine građevne čestice i potrebno ga je održavati, odnosno uređivati autohtonim, odnosno tradicionalno udomaćenim biljnim vrstama, i to pretežno visokim zelenilom; iznimno od navedenog, u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini Senja, ta površina može biti i manja, ali ne manja od postojeće

IV. uređenje čestice ne smije narušavati izgled naselja, niti promijeniti prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina

- V. ne dozvoljava se izgradnja kontinuiranog potpornog zida visine više od 2 m, ako je zbog nagiba terena potreban viši potporni zid, onda ga je potrebno izvesti u kaskadama visina pojedinih segmenata do najviše 2,0 m, međusobnog razmaka najmanje 0,8 m; iznimno od navedenog:
 - i. kada je javna prometna površina uz česticu usječena u teren, na kotu nižu od najniže kote građevne čestice, tada se se tako nastala visinska razlika smije savladati potpornim zidom nužne visine
 - ii. potporni zid koji predstavlja pročelje garaže, koja je inače potpuno ukopana u teren, smije se bez kaskada graditi do visine od 3,5 m
 - VI. potporni zid koji se gradi prema javnoj površini, mora biti izgrađen od kamena ili obložen kamenom
 - VII. ograda prema susjednoj čestici ili površini javne namjene može biti puna ili providna, odnosno kombinirana; visina punog (neprovidnog) dijela ograde smije biti najviše 1,6 m, a ukupna visina najviše 2 m
 - VIII. kada je podzid dio ograde, onda ukupna visina može biti i viša od 2 m, uvećano za visinu podzida
- 8. način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
- I. građevna čestica individualne ili niske građevine, mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu, široku najmanje 3 m; iznimno od navedenog:
 - i. unutar zone gradske jezgre smije imati neposredni pristup na bilo koju postojeću prometnu površinu
 - ii. građevna čestica individualne građevine, može imati posredni pristup na javnu prometnu površinu, prometnom površine koja nije javna; takav pristup ne može biti uži od 3 m, niti dulji od 50 m, i njime posredni pristup smiju imati najviše 2 građevne čestice
 - II. građevna čestica visoke građevine, mora imati neposredni pristup na javnu prometnu površinu, široku najmanje 5 m
 - III. građevna čestica mora imati priključak na javni sustav odvodnje otpadnih voda; iznimno od navedenog, ako ne postoji takav sustav, do njegove izgradnje je odvodnju otpadnih voda za građevinu s 10 i manje ES, na građevnim česticama u zoni A, moguće zadovoljiti izgradnjom septičke jame, a za one s više od 10 ES izgradnjom pojedinačnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda
 - IV. način i uvjeti priključenja će se odrediti posebnim uvjetima odgovarajućih javnopravnih tijela
- 9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:**
- I. potrebno je pridržavati se mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš iz 9. poglavlja ovih Odredbi
 - II. pri smještanju i korištenju gospodarskih te javnih i društvenih djelatnosti unutar stambenih građevina, nužno je osigurati zaštitu kvalitete života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega mogućih negativnih utjecaja (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, i sl.)
 - III. prerađivačke djelatnosti se ne smiju smještati u stambenim građevinama, ako bi mogle ugroziti okoliš ili umanjiti kvalitetu života u naselju požarom, eksplozijom, bukom, onečišćenjem ili pristupom teških transportnih vozila
- 10. ostali uvjeti:**
- I. postojeće građevine, čija visina, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti ili kapacitet, nisu u skladu s lokacijskim uvjetima određenima ovim člankom, mogu se rekonstruirati ili

zamijeniti bez povećanja tih parametara, te mjera sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

- II. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana;
- III. unutar područja prirodnih vrijednosti, primjenjuju se mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti određene poglavljem 7.1. ovog Plana
- IV. unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja
- V. unutar zaštitnog pojasa vodotoka, definiranog u čl. 47. ovog Plana,, primjenjuju se ograničenja određena posebnim propisom o vodama
- VI. unutar zaštitnog pojasa dalekovoda, definiranog u čl. 37. ovog Plana, zahvati su mogući prema uvjetima operatora prijenosnog sustava
- VII. kada se građevina gradi kao poluugrađena ili ugrađena, zid koji se gradi na međi sa susjednom građevinom mora biti požarni zid (vatrootporan zid bez otvora), a krov se mora graditi sa sljemenom okomitim na tu među i bez krovnog prepusta.

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

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Cestovni promet

Članak 22.

- (1) Ceste se grade unutar javnih prometnih površina određenih ovim Planom, u skladu sa sustavom prometne mreže određenim na kartografskom prikazu *2.1 Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*, na kojem se prikazuju kolnici cesta, odnosno kolnopješačke površine.
- (2) Ceste se grade prema uvjetima čl. 23. ovih Odredbi.
- (3) Trase i koridori kolnika cesta prikazani na kartografskom prikazu *2.1 Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža* su načelni, i dozvoljeno ih je korigirati: radi uređenja pješačkih nogostupa, parkirališnih mjesta u sklopu ceste te u zonama križanja, radi sigurnosti prometa na cestama i poboljšanja prometne protočnosti.
- (4) Površine cesta se smiju proširiti i na površine drugih namjena, radi postizanja višeg prometnog standarda i smještanja nužnih tehničkih elemenata ceste.
- (5) Ceste se moraju graditi tako da se osiguraju uvjeti za vatrogasni pristup.
- (6) Za javne ceste unutar obuhvata ovog Plana (D8, D23, L59001), označene na kartografskom prikazu *2.1 Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*, posebni propis o cestama određuje zaštitni pojas, unutar kojeg je za sve zahvate potrebno zatražiti uvjete, odnosno suglasnost pravne osobe koja upravlja javnom cestom. Ako se nakon donošenja ovog Plana, druge ceste razvrstaju kao javne, primjenjivat će se ista odredba posebnog propisa o cestama.

Članak 23.

- (1) Širina kolnika namjenjenog:
 - 1. dvosmjernom prometu iznosi najmanje 5 m,
 - 2. jednosmjernom prometu iznosi najmanje 3,5 m.
- (2) U sklopu ceste mora biti izgrađen barem jednostrani nogostup, širine najmanje 1,5 m. Ako se nogostup gradi dvostrano, drugi smije biti manje širine, ali ne manji od 0,75 m.

- (3) Ako je cesta ovim Planom planirana kao kolnopješačka površina, mora osigurati prostor dovoljan za sigurno mimoilaženje pješaka i vozila, osim tamo gdje to zbog postojeće okolne izgradnje nije moguće.
- (4) Dio javne prometne površine koji nije namijenjen kolniku i pješačkom nogostupu, može biti uređen kao prostor za parkiranje vozila, pješačka površina te javna ili zaštitna zelena površina.
- (5) Ceste moraju osigurati kolnu i pješačku prohodnost.
- (6) Ceste se moraju graditi tako da se oborinske vode na njima ne zadržavaju, niti slijevaju na površine drugih namjena.
- (7) Raskrižja glavnih i sabirnih ulica potrebno je graditi s dodatnim prometnim trakovima za lijeve skretače u privozima.
- (8) U zonama raskrižja, ne smije se saditi drveće ili grmlje, postavljati naprave, ograde ili druge predmete koji onemogućavaju preglednost.
- (9) Pri zahvatima:
 - I. unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline te na ostalim kulturnim dobrima i u njihovoj blizini, primjenjuju se mjere zaštite kulturnih dobara određene poglavljem 7.2. ovog Plana
 - II. unutar područja prirodnih vrijednosti, primjenjuju se mjere zaštite prirodnih i ambijentalnih vrijednosti određene poglavljem 7.1. ovog Plana
 - III. unutar zaštitnog pojasa javne ceste, definiranog u čl. 22. ovog Plana, primjenjuju se tamo određena ograničenja
 - IV. unutar zaštitnog pojasa vodotoka, definiranog u čl. 47. ovog Plana, primjenjuju se ograničenja određena posebnim propisom o vodama
 - V. unutar zaštitnog pojasa dalekovoda, definiranog u čl. 37. ovog Plana, zahvati su mogući prema uvjetima operatora prijenosnog sustava.

Autobusni kolodvor

Članak 24.

- (1) Unutar površine autobusnog kolodvora (**AK**), određene na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*, može se graditi samo autobusni kolodvor koji, uz kolodvorske usluge, smije sadržavati i druge poslovne ili trgovačke sadržaje, te podzemnu javnu garažu.
- (2) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) autobusnog kolodvora može biti 1. GBP nadzemnog dijela građevine koji nije namijenjen prometnim površinama, peronima ili parkiranju autobusa, smije iznositi najviše 1300 m².
- (3) Visina građevine (do vijenca) ne smije iznositi više od 9 m, mjereno od najniže točke uređene kolne površine autobusnih perona. Ukupna visina građevine (do najviše točke krovista), ne smije iznositi više od 13 m.
- (4) Broj etaža se ne ograničava.
- (5) Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca je 3 m prema glavnim ulicama, odnosno 2 m prema ostalim ulicama. Iznimno od navedenog:
 1. otvoreni dijelovi građevine se mogu graditi do regulacijske linije,
 2. oni dijelovi građevine koji se u potpunosti nalaze ispod razine javne površine sa kojom građevna čestica graniči, mogu se graditi do te regulacijske linije.
- (6) Kolni pristup na česticu autobusnog kolodvora se ostvaruje s postojeće sporedne prometnice.

Pomorski promet

Članak 25.

- (1) Obuhvat luke otvorene za javni promet je određen na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*. Prikazana je i postojeća granica između kopnenog i morskog dijela luke, pomoću koje se definiraju mogućnosti zahvata iz stavaka (3) i (4) ovog članka.

- (2) U luci otvorenoj za javni promet je dozvoljena gradnja lučke podgradnje te lučke nadgradnje, kao građevina za obavljanje lučkih djelatnosti te drugih djelatnosti koje ne otežavaju obavljanje osnovnih lučkih djelatnosti, u skladu s važećim propisima koji reguliraju način korištenja pomorskog dobra, morskih luka i njihovog lučkog područja.
- (3) Unutar kopnenog dijela lučkog područja:
 1. grade se građevine lučke nadgradnje, tako da:
 - I. budu smještene unutar zona za gradnju, označenih na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*,
 - II. visina građevine ne može biti takva da gornja kota do koje se mjeri visina građevine, bude na više od 4 m visine od usporedne kote državne ceste D8,
 2. održavaju se, odnosno rekonstruiraju unutar postojećeg smještaja i veličine, građevine lučke podgradnje;
 3. postavlja prekrcajna oprema prema potrebi.
- (4) Unutar morskog dijela lučkog područja smije se graditi operativnu obalu, lukobrane i gatove, te održavati i unapređivati plovnost luke.

Prateći uslužni objekti u prometu

Članak 26.

- (1) Pratećim uslužnim objektima u prometu se u smislu ovog članka smatraju postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom odnosno za punjenje elektromotornih vozila.
- (2) Oprema namijenjena punjenju elektromotornih vozila koja se postavlja u sklopu druge građevine, odnosno na njezinoj građevnoj čestici se ne smatra pratećim uslužnim objektom u prometu u smislu ovog članka.
- (3) Postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom se smještaju unutar površina:
 1. mješovite namjene, pretežno poslovne (**M2**) koje se nalaze neposredno uz javne ceste
 2. gospodarske namjene, poslovne (**K**) i proizvodne (**I**)
 3. luke otvorene za javni promet te površina ostalih infrastrukturnih građevina (**IS**) gdje je to određeno na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*.
- (4) Postaje za punjenje elektromotornih vozila se mogu graditi unutar:
 1. svih površina stambene, mješovite i gospodarske namjene
 2. javnih prometnih površina, pri čemu se ne smiju smještati na kolniku ceste, nogostupu ni pješačkim površinama, a na kolnopješačkim površinama se mogu postavljati tako da ne ometaju tok prometa gdje je potreban
 3. površina ostalih infrastrukturnih građevina (**IS**) gdje je to određeno na kartografskom prikazu 2.1 *Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*.
- (5) Prateći uslužni objekti u prometu koji se smještaju unutar površina mješovite i gospodarske namjene se grade prema uvjetima za poslovne građevine određene ovim Planom.
- (6) Prateći uslužni objekti u prometu koji se smještaju unutar površina stambene namjene ne smiju biti zgrade i njihovi lokacijski uvjeti moraju zadovoljiti nužne tehničke potrebe djelatnosti.
- (7) Prateći uslužni objekti u prometu koji se smještaju unutar luke otvorene za javni promet, grade se prema uvjetima čl. 25. ovog Plana.
- (8) Prateći uslužni objekti u prometu koji se grade unutar javnih prometnih površina ne smiju biti zgrade i njihovi lokacijski uvjeti moraju zadovoljiti nužne tehničke potrebe djelatnosti.
- (9) Prateći uslužni objekti u prometu koji se grade unutar površina ostalih infrastrukturnih građevina (**IS**), grade se prema sljedećim uvjetima:
 1. građevina mora biti namijenjena opskrbi prijevoznih sredstava gorivom i/ili punjenju elektromotornih vozila te može sadržavati prostore za prateće uslužne djelatnosti: ugostiteljstvo (bez usluga smještaja), trgovinu, servisne usluge, ostale komercijalne usluge

2. građevina može biti složena građevina
3. ukupni GBP građevine ne može biti veći od 800 m²
4. građevina smije imati najviše 1 nadzemnu etažu
5. građevina smije biti visine najviše 5 m do vijenca
6. dijelovi građevine koji su zgrade ne smiju biti udaljeni manje od 10 m, niti više od 30 m od granice zemljišnog pojasa javne ceste
7. nenatkrivene parkirališne površine u sklopu građevine trebaju biti hortikulturno uređene, sadnjom najmanje 1 stabla na svakih 5 parkirališnih mjesta.

5.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 27.

- (1) Unutar površina javnih parkirališta (**P**), određenih na kartografskom prikazu *2.1 Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*, mogu se graditi samo javna parkirališta ili garaže.
- (2) Visina i katnost garaže se određuje jednako odgovarajućim lokacijskim uvjetima za susjedne stambene zgrade.
- (3) Javna parkirališta ili garaže se mogu graditi i na:
 1. površinama gospodarske namjene
 2. površinama mješovite - pretežno poslovne namjene (**M2**)
 3. površinama sportsko-rekreacijske namjene - sporta (**R1**), oznaka **R1-1** i **R1-2**, na kojima se smije graditi samo kao podzemna i to samo uz gradnju sportskih građevina.
- (4) Javna parkirališta se mogu graditi i na dijelu ceste na kojem se ne osigurava površina za prolaz vozila i pješaka po čl. 23. ovih Odredbi, pri čemu:
 1. ne smiju sužavati postojeći kolnik ceste, niti onemogućavati prolaz pješaka
 2. kolnopješačka površina može u cijelosti biti uređena kao javno parkiralište, ako se time ne onemogućava pristup do građevnih čestica.
- (5) Od ukupnog broja parkirališnih mjesta na javnom parkiralištu, odnosno garaži, mora se osigurati najmanje 5% za automobile osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištu, odnosno garaži, s manje od 20 mjesta.
- (6) Javna parkirališta treba hortikulturno urediti sadnjom najmanje po jednog stabla na svakih 5 parkirališnih mjesta.

5.1.2. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 28.

- (1) Osim nogostupa u okviru poprečnog profila prometnica, Planom su utvrđene i zasebne javne pješačke površine na kartografskom prikazu *2.1 Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža*.
- (2) Unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (**R3**) i zaštitnih zelenih površina (**Z**) uz obalu, dozvoljena je gradnja pješačke šetnice, s mogućnošću postavljanja pripadajuće komunalne opreme te građevina i uređaja za osiguranje pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- (3) Zasebne javne pješačke površine trebaju biti širine najmanje 180 cm, osim tamo gdje to zbog postojeće okolne izgradnje nije moguće, ili je kartografskim prikazom ovog Plana planirana manja širina.
- (4) Pješačke površine koje povezuju građevine javne, društvene, prometne i sportsko-rekreacijske namjene sa najbližom javnom prometnicom na kojoj je moguće zaustavljanje vozila i iskrcaj, moraju biti usklađene s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti.
- (5) Unutar pješačkih površina iz stavaka (1) i (2) ovog članka je dozvoljeno njihovo uređivanje, postavljanje komunalne opreme u skladu s odlukom o komunalnom redu te uređivanje zelenih

površina. Elementi uređenja pješačkih površina, komunalna oprema i zelene površine ne smiju predstavljati prepreku za kretanje pješaka te osoba s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću, niti smanjivati protočnost.

5.2. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 29.

- (1) Građevine i vodovi ostale infrastrukturne mreže se mogu graditi na prometnim površinama, te na površinama ostalih namjena, i to:
 1. građevine i vodovi određeni kartografskim prikazima 2.2. *Prometna i infrastrukturna mreža - Elektronička komunikacijska infrastruktura i energetska sustav* i 2.3. *Prometna i infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav*, s pripadajućim im uređajima
 2. priključci potrošača na infrastrukturnu mrežu
 3. građevine i vodovi koji nisu određeni kartografskim prikazom, a za koje je to posebno omogućeno uvjetima gradnje danih u tekstualnom dijelu ovog Plana za odgovarajuću infrastrukturu, mrežu, odnosno sustav.
- (2) Položaj građevina i trase vodova na kartografskom prikazu su načelne, u skladu s kartografskim mjerilom Plana, pa je pri njihovoj primjeni moguće ispravljanje položaja, ako je to nužno zbog tehničkih zahtjeva ili povoljnijeg rješenja, prostornih ograničenja te položaja drugih infrastrukturnih vodova i građevina, pri čemu se ne smiju onemogućiti drugi zahvati planirani ovim Planom.
- (3) Pri gradnji vodova infrastrukturne mreže unutar prometne površine, potrebno je njihov položaj utvrditi tako da je u skladu s posebnim propisima o njihovoj gradnji, da poštuju posebne propise određene zaštitne zone, pojase odnosno udaljenosti od drugih vodova i građevina infrastrukturne mreže te ne onemogućuju gradnju, održavanje i korištenje drugih vodova infrastrukturne mreže planiranih ovim Planom unutar prometnih površina.
- (4) Pri gradnji vodova infrastrukturne mreže unutar drugih površina, potrebno je njihov položaj utvrditi tako da ne onemogućuju druge zahvate koji su u skladu s osnovnom namjenom površine na kojoj se vod gradi, te tako da se zauzetost zemljišta pojedinim vodom i njegovim zaštitnim pojasom što ravnomjernije raspoređi na različite korisnike prostora (poželjna je gradnja uz međe).

5.2.1. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Groblja

Članak 30.

- (1) Površina groblja je namijenjena gradnji i korištenju groblja, u skladu s posebnim propisima o grobljima.
- (2) Zahvate na groblju treba provoditi u skladu s konzervatorskom studijom kulturnih i povijesnih vrijednosti groblja.

Tržnice na malo

Članak 31.

- (1) Tržnice se mogu graditi na površinama mješovite, pretežito poslovne namjene (**M2**) i površinama gospodarske namjene (**K**).
- (2) U sklopu tržnice je potrebno osigurati:
 1. manipulativni prostor dostave
 2. prostor za skladištenje, čuvanje pokretnih naprava, iznajmljivanje vaga i sanitarne čvorove za zaposlenike i građane, koji smiju biti smješteni i na drugoj čestici u blizini.
- (3) Tržnica se može graditi kao otvoreni prostor za trženje ili kao tržna građevina. Ako se gradi kao tržna građevina, gradi se po uvjetima čl. 14., odnosno čl. 15. ovog Plana, ovisno o površini namjene u kojoj se nalazi.

Vodoopskrbni sustav

Članak 32.

- (1) Položaj vodoopskrbnih cjevovoda i vodosprema vodoopskrbnog sustava se određuje u skladu sa čl. 29. ovog Plana. Osim ucrtanih, ostali vodoopskrbni cjevovodi se smiju graditi unutar svih prometnih te javnih i zaštitnih zelenih površina.
- (2) Iznimno od navedenog, postojeći magistralni cjevovod ϕ 400 mm se smije izmjestiti unutar javne prometne površine, pojavi li se potreba.
- (3) Cjevovodi se trebaju polagati podzemno, tako da su udaljeni najmanje 0,5 m od podzemnih elektroenergetskih vodova, a najmanje 1 m od metalnih telekomunikacijskih vodova, te u skladu s uvjetima čl. 29. ovih Odredbi. Najmanji vertikalni razmak od ostalih instalacija iznosi najmanje 0,5 m. Radi osiguranja mehaničke zaštite cjevovoda debljina zemljanog (ili drugog) pokrova iznad tjemena cijevi iznosi najmanje 1 m.
- (4) Ostali vodoopskrbni cjevovodi, koji nisu prikazani na kartografskom prikazu iz stavka (1) ovog članka, trebaju biti postavljeni tako da formiraju prsten s ostatkom vodoopskrbne mreže.
- (5) Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže, potrebno je osigurati vanjsku hidrantsku mrežu i dovoljne količine vode za njeno funkcioniranje, u skladu s propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (6) Novi vodoopskrbni cjevovodi ne smiju imati profil manji od ϕ 100 mm. Iznimno od navedenog, ako se cjevovodi polažu s obje strane ulice, sekundarni cjevovod smije biti manjih dimenzija.

Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Članak 33.

- (1) Položaj odvodnih kanala (cjevovoda) otpadnih i oborinskih voda i vezanih uređaja, određuje se u skladu sa čl. 29. ovog Plana. Sustav odvodnje se gradi kao odvojeni (može se graditi kao razdjelni, polurazdjelni ili djelomično radzjelni). Osim ucrtanih, ostali odvodni kanali otpadnih te oborinskih voda se smiju graditi unutar svih površina javne namjene.
- (2) Postojeći odvodni kanali koji nisu prikazani na kartografskim prikazima ovog Plana, mogu se zadržati, ako odgovaraju potrebama sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda te uvjetima posebnog propisa o tehničkim zahtjevima za građevine odvodnje otpadnih voda.
- (3) Odvodni kanali se grade kao podzemni cjevovodi, i polažu se u skladu s uvjetima čl. 29. ovih Odredbi, i to tako da su udaljeni najmanje 0,5 m od podzemnih elektroenergetskih vodova, i najmanje 1 m od metalnih telekomunikacijskih vodova.
- (4) Osim precrpnih stanica određenih u sklopu mreže iz stavka (1) ovog članka, smije ih se unutar te mreže graditi i prema potrebi.
- (5) Sustavom odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana, otpadne vode se odvođe do središnjeg uređaja za pročišćavanje i ispuštaju na okvirnoj lokaciji utvrđenoj na kartografskom prikazu iz stavka (1) ovog članka, i to na odgovarajućoj udaljenosti od obale, tako da ne utječu nepovoljno na dobro stanje mora na obali unutar obuhvata Plana, niti širem području. Nije dozvoljeno planiranje i gradnja drugih ispusta otpadnih voda unutar obuhvata Plana, osim sigurnosnih ispusta.
- (6) Sustav oborinske odvodnje se gradi unutar površina javne namjene, prema potrebi. Oborinske vode iz sustava je moguće ispuštati u more i kanal Kolan.
- (7) Pri projektiranju sustava oborinske odvodnje je projektno rješenje potrebno zasnovati na proračunu površinskog otjecanja za površine sliva (prometne, javne, prirodne, uređene, izgrađene) unutar i van obuhvata Plana. Za nezagađene oborinske vode, s krovova i zelenih površina, se može smatrati kako se izravno upuštaju u tlo, osim ako analiza ne pokaže ograničenu upojnu moć tla i posljedično opterećenje javnog sustava odvodnje oborinskih voda.
- (8) Prije ispuštanja u prijemnik, oborinske vode iz sustava oborinske odvodnje je potrebno propustiti kroz separator ulja, s pripadajućim taložnikom. Oborinske vode sa svih parkirališta osobnih vozila u sklopu građevnih čestica, kapaciteta preko 10 PM, koje se ne ispuštaju u javni sustav oborinske

odvodnje je, također, potrebno prije ispuštanja u prijemnik propustiti kroz separator ulja s pripadajućim taložnikom.

Članak 34.

- (1) Gradnja središnjeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda je dozvoljena unutar površine IS koja obuhvaća njegovu lokaciju određenu na kartografskom prikazu iz članka 29. ovoga Plana, prema tehničkim zahtjevima i potrebama.
- (2) Postojeće zgrade unutar te površine se smiju rekonstruirati samo radi zadovoljavanja temeljnih zahtjeva za građevine. Namjena zgrada može biti postojeća ili namjenjena komunalnim djelatnostima.

Javna rasvjeta

Članak 35.

- (1) Vodovi javne rasvjete se postavljaju po uvjetima koji su jednaki uvjetima za niskonaponske vodove iz čl. 37. (3) ovog Plana. Javna rasvjeta se postavlja prema potrebama i prostornim mogućnostima. Ne smije se postavljati tako da otežava pješački ili kolni promet.

5.2.2. UVJETI GRADNJE OSTALE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Članak 36.

- (1) Elektronička komunikacijska infrastruktura se gradi kao kabelaška kanalizacija s pripadajućim čvorovima te kao antenski prihvat za potrebe pokretnih komunikacija, pri čemu se njen položaj određuje u skladu sa čl. 29. ovog Plana, i kabelaška kanalizacija može biti smještena na svim površinama javne namjene.
- (2) Trase kabelaške kanalizacije se polažu podzemno u zonama nogostupa, odnosno kolnopješačkih puteva. Dozvoljena je izgradnja kabelaške kanalizacije s obiju strana ulica, osim tamo gdje potrebe drugih infrastrukturnih sustava to onemogućavaju. Položaj kabelaških zdenaca u prostoru te odabir tipičnih profila cijevi kabelaške kanalizacije se određuje prema svojstvima i značajkama vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- (3) Čvor (lokalna centrala) se smješta u sklopu građevine.
- (4) Distribucijski (pristupni) čvorovi se smještaju u ulične ormare, koji se postavljaju unutar javnih prometnih površina ili uz njihov rub, na površinama drugih namjena, a smiju se smjestiti i u sklopu druge građevine. Njihovim smještajem se ne smije smanjiti nogostup ili kolnik na širinu manju od propisane ovim Planom.
- (5) Postojeći antenski prihvat za potrebe pokretnih komunikacija se mogu zadržati i rekonstruirati, i to kao fasadni antenski prihvat koji ne prelazi visinu građevina na kojoj se postavlja, ili kao krovni antenski prihvat ne viši od 5 m u odnosu na najvišu točku građevine na koju se postavlja.

Opskrba električnom energijom

Članak 37.

- (1) Postojeći prijenosni nadzemni elektroenergetski vodovi DV 220 kV i 110 kV se zadržavaju kao postojeći, bez promjene položaja. Uz njih se određuju zaštitni pojasi širine po 23 m od osi (ukupno 46 m) za DV 220 kV, odnosno po 19 m od osi (ukupno 38 m) za DV 110 kV.
- (2) Srednjenaponska (20 kV) distribucijska mreža se mora voditi podzemno, pri čemu se njen položaj određuje u skladu sa čl. 29. ovog Plana i stručnim tehničkim uvjetima za polaganje elektroenergetskih kabela, i to tako da su vodovi udaljeni najmanje 0,5 m od postojeće ili planirane trase vodovoda, kanalizacije ili bilo kojeg metalnog cjevovoda te najmanje 1 m od metalnih telekomunikacijskih vodova.
- (3) Položaj vodova niskonaponske distribucijske mreže se određuju lokacijskom ili građevinskom dozvolom, u skladu sa sljedećim načinom polaganja:

1. niskonaponski vodovi se smiju postavljati prema potrebi, kao podzemni kabeli na prometnim površinama te javnim i zaštitnim zelenim površinama, u skladu sa stručnim tehničkim uvjetima za polaganje elektroenergetskih kabela, u skladu s uvjetima čl. 29. ovih Odredbi
 2. podzemni kabeli niskonaponskih vodova moraju biti udaljeni najmanje 0,5 m od postojeće ili planirane trase vodovoda, kanalizacije ili bilo kojeg metalnog cjevovoda, te najmanje 0,3 m od metalnih telekomunikacijskih vodova.
- (4) Položaj trafostanice se određuje u skladu sa čl. 29. ovog Plana, a osim njih se smiju graditi i druge trafostanice 20/0,4 kV, u slučaju potrebe zadovoljavanja nepredviđenog povećanja konzuma. Površina i oblik građevne čestice će se utvrditi lokacijskom ili građevinskom dozvolom, u skladu s pravilima struke i uvjetima ovog Plana.
- (5) Trafostanice se grade prema sljedećim uvjetima:
1. površina i oblik građevne čestice će se utvrditi lokacijskom ili građevinskom dozvolom, u skladu s veličinom potrebnom za neometani smještaj i funkcioniranje građevine i prema pravilima struke i posebnim propisima
 2. građevina mora imati izravan pristup na javnu prometnu površinu
 3. trafostanica se može smjestiti i unutar građevina gospodarske namjene te višestambenih građevina.

Opskrba plinom

Članak 38.

- (1) Plinovodi distribucijskog sustava radi isporuke plina krajnjim kupcima, mogu se graditi unutar svih površina javne namjene, podzemno, u skladu s čl. 29. ovog Plana.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 39.

- (1) Javne zelene površine na području ovog Plana se uređuju kao:
1. javne zelene površine - javni park,
 2. dječje igralište.
- (2) Javni parkovi se uređuju tako da najmanje 70% površine bude prirodni ili hortikulturno uređeni teren, a preostali prostor mogu činiti građevine, pješačke površine te rekreacijski i sportski tereni i dječja igrališta. Građevine koje se smiju graditi unutar parkova su građevine parkovne arhitekture (otvoreni paviljoni, odrine, nadstrešnice i sl.) kao zaštita od sunca i kiše ili za održavanje manjih kulturnih događanja te sanitarni čvorovi. Unutar javnog parka se može postavljati komunalna oprema, spomenička obilježja, fontane i drugi objekti koji svojim karakterom doprinose uređenju parka.
- (3) Unutar javnog parka Nehaj, uz navedeno u stavku (2) ovog članka, smiju se graditi i:
1. prizemne ugostiteljske i uslužne građevine veličine do najviše 50 m² GBP-a, pretežno otvorenih strana, ali samo po cjelovitom planu ili projektu pejzažnog uređenja perivoja
 2. obnavljati postojeće građevine unutar postojećih gabarita, kao ugostiteljske i uslužne građevine
 3. javno parkiralište (samo za osobne automobile i izletničke autobuse)
 4. opskrba prometnica do tvrđave Nehaj.
- (4) Dječje igralište se uređuje tako da najmanje 40% površine namjene bude prirodni ili hortikulturno uređeni teren, a preostali prostor mora sadržavati dječje igralište te može sadržavati i sadržaje kao i javni park iz stavka (2) ovog članka.

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

7.1. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 40.

- (1) Unutar obuhvata Plana se nalazi dio zaštićenog područja prirode „Park prirode Velebit“. Unutar parka prirode nisu dopuštene djelatnosti ni zahvati kojima se ugrožavaju njegova bitna obilježja i uloga.
- (2) Obuhvat Plana se u cijelosti nalazi unutar područja ekološke mreže značajnih za vrste i stanišne tipove HR5000019 Gorski kotar i sjeverna Lika i HR5000022 Park prirode Velebit, te unutar područja ekološke mreže značajnih za ptice HR1000019 - Gorski kotar i sjeverna Lika i HR1000022 - Velebit. Zahvati koji mogu imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, podliježu ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, u skladu s posebnim propisom o zaštiti prirode.
- (3) Uz zaštićene prirodne vrijednosti, ovim Planom se kao spomenici parkovne arhitekture, štite i:
 1. Perivoj Alej,
 2. Perivoj Nehaj,
 3. Park pjesnika Art.
- (4) Spomenike parkovne arhitekture iz stavka (3) ovog Plana je potrebno sustavno održavati pomlađivanjem, obrezivanjem, čišćenjem od samoniklog bilja i sl., te potpunim očuvanjem njihovih likovno-kompozicijskih odlika.
- (5) Unutar područja plana:
 1. potrebno je čuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, kao i biološke vrste značajne za stanišni tip te nije dozvoljeno uvoditi strane (alohtone) vrste
 2. zahvati u prostoru trebaju biti prilagođeni prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi te čuvati u najvećoj mogućoj mjeri postojeće krajobrazne vrijednosti
 3. pri zahvatima u moru treba očuvati povoljnu građu i strukturu morskog dna, obale i priobalnog područja u što prirodnijem obliku.

7.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 41.

- (1) Registrirana nepokretna kulturna dobra unutar obuhvata ovog Plana, prikazana na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*, su:
 1. kulturno-povijesna urbanistička cjelina grada Senja (1)
 2. tvrđava Nehaj (2)
 3. palača Vukasović (3)
 4. kuća Petrovski (4)
 5. katedrala Uznesenja Blažene Djevice Marije (5)
 6. kaštel Ožegovićanum (6)
 7. Gradska loža (7)
 8. crkva sv. Martina (8)
 9. crkva sv. Marije od Arta (9)
 10. senjski vodovodni sustav i fontana na Cilnici (10)
- (2) Pojedinačna registrirana kulturna dobra se štite u skladu s odredbama posebnog propisa o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te se zahvati na, odnosno u dodiru sa registriranim kulturnim dobrom mogu izvoditi samo u skladu sa sustavom mjera zaštite kulturnog dobra, utvrđenog posebnim rješenjem odnosno posebnim uvjetima zaštite kulturnog dobra koje izdaje nadležni konzervatorski odjel.

- (3) Na području urbanističke cjeline grada Senja, potrebno je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo prema utvrđenom sustavu zaštite. Ova zaštićena kulturno-povijesna cjelina se dijeli na:
1. zonu "A", potpune zaštite povijesnih struktura: Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni uvjetuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcija prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno – povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Posebnu se pažnju ima posvetiti bogatoj arheološkoj baštini sačuvanoj u ovoj zoni, pa su na području ove zone svi zahvati u prostoru uvjetovani prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima i podređeni rezultatima tih istraživanja.
 2. zonu "B", djelomične zaštite povijesnih struktura: Sustavom zaštite u ovoj zoni, uvjetuje se zaštita osnovnih elemenata povijesne planske matrice i karakterističnih skupina građevina, pojedinih posebno zaštićenih građevina i drugih za ukupnost kulturno – povijesne cjeline važnih vrijednosti, a prije svega oblika građevina i sklopova, gabarita i povijesnih sadržaja. Na području ove zone uvjetovati će se intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama, ali bez bitnih fizičkih izmjena sačuvanih elemenata povijesnih struktura. Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekompozicije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba. Na području ove zone svi zahvati u prostoru uvjetovani su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima i podređeni rezultatima tih istraživanja.
 3. zonu "C", ambijentalne zaštite: Na području ove zone, prihvatljivi su svi zahvati uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline. Pri radovima na uređenju prostora, prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.
- (4) Utvrdi li se rješenjem o zaštiti drugačiji sustav zaštite od onog u stavku (3) ovog članka, primjenjivat će se umjesto navedenog.
- (5) Ako se prilikom izvođenja zemljanih, građevinskih, infrastrukturnih i drugih radova nađe na predmete i strukture arheološkog značenja potrebno je obustaviti radove i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

Članak 42.

- (1) Nepokretne kulturne vrijednosti evidentirane ovim Planom, označene na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*, su:
1. crkva sv. Frane sa zvonikom **(11)**
 2. porušena kapela sv. Ambroza **(12)**
 3. crkva sv. Vida **(13)**
 4. kapela sv. Vida **(14)**
 5. samostan i crkva sv. Jelene s grobljem **(15)**.
- (2) Na evidentirane nepokretne kulturne vrijednosti koje se nalaze unutar obuhvata zaštićene kulturno-povijesne urbanističke cjeline grada Senja, primjenjuju se mjere zaštite iz čl. 41. (3) ovog Plana.
- (3) Utvrdi li se za evidentiranu nepokretnu kulturnu vrijednost svojstvo kulturnog dobra, odnosno utvrdi li se za njega zaštita kao dobra od lokalnog značenja, postupat će se u skladu s mjerama zaštite koje se utvrde za takva dobra, u skladu s posebnim propisom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

- (4) Za evidentirane nepokretne kulturne vrijednosti za koje ne postoji obaveza pribavljanja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra prema posebnom propisu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, potrebno je provesti konzervatorsku analizu, u skladu s čijim rezultatima je dozvoljeno održavanje, obnova ili rekonstrukcija, kojima se ne smiju narušiti analizom utvrđene vrijedne odlike. Odnosno, ako je građevina u cijelosti porušena, pri zahvatima na njenoj lokaciji potrebno je zatražiti mišljenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara o potrebi arheoloških ili konzervatorskih istraživanja.
- (5) Na području Nehaja, prostora između Kolana i Stare ceste istočno od gradske jezgre, Lopice, Varoša i Stolačkog naselja te pod morem u gradskoj luci i sjeverno od nje uz gradsko kupalište, obavezno je pri provođenju zemljanih, građevinskih, infrastrukturnih i drugih radova obratiti posebnu pažnju na mogućnost nailaska na predmete i strukture arheološkog značenja, u kom slučaju je onda potrebno postupiti u skladu s čl. 41. (5) ovog Plana.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 43.

- (1) Unutar obuhvata Plana se omogućava gradnja reciklažnih dvorišta, tj. građevina namjenjenih djelatnosti oporabe materijala unutar površina gospodarske namjene - poslovne (K), oznake K-2. Osim toga nije predviđena izgradnja odlagališta ni drugih građevina za postupanje s otpadom.
- (2) Skupljanje, odvoz i postupanje sa skupljenim komunalnim otpadom se određuju odgovarajućom odlukom Grada Senja.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 44.

- (1) Unutar obuhvata Plana se ne smiju graditi građevine koje bi ugrožavale život i rad ljudi, odnosno čiji je utjecaj na okoliš značajniji od prihvatljivog za naselje.
- (2) Pri gradnji i korištenju građevina te odabira sadržaja i tehnologija, moraju se poštivati zakonom propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, neugodnih mirisa, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.).

9.1. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 45.

- (1) Unutar obuhvata Plana se ne smiju graditi građevine koje bi ugrožavale postojeću (prvu) kategoriju kvalitete zraka, niti se smiju graditi, odnosno postavljati izvori onečišćenja čijim korištenjem bi se prekoračile granične vrijednosti emisija onečišćujućih tvari po posebnim propisima o zaštiti zraka.

9.2. ZAŠTITA VODA

Članak 46.

- (1) Obuhvat Plana se u cijelosti nalazi unutar IV zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na crikveničko - vinodolskom području.
- (2) Pri svim zahvatima na području Plana, potrebno je poštivati ograničenja i mjere zaštite voda i izvorišta propisane odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće na crikveničko-vinodolskom području.

Članak 47.

- (1) Građevine za uređenje i održavanje voda se grade unutar površine vodotoka, a smiju uz to činiti i dio drugih građevina, van površine vodotoka.
- (2) Unutar vodotoka, iznad vodotoka, te unutar pojasa od 10 m od ruba vodotoka primjenjuju se zabrane i ograničenja, odnosno posebne mjere radi održavanja vodnog režima, koje određuju Hrvatske vode u skladu s posebnim propisom o vodama. Za bušenje tla, navedeni pojas iznosi 20 m od ruba

vodotoka. Navedene površine ograničenja čine zaštitni pojas vodotoka i prikazane su na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, zaštite i uređenja prostora.*

9.3. ZAŠTITA MORA

Članak 48.

- (1) Pri izdavanju dozvole za zahvate u moru, odnosno na obali, potrebno je utvrditi određuje li posebni propis provođenja ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš, odnosno odgovarajućeg postupka, te je li ona u takvom slučaju provedena.
- (2) Otpadne vode iz sustava odvodnje se ne smiju ispuštati u more bez pročišćenja po posebnim propisima o otpadnim vodama.

9.4. ZAŠTITA OD BUKE

Članak 49.

- (1) Ne smiju se graditi građevine takve namjene, niti se smije mijenjati namjena postojećim građevinama, tako da bi se njihovim korištenjem prekoračile najviše dopuštene ocjenske razine buke, određene posebnim propisom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.
- (2) Pri primjeni posebnog propisa, površine:
 1. stambene namjene se smatraju zonom namijenjenom samo stanovanju i boravku,
 2. mješovite namjene - pretežno stambene se smatraju mješovitom zonom, pretežito stambene namjene,
 3. mješovite namjene - pretežno poslovne, javnih i društvenih namjena, poslovne namjene - pretežno trgovačke, ugostiteljsko-turističkih namjena te sportsko-rekreacijskih namjena se smatraju mješovitom zonom, pretežito poslovne namjene,
 4. proizvodne i poslovne namjene (**K**) se smatraju zonom gospodarske namjene.

9.5. ZAŠTITA OD POŽARA

Članak 50.

- (1) Građevine moraju zadovoljiti odredbe posebnog propisa o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara, odnosno u skladu s priznatim pravilima tehničke prakse u dijelu koji nije obuhvaćen tim ili drugim posebnim propisima o zaštiti od požara.
- (2) Građevina mora imati osiguran vatrogasni pristup, u skladu s posebnim propisom o uvjetima za vatrogasne pristupe. Odnosno ako taj pristup ne mora biti osiguran, ona mora poštivati tim propisom određenu najveću udaljenost od vatrogasnog prilaza.
- (3) Mora biti osigurana hidrantska mreža u skladu s posebnim propisom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

9.6. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Članak 51.

- (1) Obuhvat Plana se u cijelosti nalazi u području VIII^o seizmičnosti po MCS ljestvici. Stoga je pri gradnji građevina obavezna primjena posebnog propisa o tehničkim normativima za izgradnju građevina visokogradnje u seizmičkim područjima.
- (2) Skloništa za zaštitu stanovništva od ratnih opasnosti se grade kao dvonamjenski prostori u podrumima zgrada te u podzemnim garažama, i to obavezno kod gradnje građevina u kojima se okuplja veći broj ljudi. Grade se u skladu s posebnim propisima o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, kriterijima za određivanje naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi objekti za zaštitu te tehničkim normativima za skloništa. Smiju biti dvonamjenska, no mirnodopska funkcija ne smije utjecati na temeljnu namjenu i zaštitne značajke skloništa.

- (3) Za zaštitu stanovništva od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti se ne propisuju dodatne mjere, već će se zaštita provoditi u skladu sa posebnim propisima.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 52.

Rekonstrukcija građevine čija je namjena protivna planiranoj namjeni, moguća je:

1. u skladu s planiranom namjenom
2. radi zadovoljavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, pri čemu se ne smije mijenjati usklađenost te građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena, osim u neophodnom opsegu.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 53.

- (1) Grafički dio Plana se sastoji od kartografskih prikaza:

1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža
- 2.2. Prometna i infrastrukturna mreža - Elektronička komunikacijska, energetska i komunalna mreža
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
4. Način i uvjeti gradnje

- (2) Grafički dio Plana je njegov sastavni dio, ali se ne objavljuje u *Službenom glasniku Grada Senja*.

Članak 54.

- (1) Izrađivač Plana je Geoprojekt d.d. iz Opatije.

Članak 55.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u *Službenom glasniku Grada Senja*.