

SLUŽBENI GLASNIK

OPĆINE KOLAN



11/2025

Kolan, 22. travnja 2025.

1. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE (Pročišćeni tekst - 2025).....1

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Urbanističkog plana uređenja naselja Mandre obuhvaća:

Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Mandre („Službeni glasnik Zadarske županije“, broj: 17/08) i

Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Mandre („Službeni glasnik Općine Kolan“, broj: 09/25).

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Urbanističkog plana uređenja naselja Mandre izradila je tvrtka Zona kvadrat d.o.o. iz Zagreba.

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Urbanističkog plana uređenja naselja Mandre objavit će se u Službenom glasniku Općine Kolan.

Na temelju članka 113. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 27. Statuta Općine Kolan („Službeni glasnik Općine Kolan broj 6/21), Općinsko vijeće Općine Kolan objavljuje

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA MANDRE
(„Službeni glasnik Zadarske županije“ broj: 17/08 i Službeni glasnik
Općine Kolan broj 09/25)

ODREDBE ZA PROVEDBU
(Pročišćeni tekst)

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

1.1. Detaljna namjena površina

Članak 1.

(1) Namjena prostora definirana je na kartografskim prikazima prema kojima se, zajedno s tekstualnim dijelom, utvrđuje detaljna namjena površina odnosno razgraničenje u pogledu namjene površina za pojedine građevne čestice na području obuhvata Plana.

Članak 2.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina prikazani su na **kartografskom prikazu br. 1 „Korištenje i namjena površina“** u mjerilu 1:2000.

(2) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana razgraničene su kao:

- Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)
- Javna i društvena namjena (D)
- Gospodarska namjena (K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka)
- Sportsko - rekreacijska namjena (R3 - uređena morska plaža, kopneni i morski dio)
- Javne zelene površine (Z1 - javni park, Z2 - igralište)
- Zaštitne zelene površine (Z - šuma)
- Površine infrastrukturnih sustava (IS)
- Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja.

(2) Kod prijenosa granica razgraničenja pojedinih namjena iz prethodnog stavka iz kartografskih prikaza u mjerilu 1:2000 na podloge u većim mjerilima dozvoljena su odstupanja od grafičkih dijelova Plana u mjeri koja se može iskazati kao netočnost geodetskih podloga.

Mješovita namjena – pretežito stambena

Članak 3.

(1) Površine mješovite namjene – pretežito stambena označene su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom M1. Uz osnovnu stambenu namjenu, u svim zonama M1 Planom se omogućuje smještaj pratećih namjena, koje ne zahtijevaju posebne zone i ne utječu negativno na kvalitetu života u naselju.

(2) Prateće namjene iz prethodnog stavka su tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozija, a iste su:

1. gospodarske:

1. manji proizvodni pogoni s tihim i čistim tehnološkim postupcima (prehrambena proizvodnja paškog sira, ulja, vina i dr.),
2. čisti i tihi obrt i djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozija,
3. poslovni, uredski, trgovački,

4. turistički (tradicijski i ruralni turizam, pansioni i mali hoteli u sklopu obiteljskog poduzetništva),
5. ugostiteljski,
6. servisno - zanatski, uslužni i slični sadržaji kompatibilni stambenoj namjeni,

2. javne i društvene:

1. obrazovni (školski, predškolski, edukativni tečajevi i sl.),
2. upravni (uredi, općinska uprava, pošta, vatrogasni dom udruge, društva, poslovnice i sl.),
3. zdravstveni (privatne ambulante, terapijski centri, veterinarska stanica i sl.),
4. socijalni (starački dom, vile za starije osobe, privatni domovi za starije i nemoćne, stanovanje za socijalno ugrožene, ljekarna),
5. kulturni (kulturno - umjetničke radionice, izložbeno galerijski prostori, dom kulture, kino, muzej),
6. sportsko - rekreacijski (otvorena i zatvorena športska igrališta s pratećim pomoćnim prostorima i trgovačko - ugostiteljskim sadržajima);
7. vjerski (crkva, župni dvor).

(3) Prateći sadržaji (gospodarski, javni i društveni) koji su navedeni u prethodnom stavku, mogu se smjestiti na građevnoj čestici stambene namjene (u sklopu stambene građevine ili u pratećoj građevini) te na zasebnoj građevnoj čestici u građevini poslovne ili javne i društvene namjene.

(4) Poslovni sadržaji u sklopu stambene građevine mogu zauzeti prizemnu, ali i druge etaže unutar građevine, pri čemu se na drugim etažama mogu smjestiti samo «tihi» poslovni prostori tipa odvjetački uredi, liječničke ordinacije, projektni biroi i druge vrste sličnih ureda.

(5) Iznimno od stavka (3), u pratećim građevinama ne može se planirati ugostiteljski sadržaj koji uključuje glazbu na otvorenom i smještaj gostiju te turistički sadržaji,

(7) Na površinama mješovite namjene mogu se graditi, uređivati i održavati prometne i komunalne površine, građevine i uređaji, sportsko rekreacijski sadržaji, dječja igrališta te uređivati zelene površine.

Članak 4.

(1) Prema postotku djelatnosti iz prethodnog članka, stambene građevine dijele se na:

1. Stambene građevine - isključivo stambene namjene;
2. Stambeno - poslovne građevine u kojima su prateći sadržaji stanovanju zastupljeni manje od 50% i najviše 250m² BRP-a;
3. Poslovno - stambene građevine u kojima su prateći sadržaji stanovanju zastupljeni više od 50%, odnosno do 75% ukupnog BRP-a i ne više od 500m².

(2) Na građevnim česticama svih namjena mogu se smjestiti i pomoćne građevine (garaža za osobna vozila, drvarnica, spremište, nadstrešnica, bazen, kotlovnice za kruto i tekuće gorivo i sl.)

(3) Način i uvjeti gradnje na površinama mješovite namjene dani su u poglavlju 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina.

Javna i društvena namjena

Članak 5.

(1) Površina javne i društvene namjene (D) označena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina kao površina društvenih i javnih sadržaja smještenih u izgrađenom središnjem dijelu naselja.

(2) Način i uvjeti gradnje građevina javne i društvene namjene dani su u poglavlju 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti.

Gospodarska namjena

Članak 6.

- (1) Površina gospodarske namjene - pretežito uslužne označena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom K1.
- (2) Površine gospodarske namjene - pretežito trgovačke označene su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom K2.
- (3) Postojeće građevine gospodarske namjene moguće je rekonstruirati u skladu s ovim Odredbama. U sklopu građevne čestice gospodarske namjene mogu se smjestiti i drugi sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni (trgovina, ugostiteljstvo i sl.).
- (4) Način i uvjeti gradnje građevina gospodarske namjene (pretežito uslužne - K1, pretežito trgovačke - K2) dani su u poglavlju 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti.

Sportsko - rekreacijska namjena

Članak 7.

- (1) Površine sportsko - rekreacijske namjene (uređena morska plaža, kopneni i morski dio) označene su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom R3.
- (2) Na kopnenom dijelu uređene morske plaže dozvoljena je gradnja plažnih objekata - prateće građevine kupališta, komercijalnog korištenja za potrebe gostiju. Sadržaji koji se planiraju u sklopu plažnog objekta - prateće građevine su: sanitarije i tuševi, kabine za presvlačenje, trgovački, ugostiteljski i zabavni sadržaji.
- (3) Način i uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina sportsko - rekreacijske namjene dani su u poglavlju 6. Uvjeti uređenja zelenih i javnih površina i površina sportsko - rekreacijske namjene.

Javne zelene površine

Članak 8.

- (1) Javna zelena površina (javni park) označena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom Z1.
- (2) Javna zelena površina (igralište) označena je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom Z2.
- (3) Način i uvjeti gradnje i uređenja javnih zelenih površina dani su u poglavlju 6. Uvjeti uređenja zelenih i javnih površina i površina sportsko - rekreacijske namjene.

Zaštitne zelene površine

Članak 9.

- (1) Zaštitne zelene površine označene su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom Z.
- (2) Način i uvjeti gradnje i uređenja zaštitnih zelenih površina dani su u poglavlju 6. Uvjeti uređenja zelenih i javnih površina i površina sportsko - rekreacijske namjene.

Površine infrastrukturnih sustava

Članak 10.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava i građevina označene su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina oznakom IS.
- (2) Sve prometne površine, označene na kartografskom prikazu, su javnog karaktera i planirane na način da omoguće kolnu i pješačku povezanost cijelog obuhvata Plana.
- (3) Prometnu infrastrukturu čine Lokalna cesta L 63003, glavne ulice, sabirne ulice, kolno - pješačke površine, kolno pješačke površine - pristupne ulice, kolno pješačka površina - obalna prometnica te pješačke površine.
- (4) Osim prometne mreže prikazane u kartografskom prikazu 2.a. Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:2000 dopuštena je izgradnja dodatne prometne mreže u skladu s potrebama korisnika i prema uvjetima za gradnju nove prometne mreže određenim ovim odredbama.
- (5) Površine infrastrukturnih sustava i građevina namijenjene su gradnji i/ili rekonstrukciji:
 1. trasa glavnih ulica, sabirnih ulica, kolno - pješačkih i pješačkih površina i
 2. trasa i građevina sustava vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija.
- (6) Način i uvjeti gradnje građevina i površina infrastrukturnih sustava dani su u poglavlju 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže sa pripadajućim objektima i površinama.

Morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja

Članak 11.

- (1) Unutar lučkog područja naselja Mandre određen je smještaj luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, a ista je prikazana u grafičkom dijelu plana, na karti 1. Korištenje i namjena površina i 2. Cestovna i ulična mreža.
- (2) Morska luka otvorena za javni promet namijenjena je gradnji i rekonstrukciji za pomorske i lučke djelatnosti sukladno posebnom propisu.
- (3) Unutar luke Mandre može se odvijati javni, komunalni, tranzitni, nautički i sportski promet te promet ribarskih i turističkih brodova.
- (4) Način i uvjeti gradnje na površinama za gradnju i/ili rekonstrukciju morske luke otvorene za javni promet lokalnog značaja dani su u poglavlju 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže sa pripadajućim objektima i površinama.

1.2. Opći uvjeti gradnje i uređenja građevnih čestica

Minimalna uređenost građevinskog zemljišta

Članak 12.

(1) Izgradnja građevina moguća je samo na uređenoj građevnoj čestici.

(2) Propisuje se sljedeća razina minimalne uređenosti građevne čestice:

- osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu sukladno članku 13., ovih odredbi.

- osigurani priključci na javnu mrežu elektroopskrbe i odvodnje otpadnih voda sukladno uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

(3) Izgradnja građevina moguća je samo uz uvjet odvodnje otpadnih voda putem mreže javne kanalizacije.

(4) Iznimno od prethodnog stavka, unutar zona oznake 1-1 i 1-2, stambene, stambeno - poslovne i poslovno - stambene građevine, do izgradnje javne mreže odvodnje, mogu se spojiti na vlastiti sustav odvodnje do veličine 10 ES, na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša.

Građevine kapaciteta preko 10 ES mogu se unutar zona oznake 1-1 i 1-2 graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Građevine unutar zone oznake 1-3 mogu se graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

(5) Građevine gospodarskih djelatnosti, društvenih djelatnosti te građevine sportsko - rekreacijske namjene trebaju se priključiti na javni sustav odvodnje ili, do njegove izgradnje, mogu se graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

(6) Priključak na javnu mrežu elektroopskrbe iz stavka (2) ovog članka, nije potrebno osigurati ukoliko je projektom za ishodenje građevinske dozvole planiran alternativni sustav opskrbe električnom energijom.

(7) Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne udovoljavaju uvjetima iz ovog Plana, a koje nemaju neposredan pristup sa javne prometne površine ili se taj pristup ne može osigurati na način određen člankom 13. ovih odredbi tretiraju se kao zelene površine.

(8) Ako se građevnoj čestici zbog formiranja poprečnog profila prometnice (izgradnje nove ili rekonstrukcije postojeće ulice ili pristupnog puta) smanjuje površina, te zbog toga ta građevna čestica više ne zadovoljava uvjete o minimalnoj površini, za istu je moguće ishoditi potrebne akte o gradnji ako površina za koju se smanjuje građevna čestica ne prelazi 25% propisane minimalne površine građevinske čestice. Koeficijent izgrađenosti i iskoristivosti obračunava se u odnosu na određenu minimalnu dozvoljenu građevnu česticu pripadajuće zone.

(9) Zemljište za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini pojas zemljišta oko građevine minimalne širine 3,0 m, osim ako je predmetna građevina smještena bliže susjednoj čestici ili javnoj površini kada se zadržava postojeća udaljenost.

Pristup na javnu prometnu površinu**Članak 13.**

(1) Pristup na javnu prometnu površinu u smislu prethodnog članka je neposredan pristup na izgrađenu prometnu površinu ili onu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevinska dozvola.

(2) Neposrednim pristupom iz prethodnog stavka smatra se i površina koja služi isključivo za pristup na javnu prometnu površinu, odnosno površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. Takva površina može se izdvojiti u zasebnu građevnu česticu te se na njoj može zasnovati pravo služnosti za najviše jednu građevnu česticu ili može biti dio građevne čestice kojoj se pristupa.

(3) Površina koja služi isključivo za pristup na javnu prometnu površinu, odnosno površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice, ne može biti uža od 3,5 m (unutar zona oznake 1-1 i 1-2 kada naslijeđena situacija na terenu ne dozvoljava, minimalna širina može biti i manja,

ali ne manja od 3,0 m) i duža od 50 m.

(4) Iznimno, kod postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se i pješački put minimalne širine najmanje 1,8 m.

(5) U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja prilaz na česticu obavezno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja, osim u slučaju kada situacija na terenu to zahtijeva, ali uz posebne uvjete jedinice lokalne samouprave, odnosno javnopravnog tijela koje upravlja prometnicom.

(6) Javne prometne površine te prilazi građevinama moraju imati elemente kojima se osigurava pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 14.

(1) Minimalna udaljenost građevina od ruba javne prometne površine iznosi 5 m.

(2) Minimalna udaljenost od međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m.

(3) Iznimno od prethodnog stavka, udaljenost građevine od pristupnog puta (po kojem se ostvaruje pristup na prometnu površinu za najviše dvije građevine) ili od dijela građevne čestice koja služi kao pristup na prometnu površinu je najmanje 1,5 m.

Članak 15.

Brisan.

Članak 16.

Brisan.

Članak 17.

Brisan.

Članak 18.

Brisan.

Postavljanje privremenih montažno - demontažnih građevina i nadstrešnica

Članak 19.

(1) Planom se predviđa mogućnost postavljanja privremenih montažno - demontažnih građevina i nadstrešnica:

- uz sadržaje i površine javne namjene (tržnica, građevine školstva, kulture i sporta - rekreacije) u okviru njihovih građevnih čestica, u okviru ukupno dozvoljene izgrađenosti građevne čestice,
- unutar javnih i zelenih površina uz javne prometnice,
- unutar površina gospodarske namjene K1 (pretežito uslužne) i K2 (pretežito trgovačke), na dijelu uz javnu prometnu površinu,

- na građevnim česticama unutar površina mješovite namjene, zona oznake 1-1 i 1-2, uz javnu prometnu površinu, u okviru ukupno dozvoljene izgrađenosti građevne čestice.

(2) Korištenje građevina iz ovog članka moguće je za sljedeću namjenu: trgovina, servisi, usluge i ugostiteljstvo, te isti trebaju biti priključeni na komunalnu infrastrukturu sukladno namjeni građevine.

(3) Montažno demontažne građevine izvode se tipski, maksimalnih dimenzija 3,0 x 6,0 m, visine do 3,0 m, odnosno prema odluci Općinskog vijeća.

(4) Obzirom na njihov značajan utjecaj na urbani izgled područja, uređenje pojedine lokacije, te utvrđivanje tipa kioska treba odrediti kroz posebnu studiju ili natječaj za projekt urbane opreme. Materijali moraju biti prirodni, autohtoni razmatranom području: drvo, cigla, crijep, kamen i sl.

(5) Postavljanje nadstrešnica (fiksni i sklopivi tendi) dozvoljava se uz poslovne prostore u prizemnim dijelovima građevina, te uz stajališta javnog prometa. Smještaj i postava nadstrešnica u prostoru ili na građevini mora se izvesti u skladu s uvjetima gradnje namjene unutar koje se smještaju te ne smije smetati i predstavljati opasnost za kretanje vozila i pješaka, smanjivati vizualnu preglednost prometnice te ometati ili ugrožavati normalno korištenje drugih (stambenih ili poslovnih) prostora u predmetnoj građevini, odnosno narušavati izgled same građevine.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 20.

(1) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi na površinama gospodarske namjene K1 i K2, označenim u kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, odnosno oznakom 3-1 i 3-2 u kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

(2) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi i u zonama mješovite namjene (M1).

(3) Nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti ili skladištenje materijala koji predstavljaju opasnost od požara ili eksplozije odnosno mogu imati utjecaj na okoliš (buka, zrak, tlo i dr.) iznad zakonom dopuštene razine.

(4) Nije dozvoljena izgradnja poljoprivredne gospodarske građevine ili građevine za uzgoj stoke i peradi unutar područja obuhvata Plana.

2.1. Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina na površinama oznake K1 i K2

Članak 21.

(1) U gospodarskim građevinama koje se grade na građevnoj čestici gospodarske namjene mogu se obavljati sljedeće djelatnosti: tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: uredi, biroi, ateljei i druge slične djelatnosti, pogoni sa čistim i tihim tehnološkim postupcima, obrtničke, ugostiteljske (bez glazbe na otvorenom), turističke (smještaj gostiju), trgovačke, uslužne i slične djelatnosti.

(2) Na površinama oznake K1 (gospodarska namjena - pretežito uslužna) i K2 (gospodarska namjena - pretežito trgovačka) omogućuje se rekonstrukcija postojećih građevina te nova gradnja na građevnoj čestici na sljedeći način:

- na površini oznake 3-1 - prema uvjetima za gradnju višestambenih građevina unutar površina oznake 1-1 propisanim pod naslovom „4. Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene“,

- na površinama oznake 3-2 - prema uvjetima za gradnju višestambenih građevina unutar površina oznake 1-2 propisanim pod naslovom „4. Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene“.

(3) Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko su postojeće građevine izgrađene protivno Odredbama ovog Plana, mogu se rekonstruirati isključivo uz zadržavanje postojeće veličine građevine (bez izmjene vanjskih gabarita nadzemnog i podzemnog dijela), udaljenosti od susjednih međa i regulacijske linije, izgrađenih otvora i ostalo.

2.2. Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina na površinama oznake M1

Članak 22.

(1) U zonama mješovite namjene (M1) gospodarske djelatnosti smještaju se:

- unutar stambenih građevina i u pratećoj građevini uz stambenu namjenu,
- unutar poslovnih građevina na zasebnoj građevnoj čestici.

Članak 23.

(1) U poslovnim građevinama koje se grade u zoni mješovite namjene na zasebnoj građevnoj čestici mogu se smjestiti sljedeće djelatnosti:

1. proizvodne:

1. manji proizvodni pogoni s tihim i čistim tehnološkim postupcima (prehrambena proizvodnja paškog sira, ulja, vina i dr.),
2. čisti i tihi obrt i djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozija,

2. poslovne:

1. uredski, trgovački,
2. ugostiteljski,
3. servisno - zanatski, uslužni i slični sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni zone tj. stambenoj namjeni,

3. ugostiteljsko - turističke:

4. pansioni, apartmani.

(2) Kapacitet pojedinačne smještajne građevine ugostiteljsko - turističke namjene (pansion, prenočište i slično) iznosi do 50 kreveta,

(3) U sklopu građevina iz ovog članka mogu se smjestiti prateći sadržaji (društveni, sportsko rekreacijski i dr.) koji su kompatibilni osnovnoj namjeni građevine.

Članak 24.

(1) U pratećim građevinama na građevnoj čestici stambene namjene mogu se smjestiti sadržaji kompatibilni sa stanovanjem navedeni u članku 3. ovih Odredbi.

(2) Uvjeti i način gradnje pratećih građevina obrađen je u poglavlju 4. „Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene“.

2.2.1. Uvjeti i način gradnje poslovnih građevina na zasebnoj građevnoj čestici unutar zone mješovite namjene

Članak 25.

(1) Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina koje se grade na zasebnoj građevnoj čestici unutar mješovite namjene definirani su u naslovu „4. Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene“ ovih Odredbi, pri čemu se primjenjuju parametri propisani za višestambene građevine.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, kod smještaja građevine na građevnoj čestici primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca unutar površina oznake 1-3 iznosi minimalno 10 m, a unutar površina oznaka 1-1 i 1-2 iznosi minimalno 5 m,

- udaljenost građevine od međe sa susjednim građevnim česticama iznosi minimalno $V/2$, ali ne manje od 4 m,
- građevina mora imati izravan pristup sa javne prometne površine minimalne širine 5,0 m, nije dozvoljeno osnivanje prava služnosti niti priključenje preko pristupnog puta.

Članak 26.

- (1) Postojeće građevine rekonstruiraju se sukladno uvjetima gradnje danim za višestambene građevine unutar površina oznake 1-1 i 1-2 (ovisno unutar koje površine se postojeća građevina nalazi).
- (2) Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko su postojeće građevine izgrađene protivno Odredbama ovog Plana, mogu se rekonstruirati isključivo uz zadržavanje postojeće veličine građevine (bez izmjene vanjskih gabarita nadzemnog i podzemnog dijela), udaljenosti od susjednih međa i regulacijske linije, izgrađenih otvora i ostalo.

2.3. Oblikovanje građevina gospodarske namjene

Članak 26.a.

- (1) Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s ambijentom i okolnim prostorom te funkcijom i tehnološkim procesom, a prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja. Ne dozvoljava se korištenje oblikovnih elemenata različitih stilova, već se preporuča upotreba tradicijskih oblikovnih elemenata u suvremenom arhitektonskom rukopisu.
- (2) Pri gradnji građevina poslovne namjene koje su dio kompleksa na jednoj građevnoj čestici potrebno je ostvariti prostornu ravnotežu (kompozicijom, proporcijama, visinom, materijalima i drugim elementima).
- (3) Krovšta mogu biti kosa (nagiba najviše 23°), ravni krov ili kombinacija kosog i ravnog krova. Pokrov kosih krovova treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja.
- (4) Dopusšteno je korištenje - postavljanje solarnih - "sunčanih" kolektora, zajedničkih TV antena i klima uređaja. Njihova postava treba biti na način da ne narušava oblikovni izgled građevine i rješava se posebnim projektom. Solarne kolektore je moguće postavljati i iznad parkirališta, odnosno terasa, kao njihovo natkrivanje. Moguće je pokriti do 50 % krovne površine.
- (5) Prilikom osvjjetljavanja tavanskih ili potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovnih prozora u ravnini plohe krova i upuštenih krovnih terasa maksimalno do $1/3$ površine krova, ali ne veća od 40 m^2 .

2.4. Uređenje građevne čestice gospodarske namjene

Članak 26.b.

- (1) Uređenje građevne čestice, njena površina i oblik moraju zadovoljiti sve potrebe planirane izgradnje uz osobitu pažnju prema uređenju površina, odabiru materijala i organizaciji vanjskog prostora. U tom smislu potrebno je izbalansirati površine namijenjene za izgradnju, zelene površine i parkirališne površine poštujući sljedeće uvjete:

1. 20% površine građevne čestice treba ozeleniti i izvesti kao zaštitno visoko zelenilo, osim kod prenamjene postojećih građevina,
2. na građevnoj čestici, koja se nalazi uz postojeću stambenu izgradnju, mora se prema toj izgradnji osigurati tampon zelenila najmanje širine 5 m,
3. sadnja ukrasnog autohtonog i zaštitnog zelenila obvezna je na dijelu građevne čestice prema javnoj prometnoj površini,
4. ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe,
5. ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton, beton s licem obloženim kamenom, čelični profili, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja, te uklapanju u urbani izgled naselja,
6. ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,8 m.
7. iznimno visina ograda može biti i viša od 1,2 m, odnosno 1,8 m, ako to zahtijeva zaštita ili namjena građevine, ali ne viša od 4,0 i u tom slučaju se mora izvesti kao prozirna te ne smije narušavati izgleda naselja;
8. kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,80 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m.
9. na građevnoj čestici treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta, a isti je propisan Člankom 39. ovih Odredbi.
- ~~10.~~ promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usjecanje) ograničava se uz njezine granice sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom - uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedna građevina izgrađena bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice/grādevine.
11. trebaju se priključiti na javni sustav odvodnje ili, do njegove izgradnje, mogu se graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

3. Uvjeti smještaja građevina javnih i društvenih djelatnosti

Članak 27.

(1) Površine iz ovog naslova razgraničena je i označena oznakom D u kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, odnosno oznakom 2 u kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

(2) Građevine i sadržaji društvenih i javnih djelatnosti kao što su obrazovne, upravne, zdravstvene, socijalne, kulturne, sportsko - rekreacijske, vjerske i sl., mogu se graditi, a postojeća rekonstruirati, u zoni isključive - javne i društvene namjene (D) te u zonama mješovite namjene (M1).

(3) U postojećoj zoni javne i društvene namjene zadržava se postojeća građevina javne i društvene namjene, a istu je moguće rekonstruirati (vjerski sadržaji - crkva) prema odredbama za novu gradnju.

(4) U zonama mješovite namjene (M1) mogu se na zasebnoj građevnoj čestici graditi, rekonstruirati i uređivati sljedeće građevine javne i društvene namjene:

- obrazovne (školski, predškolski, edukativni tečajevi i sl.),
- upravne (uredi, općinska uprava, pošta, vatrogasni dom udruge, društva, poslovnice i sl.),
- zdravstvene (privatne ambulante, terapijski centri, veterinarska stanica i sl.),
- socijalne (starački dom, vile za starije osobe, privatni domovi za starije i nemoćne, stanovanje za socijalno ugrožene, ljekarna i sl.),
- kulturne (kulturno - umjetničke radionice, izložbeno galerijski prostori, dom kulture, kino, muzej i sl.),

- sportsko - rekreacijske (otvorena i zatvorena športska igrališta s pratećim pomoćnim prostorima i trgovačko - ugostiteljskim sadržajima i sl.);
- vjerske (crkva, župni dvor i sl).

(5) Građevine javne i društvene namjene mogu biti isključive ili pretežite namjene, odnosno u sklopu građevine uz osnovnu namjenu mogu se smjestiti i drugi kompatibilni sadržaji - stanovanje, poslovna i ugostiteljska namjena (bez glazbe na otvorenom i smještaja gostiju).

(6) Sadržaji društvene namjene (ambulante, udruge, dječji vrtić, galerije, edukativni sadržaji i sl.) mogu se smjestiti i u pratećoj građevini uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici.

Članak 28.

(1) Uvjeti i način gradnje građevina javnih i društvenih djelatnosti unutar zone mješovite namjene (M1) dani su u poglavlju „4. Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene“, pri čemu se primjenjuju parametri propisani za višestambene građevine.

(2) Planom se određuju sljedeći uvjeti i način gradnje koji se primjenjuju za izgradnju nove građevine unutar zone javne i društvene namjene (D):

1. **Minimalna veličina građevne čestice iznosi 400 m²,**
2. Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi $K_{ig}=0.40$ ili 40% površine građevne čestice,
3. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi $K_{is} = 1,2$,
4. Građevna čestica mora imati osiguran pristup na javno - prometnu površinu širine kolnika najmanje 5 m i barem jednog nogostupa najmanje širine 1,5 m,
5. Udaljenost građevine od međe sa susjednim građevnim česticama iznosi najmanje 3,0 m,
6. Udaljenost građevine od regulacijskog pravca kod javne prometne površine iznosi najmanje 5,0 m.
7. Građevina mora biti smještena na građevnoj čestici tako da se maksimalno iskoristi dvorišni prostor kao parkovno uređena površina, odnosno kao igralište u slučaju dječjeg vrtića ili škole.
8. Građevine moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati lako zapaljive ili eksplozivne tvari te trebaju biti sigurne od požara, elementarnih i drugih opasnosti.
9. Građevine se mogu graditi najviše do visine P+1 (10,0 m) od uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, a prema potrebi i s podrumom i potkrovljem, kada najviša visina iznosi 11,5 m, pri čemu visina vjerskih građevina može biti i veća.

Oblikovanje građevina javne i društvene namjene

Članak 29.

(1) Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s ambijentom i okolnim prostorom te funkcijom, a prema načelima suvremenog oblikovanja takvih građevina, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja. Ne dozvoljava se korištenje oblikovnih elemenata različitih stilova, već se preporuča upotreba tradicijskih oblikovnih elemenata u suvremenom arhitektonskom rukopisu.

(2) Krovšta mogu biti kosa (nagiba najviše 30°), ravni krov ili kombinacija kosog i ravnog krova. Pokrov kosih krovova treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja.

(3) Dopušteno je korištenje - postavljanje solarnih - "sunčanih" kolektora, zajedničkih TV antena i klima uređaja. Njihova postava treba biti na način da ne narušava oblikovni izgled građevine i rješava se posebnim projektom. Solarne kolektore je moguće postavljati i iznad parkirališta, odnosno terasa, kao njihovo natkrivanje. Moguće je pokriti do 50 % krovne površine.

(4) Prilikom osvjetljavanja tavanskih ili potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovnih prozora u ravnini plohe krova i upuštenih krovnih terasa maksimalno do 1/3 površine krova, ali ne veća od 40 m².

Uređenje građevne čestice

Članak 29.a.

(1) Uređenje građevne čestice, njena površina i oblik moraju zadovoljiti sve potrebe planirane izgradnje uz osobitu pažnju prema uređenju površina, odabiru materijala i organizaciji vanjskog prostora. U tom smislu potrebno je izbalansirati površine namijenjene za izgradnju, zelene površine i parkirališne površine poštujući slijedeće uvjete:

1. građevna čestica građevine društvenih djelatnosti treba biti ozelenjena, a najmanje 20% njezine površine treba hortikulturno urediti, koristeći autohtoni biljni materijal;
2. sadnja ukrasnog autohtonog i zaštitnog zelenila obvezna je na dijelu građevne čestice prema javnoj prometnoj površini;
3. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe,
4. ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton, beton s licem obloženim kamenom, čelični profili, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja, te uklapanju u urbani izgled naselja,
5. Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,8 m,
6. iznimno visina ograda može biti i viša od 1,2 m, odnosno 1,8 m, ako to zahtijeva zaštita ili namjena građevine, ali ne viša od 4,0 i u tom slučaju se mora izvesti kao prozirna te ne smije narušavati izgleda naselja;
7. Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,80 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m,
8. na građevnoj čestici treba osigurati potreban broj parkirališnih mjesta, a isti je propisan Člankom 39. ovih Odredbi. Iznimno potrebe za parkiranjem mogu se riješiti i na okolnom prostoru u blizini (parkiralište na drugoj građevnoj čestici);
9. promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usjecanje) ograničava se uz njezine granice sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom - uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedna građevina izgrađena bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice /građevine,
10. građevine društvenih djelatnosti trebaju se priključiti na javni sustav odvodnje ili, do njegove izgradnje, mogu se graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 30.

(1) Stambene građevine mogu se graditi u zoni mješovite namjene (M1).

(2) Prema tipologiji odnosno broju funkcionalnih jedinica stambene građevine dijele se na:

1. stambene građevine s najviše 3 funkcionalne jedinice koje se mogu graditi kao samostojeće, dvojne ili u nizu, te
 2. višestambene građevine - više od 3 funkcionalne jedinice koje se grade kao samostojeće.
- (3) Broj funkcionalnih jedinica unutar obiteljskih stambenih i višestambenih građevina primjenjuje se prema sljedećem kriteriju: potrebno je osigurati 120 m² površine građevne čestice po jednoj funkcionalnoj jedinici.

(4) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene, pomoćne građevine i jedna nestambena (prateća) građevina.

- (5) Ukoliko se u okviru podrumске etaže stambene građevine izvodi garaža, osigurava se poseban pristup širine do 3,5 m, a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu građevine.
- (6) Ukoliko se u okviru podrumске etaže višestambene građevine izvodi garaža, osigurava se poseban pristup širine do 6,0 m, a najniža kota tog pristupa ne računa se u visinu građevine.
- (7) Vrsta stambenih građevina po namjeni te dozvoljeni prateći sadržaji unutar istih definirani su člankom 3. i člankom 4. ovih Odredbi.

Članak 31.

- (1) Ovim Planom određuje se način i uvjeti izgradnje stambenih, stambeno poslovnih i poslovno stambenih građevina ovisno o zatečenoj izgrađenosti i neizgrađenosti prostora, akceptirajući tipologiju postojeće izgrađene strukture uz očuvanje njene ambijentalne vrijednosti.
- (2) Ovisno o zatečenoj izgrađenosti odnosno neizgrađenosti prostora, Planom su određeni sljedeći uvjeti i način gradnje:
1. za pretežito izgrađeni dio naselja planiran za sanaciju, interpolaciju, rekonstrukciju i dogradnju dijelova naselja, u kojem se primjenjuju uvjeti gradnje oznaka 1-1 i 1-2;
 2. za neizgrađeni dio naselja planiran za novu gradnju i uređenje naselja u kojem se primjenjuju uvjeti gradnje oznake 1-3.
- (3) Oblici korištenja i razgraničenje površina sukladno različitom načinu i uvjetima gradnje prikazano je na kartografskim prikazima 3.b. Oblici korištenja i 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

4.1. Uvjeti gradnje u zonama mješovite namjene (M1) i zoni oznake 1-1

Članak 31.a.

- (1) Površine iz ovog naslova razgraničene su i označene u kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, , odnosno 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 31.b.

- (1) Površina građevne čestice određuje se u ovisnosti o visini građevine prema sljedećoj tablici:

Broj etaža / visina	stambena			višestambena
	samostojeća	dvojna	niz	samostojeća
Po+P(S)+Pk, V=5,5m	300 m ²	250 m ²	150 m ²	-
Po+P(S)+1+Pk, V= 7,5 m	350 m ²	300 m ²	200 m ²	500 m ²
Po+P(S)+2, V= 9,0 m	400 m ²	350 m ²	250 m ²	600 m ²

- (2) Iznimno od prethodnog stavka, dopušta se zadržavanje postojeće veličine građevne čestice, iako je manja od planom propisane, a parcelacija na način da se formira građevna čestica manja od onih iz prethodnog stavka, može odstupati od propisanih uvjeta do -5% ako se radi o interpolaciji, rekonstrukciji postojeće građevine ili zbog usklađivanja s vlasništvom, s tim da se u tom slučaju kvantifikacija odnosi na površinu usklađenu sa stvarnim stanjem.

(3) Širina građevne čestice na regulacijskoj liniji određuje se u ovisnosti o visini građevine prema sljedećoj tablici:

Minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu				
	stambena			višestambena
Broj etaža / visina	samostojeća	dvojna	niz	samostojeća
Po+P(S)+Pk, V=5,5m	10 m	8 m	6 m	-
Po+P(S)+1+Pk, V= 7,5 m	12 m	10 m	8 m	15 m
Po+P(S)+2, V= 9,0 m	14 m	12 m	10 m	15 m

(4) Iznimno od prethodnog stavka, širina postojeće građevne čestice može biti manja od propisanih minimuma, ali dovoljne širine da omogući građenje građevine minimalne širine 6 m.

Veličina građevine (građevinska bruto površina, tlocrtna površina)

Članak 31.c.

(1) Minimalna tlocrtna bruto veličina građevina za stambene samostojeće građevine iznosi 60 m², za dvojne građevine i građevine u nizu 50 m² te za višestambene 120 m².

(2) Maksimalna izgrađenost građevne čestice iznosi $k_{ig}=0,5$.

(3) Maksimalna nadzemna iskoristivost građevne čestice iznosi $k_{isN}=1,5$.

(4) Maksimalna građevinska bruto površina stambene građevine iznosi 600 m².

Smještaj na građevnoj čestici

Članak 31.d.

(1) Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca i susjednih građevnih čestica definirana je u članku 14. ovih Odredbi.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko to uvjeti na terenu zahtjevaju, minimalne udaljenosti od regulacijskog pravca određuju se kao:

- minimalna udaljenost građevina od ruba cestovnog pojasa lokalne ceste iznosi 3 m;

- uz ostale prometnice u naselju u pravcu dvije susjedne izgrađene građevine (u slučaju nejednako postavljenih građevnih pravaca susjednih građevina, građevni pravac se određuje prema stambenoj građevini koja je na većoj udaljenosti od regulacijskog pravca);

- kod interpolacije građevine moguće je građevinu prisloniti uz regulacijski pravac javne prometne površine na način da sa susjednim građevinama formira zajednički građevni pravac.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog Članka, ukoliko to uvjeti na ter

enu zahtjevaju, minimalne udaljenosti od susjednih građevnih čestica određuju se kao:

- minimalno 1,0 m, ukoliko se mogu ispuniti uvjeti iz posebnih propisa (zaštita od požara);

- može biti prislonjena na susjednu česticu koja predstavlja pristupni put.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovog Članka na građevini se ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

(5) Otvorima iz prethodnog stavka ovog članka ne smatraju se otklopni otvori sa neprozirnim staklom veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od ugrađene staklene opeke u ravnini zida građevine, te fiksni ventilacijski otvori veličine do 30x30 cm.

4.2. Uvjeti gradnje u zonama mješovite namjene (M1) i zoni oznake 1-2

Članak 31.e.

(1) Površine iz ovog naslova razgraničene su i označene u kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000, , odnosno 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 31.f.

(1) Površina građevne čestice određuje se u ovisnosti o visini građevine prema sljedećoj tablici:

	stambena			višestambena
Broj etaža / visina	samostojeća	dvojna	niz	samostojeća
Po+P(S)+Pk, V=5,5m	300 m ²	250 m ²	150 m ²	-
Po+P(S)+1+Pk, V= 7,5 m	350 m ²	300 m ²	200 m ²	500 m ²
Po+P(S)+2, V= 9,0 m	400 m ²	350 m ²	250 m ²	600 m ²

(2) Minimalna veličina građevne čestice može odstupati od propisanih uvjeta iz ovog Plana do -5% ako se radi o interpolaciji, ako se radi o rekonstrukciji postojeće građevine ili zbog usklađivanja s vlasništvom, s tim da se u tom slučaju kvantifikacija odnosi na površinu usklađenu sa stvarnim stanjem.

(3) Širina građevne čestice na regulacijskoj liniji određuje se u ovisnosti o visini građevine prema sljedećoj tablici:

Minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu				
	stambena			višestambena
Broj etaža / visina	samostojeća	dvojna	niz	samostojeća
Po+P(S)+Pk, V=5,5m	10 m	8 m	6 m	-
Po+P(S)+1+Pk, V= 7,5 m	12 m	10 m	8 m	15 m
Po+P(S)+2, V= 9,0 m	14 m	12 m	10 m	15 m

(4) Iznimno od prethodnog stavka, širina postojeće građevne čestice može biti manja od propisanih minimuma, ali dovoljne širine da omogući građenje građevine minimalne širine 6 m.

Veličina građevine (građevinska bruto površina, tlocrtna površina)

Članak 31.g.

- (1) Minimalna tlocrtna bruto veličina građevina za stambene samostojeće građevine iznosi 60 m², za dvojne građevine i građevine u nizu 50 m² te za višestambene 120 m².
- (2) Maksimalna izgrađenost građevne čestice iznosi $k_{ig}=0,5$.
- (3) Maksimalna nadzemna iskoristivost građevne čestice iznosi $k_{isN}=1,5$.
- (4) Maksimalna građevinska bruto površina stambene građevine iznosi 600 m².

Smještaj na građevnoj čestici**Članak 31.h.**

- (1) Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca i susjednih građevnih čestica definirana je u članku 14. ovih Odredbi.
- (2) Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko to uvjeti na terenu zahtjevaju, minimalne udaljenosti od regulacijskog pravca određuju se kao:
 - minimalna udaljenost građevina od ruba cestovnog pojasa lokalne ceste iznosi 3 m;
 - uz ostale prometnice u naselju u pravcu dvije susjedne izgrađene građevine (u slučaju nejednako postavljenih građevnih pravaca susjednih građevina, građevni pravac se određuje prema stambenoj građevini koja je na većoj udaljenosti od regulacijskog pravca);
 - kod interpolacije građevine moguće je građevinu prisloniti uz regulacijski pravac javne prometne površine na način da sa susjednim građevinama formira zajednički građevni pravac.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovog Članka, ukoliko to uvjeti na terenu zahtjevaju, minimalne udaljenosti od susjednih građevnih čestica određuju se:
 - može biti prislonjena na susjednu česticu koja predstavlja pristupni put.
- (4) U slučaju iz stavka 3. ovog Članka na građevini se ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.
- (5) Otvorima iz prethodnog stavka ovog članka ne smatraju se otklopni otvori sa neprozirnim staklom veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od ugrađene staklene opeke u ravnini zida građevine, te fiksni ventilacijski otvori veličine do 30x30 cm.

4.3. Uvjeti gradnje u zonama mješovite namjene (M1) i zoni oznake 1-3**Članak 31.i.**

- (1) Površine iz ovog naslova razgraničene su i označene u kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1:2000 odnosno 4. Način i uvjeti gradnje, u mjerilu 1:2000.

Oblik i veličina građevne čestice

Članak 31.j.

(1) Površina građevne čestice određuje se u ovisnosti o visini građevine prema sljedećoj tablici:

	stambena		višestambena
Broj etaža / visina	samostojeća	dvojna	samostojeća
Po+P(S)+Pk, V=5,5m	300 m ²	250 m ²	500 m ²
Po+P(S)+1+Pk, V=7,5m; Vmax=9,0m	350 m ²	300 m ²	600 m ²
Po+P(S)+2, V= 9,0 m; Vmax=10,5 m	400 m ²	350 m ²	800 m ²

(2) Širina građevne čestice na regulacijskoj liniji određuje se u ovisnosti o visini građevine prema sljedećoj tablici:

Minimalna širina građevne čestice na regulacijskoj liniji			
	stambena		višestambena
Broj etaža / visina	samostojeća	dvojna	samostojeća
Po+P(S)+Pk, V=5,5m	14 m	12 m	14 m
Po+P(S)+1+Pk, V=7,5m; Vmax=9,0m	16 m	14 m	16 m
Po+P(S)+2, V= 9,0 m; Vmax=10,5 m	18 m	14 m	18 m

Veličina građevine (građevinska bruto površina, tlocrtna površina)**Članak 31.k.**

(1) Minimalna tlocrtna bruto veličina građevina za stambene samostojeće građevine iznosi 60 m², za dvojne građevine 50 m² te za višestambene 120 m².

(2) Maksimalna izgrađenost građevne čestice iznosi $k_{ig}=0,3$ za stambene samostojeće građevine, za dvojne građevine $k_{ig}=0,35$, te za višestambene građevine $k_{ig}=0,3$.

(3) Maksimalna iskoristivost građevne čestice - nadzemne etaže iznosi $k_{is}=0,9$ (1,20 kod izgradnje suterena) za obiteljske stambene samostojeće građevine, za dvojne građevine $k_{is}=1,05$ (1,4 kod izgradnje suterena) te za višestambene građevine $k_{is}=0,9$ (1,20 kod izgradnje suterena).

(4) U slučaju izgradnje podzemnih etaža maksimalna iskoristivost građevne čestice za sve vrste stambenih građevina iznosi $k_{is}=1,5$.

(5) Maksimalna građevinska bruto površina nadzemnih etaža iznosi

- 600 m² stambene samostojeće građevine,
- 400 m² obiteljske stambene dvojne građevine i
- 800 m² za višestambene građevine.

Smještaj na građevnoj čestici**Članak 31.l.**

(1) Minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca i susjednih građevnih čestica definirana je u članku 14. ovih odredbi.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, udaljenost višestambenih građevina od susjednih građevnih čestica iznosi $V/2$, ali ne manje od 3 m.

4.3. Uvjeti i način gradnje pomoćnih i pratećih građevina na građevnoj čestici stambene građevine**Prateće građevine****Članak 31.m.**

(1) Na građevnoj čestici, zajedno sa stambenom građevinom može se izgraditi i zasebna prateća građevina sa sadržajima prema članku 3. ovih Odredbi. Broj funkcionalnih jedinica u pratećoj građevini ulazi u izračun ukupnog broja funkcionalnih jedinica definiranih člankom 30. ovih Odredbi.

Članak 31.n.

(1) Veličina prateće građevine može iznositi do 50% ukupne građevinske (bruto) površine zgrade na građevnoj čestici, ali ne više od 500 m². Djelatnosti koje se obavljaju ne smiju ugrožavati okoliš iznad zakonom utvrđenih vrijednosti za dopuštenu razinu buke i kvalitetu zraka.

(2) Prateće građevine grade se prema sljedećim uvjetima:

a) izvode se kao prizemne, bez mogućnosti izvedbe potkrovlja,

b) visina građevine, odnosno strehe, ne smije biti viša od 5,0 m mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije (ne uzima se u obzir najniža kota kolnog - pješačkog pristupa za podrumski dio građevine) odnosno do vrha nadozida u slučaju izvedbe tavana;

d) prateće građevine smještaju se:

- kao samostojeće građevine na površinama oznake 1-3 minimalno udaljene od susjednih čestica 3,0 m, a na površinama oznake 1-1 i 1-2 uz jednu među 1,0 m,

- na površinama oznake 1-1 i 1-2 na međi ili neposredno prislonjene uz stambenu ili poslovnu građevinu,

e) Izgradnja na međi moguća je samo kada je i na susjednoj čestici pomoćna ili prateća građevina smještena na isti način.

f) u slučaju izgradnje pratećih građevina na međi zid koji se gradi na međi mora se izvesti kao vatrootporan, bez izvedenih otvora te s odvodnjom krovnih oborinskih voda na vlastitu česticu;

g) u slučaju izgradnje na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne smiju imati izvedene otvore prema toj međi;

h) najmanja udaljenost od regulacijskog pravca javne prometne površine za zasebne prateće građevine na površini oznake 1-3 iznosi 5,0 m, a izuzetno na površinama oznake 1-1 i 1-2 iznosi 3,0 m.

Pomoćne građevine**Članak 31.o.**

(1) Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, ljetne kuhinje, kotlovnice, spremišta, nadstrešnice, bazeni i sl., a iste se ne uračunavaju u ukupan broj funkcionalnih jedinica definiran člankom 30. ovih Odredbi.

(2) Pomoćne građevine grade se prema sljedećim uvjetima:

a) izvode se kao prizemnice s tavanom uz izvedbu nadstrešnog zida visine 20 cm,

b) visina građevine, odnosno strehe, ne smije biti viša od 4,0 m od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba nadozida tavana, osim garaža čija se visina ograničava na 3,5 m,

c) pomoćne građevine smještaju se:

- kao samostojeće građevine na površinama oznake 1-3 minimalno udaljene od susjednih čestica 3,0 m, a na površinama oznake 1-1 i 1-2 uz jednu među 1,0 m,

- na međi ili neposredno prislonjene uz stambenu ili poslovnu građevinu.

d) Izgradnja na međi moguća je samo kada je i na susjednoj čestici pomoćna ili prateća građevina smještena na isti način.

e) u slučaju izgradnje pomoćnih građevina na međi zid koji se gradi na međi mora se izvesti kao vatrootporan, bez izvedenih otvora te s odvodnjom krovnih oborinskih voda na vlastitu česticu;

f) u slučaju izgradnje na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne smiju imati izvedene otvore prema toj međi;

g) najmanja udaljenost građevine na površinama oznake 1-3 od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m, a na površinama oznake 1-1 i 1-2 iznosi 3,0 m,

h) pomoćne građevine smještaju se na stražnjem dijelu građevne čestice iza stambene ili poslovne građevine, osim garaža i bazena koji se mogu smjestiti uz javnu prometnu površinu na udaljenosti 5,0 m od regulacijskog pravca.

Oblikovanje građevina i uređenje građevne čestice stambene namjene**Članak 31.p.**

(1) Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene, kao i materijali koji se primjenjuju moraju biti usklađeni s tipologijom izgradnje i oblikovanjem karakterističnim za ovo podneblje, akceptirajući vrijednosti prisutne tradicionalne izgradnje u pogledu oblikovanja građevine, uređenja vanjskog prostora, korištenju materijala i dr.

(2) Krovništa mogu biti kosa (nagiba najviše 30°), ravni krov ili kombinacija kosog i ravnog krova. Pokrov kosih krovova treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja.

(4) Dopušteno je korištenje - postavljanje solarnih - "sunčanih" kolektora, zajedničkih TV antena i klima uređaja. Njihova postava treba biti na način da ne narušava oblikovni izgled građevine i rješava se posebnim projektom. Solarne kolektore je moguće postavljati i iznad parkirališta, odnosno terasa, kao njihovo natkrivanje. Moguće je pokriti do 50 % krovne površine.

(5) Prilikom osvijetljavanja tavanjskih ili potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovniha prozora u ravnini plohe krova i upuštenih krovniha terasa maksimalno do 1/3 površine krova, ali ne veća od 40 m².

Članak 31.r.

(1) Prostor na građevnoj čestici građevine stambene namjene uređivat će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

(2) Minimalno 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zelenu površinu.

(3) Uređenje građevne čestice, njena površina i oblik moraju zadovoljiti sve potrebe planirane izgradnje uz osobitu pažnju prema uređenju površina, odabiru materijala i organizaciji vanjskog prostora. U tom smislu potrebno je izbalansirati površine namijenjene za izgradnju, zelene površine i parkirališne površine poštujući sljedeće uvjete:

1. Sadnja ukrasnog autohtonog i zaštitnog zelenila obvezna je na dijelu građevne čestice prema javno prometnoj površini.
2. Ograde, pergole ili brajde, terase, stepeništa, pristupni put i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, pri čemu se ne smije promijeniti prirodno ili postojeće oticanje oborinske vode na štetu susjednih čestica i građevina.
3. Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama. Na građevnim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe.
4. Ulična ograda izvodi se visine do 1,2 m mjereno od najviše kote uređenog terena u kombinaciji različitih materijala (kamen, beton, beton s licem obloženim kamenom, čelični profili, sa kombinacijom zelenila i dr.), ili drugih materijala vodeći računa o lokalnom načinu oblikovanja, te uklapanju u urbani izgled naselja.
5. Ograde između građevnih čestica grade se prema mjesnim običajima, pri čemu je njena visina ograničena sa 1,8 m.
6. Iznimno visina ograda može biti i viša od 1,2 m, odnosno 1,8 m, ako to zahtijeva zaštita ili namjena građevine, ali ne viša od 4,0 i u tom slučaju se mora izvesti kao prozirna te ne smije narušavati izgleda naselja;
7. Kod izvedbe ogradnih zidova veće visine od 1,80 m (radi pridržavanja većih visinskih razlika u terenu) iste treba izvesti kaskadno s time da maksimalna visina pojedine kaskade ne prijeđe 2,20 m.
8. Na građevnoj čestici treba osigurati planom propisan broj parkirališnih mjesta, a isti je propisan Člankom 39. ovih Odredbi.
9. Promjena konfiguracije terena građevne čestice (nasipavanje - usjecanje) ograničava se uz njezine granice sa maksimalno 1,0 m u odnosu prema prirodnom - uređenom terenu susjedne građevne čestice, pri čemu predmetni radovi nisu dozvoljeni ako je susjedna građevina izgrađena bliže od 3,0 m do granice građevne čestice, odnosno ako se takvim radovima mijenja stabilnost zemljišta ili prirodni tok oborinskih voda na štetu susjedne građevne čestice /građevine.
10. Trebaju se priključiti na javni sustav odvodnje ili, do njegove izgradnje, stambene, stambeno - poslovne i poslovno - stambene građevine (a sve unutar površina oznake 1-1 i 1-2), do izgradnje javne mreže odvodnje, mogu se spojiti na vlastiti sustav odvodnje do veličine 10 ES, na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša. Građevine kapaciteta preko 10 ES mogu se unutar zona oznake 1-1 i 1-2, graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Građevine unutar zone oznake 1-3 mogu se graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Rekonstrukcija postojećih građevina

Članak 31.s.

(1) Postojeće građevine rekonstruiraju se sukladno uvjetima gradnje danim za površine oznaka 1-1 i 1-2 (ovisno unutar koje površine se postojeća građevina nalazi).

(2) Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko su postojeće građevine izgrađene protivno Odredbama ovog Plana, mogu se rekonstruirati isključivo uz zadržavanje postojeće veličine građevine (bez izmjene vanjskih gabarita nadzemnog i podzemnog dijela), udaljenosti od susjednih međa i regulacijske linije, izgrađenih

otvora i ostalo.

5. Uvjeti uređenja odnosno građenje, rekonstrukcija i opremanje prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže sa pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 32.

- (1) Prometna mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2.a. Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:2000.
- (2) Planom se utvrđuju uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih cesta sa ciljem poboljšanja ukupne cestovne mreže te osiguranja boljeg prometnog povezivanja i kvalitetnijeg pristupa do pojedinačnih građevnih čestica i sadržaja.
- (3) Manja odstupanja od planiranih koridora pojedinih cestovnih pravaca moguća su radi bolje prilagodbe uvjetima na terenu i imovinsko - pravnim odnosima.
- (4) Uz označene javne prometne koridore na kartografskom prikazu 2.a. Prometna i ulična mreža, Planom se omogućava izgradnja i drugih potrebnih prometnih površina koje su nužne za pristup do pojedinih građevnih čestica i sadržaja (stalni i interventni pristup), a sve prema uvjetima za gradnju prometnica iz članka 32. - 37. ovih Odredbi.
- (5) Širine planiranih i postojećih koridora prometnica utvrđene su prema tablici kako slijedi:

Tip prometnice (karakteristični poprečni presjeci prometnica)		Širina prometnog koridora*
(A) Glavna ulica	2 trake	kolnik 6 m + obostrani nogostup po 1,5 m
(B) Sabirna ulica	2 trake	kolnik 6m + jednostrani nogostup 1,5m
(B1) Sabirna ulica	2 trake	kolnik 5,5m + jednostrani nogostup 1,5m
(B2) Sabirna ulica	2 trake	kolnik 5m + obostrani nogostup 1,5 m
(C) Kolno - pješačka površina		min 5,0 m
(D) Kolno - pješačka površina - pristupna ulica i obalna prometnica		do 5,0 m

* minimalna širina prometnog koridora, ovisno o prostornim mogućnostima može biti širi i sadržavati i druge elemente ceste (zelenilo i sl.)

- (5) Za kolno - pješačke površine - pristupne ulice i obalnu prometnicu označene na kartografskom prikazu 2.a. Prometna i ulična mreža zadržava se postojeća širina te nije dopušteno osnivanje novih takvih površina.

Članak 33.

- (1) Sve javne prometne površine moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.
- (2) Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba urediti tako da se ne ugrožava javni promet.
- (3) Unutar površina oznake 1-1 i 1-2, prikazanih na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, mogu se planirati dodatne prometnice kao kolno - pješačke površine, a iste se planiraju s minimalnom širinom kolnika 5 m za dvosmjerni, odnosno 3,5 m za jednosmjerni promet.
- (4) U slučaju kada, zbog zatečenih uvjeta na terenu nije moguće izvesti pješačke nogostupe, cesta će se izvesti kao kolno - pješačka površina s upuštenim rubnjakom na spoju s cestom koja zadovoljava minimalne uvjete javne prometnice.
- (5) Slijepe ulice se izvode s najvišom dužinom od 300 m i najmanjom širinom 5,0 m uz okretište na kraju ulice (ukoliko prostorni uvjeti dozvoljavaju) i tretiraju se kao kolno - pješačke površine iz prethodnog članka.
- (6) Površine za kretanje pješaka moraju biti dovoljne širine, u pravilu ne uže od 1,50 m. Iznimno, kada izgrađena situacija tako zahtjeva, nogostup može biti i manje širine. Kad su površine za kretanje pješaka uže od 1,5 m u njih se ne smiju postavljati stupovi javne rasvjete niti bilo kakve druge prepreke koje otežavaju kretanje pješaka.
- (7) Na dijelovima gdje ceste ulaze u već izgrađenu zonu naselja (građevine, javne površine i sadržaji) mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometnih površina za vozila, gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama na kolniku i zaštitnim ogradama.
- (8) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Članak 33.a.

- (1) Do izgradnje prometnica u punom planiranom profilu mogu se koristiti postojeće prometnice i putovi, uz uvjet da se udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca određuje prema planiranom profilu prometnice.
- (2) Prometne površine uže od 3,0 m smatrat će se pješačkim površinama.
- (3) Realizacija cesta u planiranom profilu može se izvoditi u etapama odnosno fazama (po dužini i širini) određenim projektom ceste.
- (4) U cilju unapređenja kvalitete življenja sve prometne površine će se uređivati na način da se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, osigura nesmetan pristup javnim građevinama, javnim površinama, sredstvima javnog prijevoza i sredstvima javnog komuniciranja. U provedbi plana primjenjivat će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko arhitektonskih barijera.

Članak 34.

- (1) Kolničku konstrukciju potrebno je dimenzionirati prema veličini prometnog opterećenja, nosivosti temeljnog tla, klimatskim i drugim uvjetima. Kolnička konstrukcija je sastavljena od mehanički zbijenog nosivog sloja od kamenog materijala i asfaltnih slojeva. Osiguranje ruba kolnika i nogostupa izvesti tipskim rubnjacima.

Članak 35.

- (1) Pješačke površine izvest će se od mehanički zbijenog nosivog sloja od kamenog materijala te asfaltnog sloja ili betonskih parternih elemenata (betonski opločnici).

Članak 36.

- (1) Zemljani i ostali radovi koji se izvode u blizini postojećih objekata moraju se obavezno izvesti bez miniranja da se ne oštete već izgrađeni objekti i postojeća komunalna infrastruktura.
- (2) Svi potrebni radovi na izradi kolničke konstrukcije kao i kvaliteta primijenjenih materijala moraju biti u skladu sa HR normama i standardima.

Članak 37.

- (1) Prometnu signalizaciju (vertikalnu i horizontalnu) potrebno je predvidjeti i izvesti u skladu s [važećim](#) Pravilnikom o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama.

Uvjeti smještaja prometa u mirovanju**Članak 38.**

- (1) Javna parkirališna mjesta moguće je graditi uz javne prometne površine proširenjem minimalnih koridora tamo gdje to dozvoljavaju lokalni i prostorni uvjeti.
- (2) Površine za smještaj prometa u mirovanju obvezno je osigurati unutar građevne čestice na način da se osigura jedan ulaz s javne prometne površine, maksimalne širine 6 m. Nije dopušteno planiranje parkirnih površina na način da se svakom pojedinom parkirnom mjestu pristupa izravno s javne prometne površine.
- (3) Iznimno, ukoliko nije moguće osigurati potreban parkirnih mjesta na vlastitoj građevnoj čestici, moguće je urediti zasebnu česticu za smještaj prometa u mirovanju za jednu ili više građevinskih čestica. Udaljenost zasebne čestice za potrebe osiguranja prometa u mirovanju ne može biti veća od 200 m od građevine za koju se promet u mirovanju osigurava te se primjenjuju uvjeti gradnje za namjenu unutar koje se čestica nalazi.
- (4) Prostor određen za smještaj prometa u mirovanju iz prethodnog stavka, ne može se prenamijeniti u druge svrhe, a niti se može promatrati odvojeno od namjene kojoj služi.

Članak 39.

(1) Planom se utvrđuje broj potrebnih garaža/parkirališnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni građevina:

Namjena	broj parkirališnih mjesta PM / garaža
Stambene građevine	Zone oznake 1-3: 1 garaža/PM po stanu +1 PM na svaka dva stana Zone oznake 1-1 i 1-2: 1 garaža/PM po stanu
Proizvodne građevine	1 PM na 2 zaposlena u većoj radnoj smjeni
Zanatske, uslužne, servisne i sl. građevine	na 2m ² bruto izgrađene površine 1m ² parkinga. Auto servisni sadržaji moraju osigurati dodatna 2 parkirališna mjesta unutar građevne čestice po svakoj radnoj jedinici (dizalica, servisni kanal i sl.),
Hoteli, pansioni, moteli i sl.	1 PM po smještajnoj jedinici u zoni oznake 1-3. 1 PM na dvije smještajne jedinice u zonama oznake 1-1 i 1-2.
Apartmani	1 PM po apartmanu +1 PM na svaka dva apartmana u zoni oznake 1-3. 1 PM po apartmanu u u zonama oznake 1-1 i 1-2.
Kuće za odmor (vile)	1 PM na 4 ležaja
Ugostiteljski objekti, restorani i sl.	1 PM na 10 m ² uslužnog prostora
Trgovine	1 PM na 20 m ² prodajne površine
Sportske dvorane i igrališta	1 PM na 10 sjedala
Vjerske građevine	1 PM na 5 sjedala
Škole i dječje ustanove	2 PM na svaku učionicu ili grupu djece + 10 PM za škole + 5 PM za ostale dječje ustanove i 5 PM za iskrcaj djece
Ambulante i sl.	1 PM na 4 zaposlena u smjeni + 2 PM po ambulanti za pacijente
ostali prateći sadržaji	1 PM na 3 zaposlena

(2) Na javnim parkirališnim površinama i u sklopu građevne čestice javne i društvene namjene potrebno je od propisanog broja parkirališnih mjesta osigurati 5% mjesta za automobile osoba sa smanjenom pokretljivošću, a min 1PGM na 20 PGM. Kod određivanja broja PGM, isto parkirališno mjesto može koristiti više korisnika pojedinih namjena ako se koristi u različito vrijeme.

Članak 40.

Brisan.

Članak 41.

Brisan.

Članak 42.

Brisan.

Članak 43.

Brisan.

Trgovi i druge veće pješačke površine**Članak 44.**

(1) Na području obuhvata Plana planirane su sljedeće pješačke površine:

- nogostupi u koridorima prometnica,
- pješački promet u koridoru kolno pješačke površine i
- zasebne pješačke površine

(2) Gdje nije moguće ostvariti potreban nogostup zbog postojeće izgradnje mora se osigurati sigurnost pješaka regulacijom prometa i signalizacijom.

(3) Unutar obuhvata plana zadržavaju se svi postojeći pješački potezi - prolazi.

(4) Sve pješačke površine treba izvesti tako da se onemogući stvaranje arhitektonskih i urbanističkih barijera.

(5) Za potrebe kretanja osoba smanjene pokretljivosti, osoba sa djecom u kolicima i sl. na križanjima prometnica u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom moraju se izvesti upušteni nogostupi. Nagibi, kao i površinska obrada skošenih dijelova nogostupa trebaju biti prilagođeni za sigurno kretanje u svim vremenskim uvjetima.

(6) U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

(7) U cilju unaprjeđenja kvalitete življenja urbani prostor se mora uređivati na način da se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, osigura nesmetan pristup javnim građevinama, javnim površinama, sredstvima javnog prijevoza i sredstvima javnog komuniciranja.

Članak 45.

(1) Pješačke površine unutar obuhvata ovog Plana definirat će se projektnim rješenjima prometnica, te projektima hortikulturnog uređenja javnih zelenih površina.

Uvjeti gradnje pomorske infrastrukture

Članak 46.

(1) Luka je morski i s morem neposredno povezani kopneni prostor s izgrađenim i neizgrađenim obalama, lukobranima, uređajima, postrojenjima i drugim građevinama namijenjenim za pristajanje, sidrenje i zaštitu plovila, ukrcaj i iskrcaj putnika i robe.

(2) Unutar lučkog područja naselja Mandre određen je smještaj luke otvorene za javni promet lokalnog značaja, a ista je prikazana u grafičkom dijelu plana, na karti 1. Korištenje i namjena površina i 2. Cestovna i ulična mreža.

(3) Luka otvorena za javni promet je luka u kojoj je svakom pod jednakim uvjetima omogućena upotreba operativnih obala, lukobrana, sidrišta i drugih objekata u luci u skladu s njihovom namjenom i u granicama raspoloživih kapaciteta. Luka otvorena za javni promet Mandre lokalnog je značaja.

(4) Unutar lučkog područja luke otvorene za javni promet potrebno je osigurati prostor za smještaj:

- javnog prometa - pristan brodske linije za javni, komunalni, tranzitni, nautički i sportski promet te promet ribarskih i turističkih brodova.

- komunalni vez - vez za brodice lokalnog stanovništva,

- vez ribarskih i turističkih brodova u tranzitu,

- zaštitni gatovi.

(5) Ukupni kapacitet luke otvorene za javni promet iznosi najviše 250 vezova.

(6) Luka otvorena za javni promet Mandre mora sadržavati:

- kopneni i vodeni prostor za siguran privez i sidrenje plovila,

- objekte sigurnosti plovidbe sukladno posebnim propisima,

- uredno održavanje dubina na mjestima za sidrenje, prilaženje i pristajanje,

- obalu za siguran privez i zaštitu plovila u svim vremenskim uvjetima,

- uređene i osvijetljene prilazne putove i površine za ukrcaj i iskrcaj tereta, kretanje putnika, osoblja i prometnih sredstava,

- pristan odnosno stuba na obali za prometovanje brod-obala,

- osiguran prihvata otpadaka s plovila sukladno namjeni i veličini luke,

- sredstva i opremu za sprečavanje onečišćenja te za uklanjanje krutih i tekućih otpadaka s vodenog područja luke,

- protupožarnu opremu.

Članak 47.

(1) Lučko područje luke otvorene za javni promet razgraničeno je na kopneni i morski dio luke.

(2) Na kopnenom dijelu luke mogu se graditi građevine u funkciji luke te šetnice, zelene površine, benzinske postaje, trgovine, sportsko - rekreacijske i ugostiteljske djelatnosti s pratećim infrastrukturnim sustavima.

(3) Unutar područja luke mogu se rekonstruirati postojeći te graditi i postavljati novi lukobrani i gatovi, odnosno vršiti podvodni zahvati te nasipavanja postojeće obale i izgradnja novog obalnog zida (unutar linije nasipavanja obale i izgradnje novog obalnog zida određene u grafičkom dijelu Plana), čija je načelna pozicija prikazana u grafičkom dijelu Plana, na kartama 1. Korištenje i namjena površina i 2. Prometna i ulična mreža. Iznimno, moguća su manja odstupanja od prikazanog ukoliko se pokaže potrebnim prilikom izrade projektne dokumentacije.

(4) Izgradnja građevina, kao i pripadajuće infrastrukture, može se planirati kao fazna izgradnja sukladno važećim propisima koji definiraju gradnju.

Članak 48.

Brisan.

Članak 49.

(1) Građevine iz članka 47. grade se unutar površina označenih oznakama 5-1, 5-2, 5-3 i 5-4, na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

(2) Na površinama označenim oznakama 5-1 i 5-2 mogu se graditi građevine u funkciji luke te šetnice, zelene površine, benzinske postaje, trgovine, sportsko - rekreacijske i ugostiteljske djelatnosti s pratećim infrastrukturnim sustavima prema sljedećim uvjetima:

- a) minimalna površina čestice jednaka je površini pojedine oznake,
 - b) najveći koeficijent izgrađenosti za površinu oznake 5-1 iznosi 0,3, ali ne više od 200 m²,
 - c) najveći koeficijent izgrađenosti za površinu oznake 5-2 iznosi 0,15, ali ne više od 500 m²,
 - d) najveći koeficijent iskoristivosti za površine 5-1 i 5-2 iznosi 0,1,
 - e) građevine se grade kao prizemne s maksimalnom visinom vijenca 5,50 m. Kod izvedbe kosog krova maksimalna visina do najviše točke krova iznosi 7.5 m,
 - f) krov može biti ravan ili kosi s maksimalnim nagibom od 15°. Ako se izvodi kao kosi, nije dozvoljena izvedba nadozida,
 - g) udaljenost zatvorenih dijelova građevina od konačno izvedenog ruba obale unutar zone oznake 5-1 iznosi 6,0 m, a unutar zone oznake 5-2 8,0 m,
 - h) udaljenost zatvorenih dijelova građevina od ruba kolno - pješačke površine - obalne prometnice iznosi 3,0 m,
 - i) omogućuje se postava dizalice i izvedba rampe za spuštanje odnosno dizanje plovila koji se dopremaju cestom. Visina dizalice može biti i viša od maksimalno definirane visine.
- (3) Na površini označenoj oznakom 5-3 omogućava se uređenje površine za smještaj prometa u mirovanju (do 50 osobnih automobila).
- (4) Na površini označenoj oznakom 5-4 omogućava se rekonstrukcija postojećih te gradnja i postavljanje novih lukobrana i gatova, odnosno podvodni zahvati te nasipavanja postojeće obale i izgradnja novog obalnog zida (unutar linije nasipavanja obale i izgradnje novog obalnog zida određene u grafičkom dijelu Plana).
- (5) Na krajnjim točkama uređenih zaštitnih gatova potrebno je postaviti orijentacijska svjetla u skladu sa propisima o sigurnosti plovidbe.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže**Članak 50.**

(1) Postojeće i planirane trase i uređaji javnih elektroničkih komunikacija prikazani su na kartografskom prikazu 2.b. Energetska i telekomunikacijska mreža u mjerilu 1:2000.

(2) Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje građevina, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko - pravnim odnosima

i stanju na terenu. Korekcije se neće smatrati izmjenom predmetnog Plana. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu planom predviđenog cjelovitog rješenja.

Nepokretna telekomunikacijska mreža

Članak 51.

(1) Postojeća elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova može se dograđivati, rekonstruirati i proširivati radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

(2) Izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova planira se unutar koridora koji se smještaju podzemno i/ili nadzemno u zonama pješačkih staza ili zelenih površina, gdje god to prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

(3) Mjesto i način priključivanja površina na telekomunikacijsku mrežu odredit će se projektom telekomunikacijske mreže ili uvjetima koje daje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima.

(4) Pri projektiranju i izvedbi dijelova telekomunikacijske mreže potrebno je primijeniti materijale koji su atestirani za ugradnju u javnu telekomunikacijsku mrežu te koristiti upute za pojedinu vrstu radova koje izdaje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima.

(5) Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kableske kanalizacije s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.

(6) Uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture moguća je postava vanjskog kabinet - ormarića za smještaj telekomunikacijske opreme za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

(7) Priključci na TK mrežu se izvode spojem kućnih priključnih kutija na TK okna.

(8) Tip, lokacija postave i način priključenja priključne telefonske kutije na TK mrežu treba odrediti prema tipizaciji vlasnika TK kanalizacije, danoj prethodnim uvjetima, ali na način da zauzimanje javne površine oknom ne onemogućuje prolaz drugim mrežama komunalne infrastrukture.

(9) Unutarnji kućni razvod treba projektirati prema posebnim propisima.

Članak 52.

(1) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova određuje se postavljanjem antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama vodeći računa o mogućnosti pokrivanja područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora - koncesionara, gdje god je to moguće.

(2) Dozvoljava se postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvati) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete prilikom ishođenja lokacijske, odnosno građevinske dozvole.

(3) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema na postojećim građevinama (antenski prihvat) se može postavljati na udaljenosti najmanje 400 m od škola, dječjih vrtića, dječjih igrališta, bolnica i sličnih ustanova.

(4) Antena će se obojiti bojom istom kao i podloga na koju se učvršćuje, tako da bude što manje uočljiva.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne - vodovodne, kanalizacijske i električne mreže**Članak 53.**

(1) Vodovi mreže infrastrukture u naseljima polažu se prema načelu:

- a) unutar gabarita kolnika smještava se sva fiksna infrastruktura: odvodnja otpadnih i oborinskih voda, a iznimno ispod pješačkog nogostupa,
- b) instalacije vodovodne i hidrantske mreže smještaju se ispod nogostupa i u zaštitnom zelenom pojasu prometnice ili drugo, prema uvjetima komunalnog poduzeća,
- c) vodovi elektroopskrbe smještavaju se ispod pješačkog nogostupa ili u zelenom pojasu i odvajaju se od telekomunikacijske mreže,
- d) na sustav površinske odvodnje cesta priključuju se odvodnje s krovnih ploha i površina prilaza stambenih i javnih građevina.

Članak 54.

(1) Izgradnja sustava infrastrukture ostvarivat će se u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Kolan te programima razvitka pojedinog sustava komunalne infrastrukture izrađenih od pravnih osoba s javnim ovlastima (komunalna poduzeća i dr.).

(2) Pojedini dijelovi sustava infrastrukture mogu se izvoditi po fazama realizacije, s time da svaka faza mora činiti funkcionalnu cjelinu.

(3) Dati opis i grafički prikaz pojedinog infrastrukturnog sustava predstavlja samo generaliziranu smjernicu za daljnje detaljnije planiranje i projektiranje. Ako se tijekom tih radova utvrde prostorno - tehnički, tehnološki i ekonomski povoljnija rješenja, ista će se primijeniti u daljnjoj realizaciji infrastrukturnih sustava bez obzira na smjernice i rješenja ovog Plana.

(4) Točan položaj postojećih dijelova pojedine infrastrukturne mreže odredit će se na terenu na zahtjev investitora prije početka izvedbe glavnog projekta.

Vodoopskrba**Članak 55.**

(1) Postojeće i planirane trase vodoopskrbne mreže prikazane su na kartografskom prikazu 2.c. Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda u mjerilu 1:2000.

Članak 56.

(1) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih dijelova vodovodne mreže određuje se lokacijskom dozvolom, odnosno aktom za građenje, prema rješenjima Prostornog plana uređenja Općine i ovim Planom, uključivo uvjete nadležnog komunalnog poduzeća koje upravlja vodovodnom mrežom u naselju.

Članak 57.

(1) Potrebite količine vode za rješenje vodoopskrbe, za komunalne potrebe i gubitke, te za protupožarnu zaštitu svih postojećih i planiranih objekata na području naselja Mandre osigurat će se preko postojeće i nove mjesne vodovodne mreže.

Članak 58.

(1) Kako se u konačnosti za naselje Mandre planira ukupno 7.000 korisnika mora se povećati kapacitet postojećeg vodospremnika "Mandre" s $V=250\text{ m}^3$ na zapreminu $V=500\text{ m}^3$, te izvršiti rekonstrukcija postojećeg dovodnog cjevovoda (od naselja Kolan do vodospremnika "Mandre") uz povećanje njegovog profila sa $\varnothing 150\text{ mm}$ na 200 mm , a kako bi se osigurala dovoljne količine vode i potreban tlak za normalno funkcioniranje mjesne vodovodne mreže ovog naselja.

(2) Izgradnji planiranih kapaciteta u naselju Mandre može se pristupiti tek po osiguranju kvalitetne vodoopskrbe predmetnog područja, odnosno po ishodenoj suglasnosti nadležnog komunalnog poduzeća.

Članak 59.

(1) Nova vodovodna mreža na području obuhvata ovog Plana mora se izgraditi tako da zajedno s već postojećom čini jedinstvenu prstenastu mjesnu vodovodnu mrežu čime se osigurava bolja distribucija tlakova i veća elastičnost sustava. Ista se mora izgraditi u koridoru cesta i to uglavnom u nogostupu ili zelenom pojasu, gdje god to prostorne mogućnosti dopuštaju.

(2) Vodovodna mreža mora se izgraditi od kvalitetnih vodovodnih cijevi uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu, naročito na dijelovima gdje vodovodne cijevi mogu doći pod utjecaj morske vode, a u svemu prema uvjetima koje će odrediti nadležno komunalno poduzeće "Komunalno društvo Pag" d.o.o.

Članak 60.

(1) Prilikom daljnje projektne razrade potrebno je projektirati cjevovode naročito pažljivo na mjestima križanja sa stalnim i povremenim vodotocima, tj. visinski se moraju voditi tako da radovi pri izgradnji vodovoda ni u jednom trenutku ne remete vodni režim otjecanja.

Članak 61.

(1) Svaka građevna čestica koja čini samostalnu funkcionalnu cjelinu mora imati vlastiti priključak s glavnim vodomjerom na dostupnom mjestu.

(2) Iznimno od prethodnog stavka (zbog opterećenja postojećeg sustava javne vodoopskrbne mreže) do rekonstrukcije postojećeg ili izgradnje novog sustava javne vodoopskrbne mreže opskrbu vodom moguće je osigurati iz vlastitih izvora, a sve sukladno posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela u postupku ishoda lokacijske ili građevinske dozvole.

Članak 62.

(1) Tehnički zahtjevi za projektiranje sustava vodoopskrbe (raspoloživi kapacitet, tlakovi i drugo) odredit će se u skladu s posebnim uvjetima nadležnog distributera.

(2) U skladu s važećim propisima potrebno je osigurati potrebne količine vode za gašenje požara te izvesti vanjske nadzemne hidrante koji se postavljaju u zeleni pojas prometnice ili na vanjski rub pješačkog hodnika.

Odvodnja otpadnih voda**Članak 63.**

(1) Planirane trase kanalizacijske mreže prikazane su na kartografskom prikazu 2.c. Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda u mjerilu 1:2000.

Članak 64.

(1) Projektna dokumentacija budućeg razdjelnog kanalizacijskog sustava mora biti usklađena s važećom zakonskom regulativom, pravilnicima, uredbama, normativima, standardima i uvjetima koje izdaju određene nadležne službe.

Članak 65.

Brisan.

Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Članak 66.

(1) Urbane (fekalne) otpadne vode s cjelokupnog područja obuhvata ovog Plana moraju se sakupljati zasebnom fekalnom kanalizacijskom mrežom i odvoditi gravitacijski prema morskoj obali gdje su planirane tri crpne postaje u koridoru obalne prometnice. Najveći dio ovih otpadnih voda odvodi se do dvije crpne postaje koje se nalaze unutar obuhvata ovog Plana, dok se manji dio ovih otpadnih voda s krajnjeg jugoistočnog dijela obuhvata odvodi na crpnu postaju koja se nalazi izvan granica obuhvata Plana.

Iz crpnih postaja sakupljene urbane otpadne vode prepumpavaju se tlačnim cjevovodima i to od krajnje crpne postaje na jugoistoku prema uređaju za pročišćavanje na sjeverozapadu.

Članak 67.

(1) Koncentracija opasnih tvari koje se ispuštaju u fekalnu kanalizacijsku mrežu, odnosno koje dolaze na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda ne smije prelaziti vrijednosti utvrđene važećim "Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama".

Članak 68.

(1) Izgradnja građevina moguća je samo uz uvjet odvodnje otpadnih voda putem mreže javne kanalizacije.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, unutar zona oznake 1-1 i 1-2, stambene, stambeno - poslovne i poslovno - stambene građevine, do izgradnje javne mreže odvodnje, mogu se spojiti na vlastiti sustav odvodnje do veličine 10 ES, na način prihvatljiv sa aspekta zaštite okoliša.

Građevine kapaciteta preko 10 ES mogu se unutar zona oznake 1-1 i 1-2 graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Građevine unutar zone oznake 1-3 mogu se graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

(3) Građevine gospodarskih djelatnosti, društvenih djelatnosti te građevine sportsko - rekreacijske namjene

trebaju se priključiti na javni sustav odvodnje ili, do njegove izgradnje, mogu se graditi uz uvjet da imaju odgovarajući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

Članak 69.

Brisan.

Članak 70.

(1) Na području obuhvata Plana planiran je razdjelni zatvoreni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda i oborinskih voda.

(2) Za potrošače čija je kvaliteta otpadnih voda različita od standarda komunalnih otpadnih voda (tehnološke otpadne vode), prije priključenja na javni sustav odvodnje otpadnih voda obavezan je predtretman do standarda komunalnih otpadnih voda.

(3) Mreža kanala odvodnje sanitarnih otpadnih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke te sljedećim uvjetima:

- priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani na dovoljnu dubinu da ne dođe do oštećenja cijevi uslijed opterećenja s površine (statički proračuni cijevi moraju biti sastavni dio glavnih projekata) odnosno prema važećim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela,

- spajanje pojedinih priključaka na javnu kanalizacijsku mrežu vršiti preko revizijskog okna priključka, čija kota dna mora biti viša od kote dna revizijskog okna javne kanalizacijske mreže na koju se vrši spajanje,

- revizijsko okno svakog priključka mora biti smješteno na lako dostupnom mjestu, izvedeno od odgovarajućeg materijala,

- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Članak 71.

(1) Priključenje na javni kanalizacijski sustav treba izvesti prema uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.

Odvodnja oborinskih voda

Članak 72.

(1) Oborinske otpadne vode s područja ovog obuhvata Plana moraju se odvesti zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom do morske obale gdje su planirane četiri obalna ispusta preko kojih se ove otpadne vode ispuštaju u morski akvatorij.

Članak 73.

(1) Prikupljene onečišćene oborinske vode potrebno je odvoditi i priključiti odnosno ispustiti, uz prethodnu odgovarajuću obradu, u prirodne prijamnike unutar i izvan područja obuhvata Plana, na način da plavljenjem ne ugrožavaju postojeće i planirane objekte odnosno zemljište.

(2) Oborinske vode se prikupljaju samo na onim dionicama prometnih površina, gdje će izgradnjom rubnjaka biti onemogućeno bočno otjecanje/razlijevanje oborinskih voda po zelenim površinama. Ove oborinske vode preventivno je potrebno podvrgnuti mehaničkoj obradi na "separatoru ulja i masti". Oborinske vode s internih

prometnica i parkirališta, pješačkih staza, kao i krovne vode (neonečišćene vode) potrebno je decentralizirano ponirati, uz primjenu odgovarajućih filtarskih slojeva ili prolazom kroz obrašeno tlo.

Članak 74.

(1) Trase kanala odvodnje oborinskih otpadnih voda planirane su u trupu prometnih površina gdje će izgradnjom rubnjaka biti onemogućeno bočno otjecanje/razlijevanje oborinskih voda po zelenim površinama.

(2) Trase kanala moraju biti usklađene s ostalim, postojećim i budućim, infrastrukturnim instalacijama, odnosno prema posebnim uvjetima nadležnih tijela.

(3) Mreža kanala odvodnje oborinskih otpadnih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke te sljedećim uvjetima:

- priključni cjevovodi odvodnje otpadnih voda moraju biti ukopani na dovoljnu dubinu da ne dođe do oštećenja cijevi uslijed opterećenja s površine (statički proračuni cijevi moraju biti sastavni dio glavnih projekata) odnosno prema važećim uvjetima nadležnih tijela,

- nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda sa krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda,

- prikupljanje oborinskih otpadnih voda sa prometnica, manipulativnih površina i parkirališta vršiti putem slivnika i linijskih prihvatnih kanala, opremljenih taložnikom; taložnik mora biti dostupan za čišćenje nadležnim službama,

- u slučajevima kad je to opravdano iz sanitarnih te tehničko-tehnoloških razloga, omogućiti priključenje oborinskih otpadnih voda sa krovnih površina i terasa natkrivenih objekata na cjevovode oborinskih otpadnih voda u sklopu prometnica ili u uređene povremene površinske tokove,

- na području obuhvata Plana zabranjuje se upotreba materijala, posebno pokrova i elemenata odvodnje krovova koji bi mogli onečišćavati oborinske vode (metali ili obloge metalima - Cu, Zn, Pb).

Članak 75.

Brisan.

Elektroopskrba

Članak 76.

(1) Postojeće i planirane trase i uređaji elektroopskrbe prikazani su na kartografskom prikazu 2.b. Energetska i telekomunikacijska mreža u mjerilu 1:2000.

Članak 77.

(1) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (kabela 20 kV, te transformatorskih stanica) kao i kabliranje pojedinih dijelova trase vodova visokog napona određuje se lokacijskom dozvolom odnosno aktom za građenje sukladno odredbama ovog Plana te uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(2) Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih objekata, prikazane trase iz Plana se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko - pravnim odnosima i stanju na terenu.

(3) Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, dozvoljava se izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene, što se neće smatrati izmjenom ovog Plana.

(4) Kod planiranja gradnje novih objekata potrebno je voditi računa o trasi položenog podzemnog voda 10/20 kV, te respektirati njegov zaštitni koridor. Širina zaštitnog koridora podzemnog voda 10/20 kV iznosi 2,0 m, a izgradnja unutar tog koridora moguća je samo temeljem suglasnosti i uvjeta nadležnog javnopravnog tijela.

Članak 78.

(1) Buduće trafostanice potrebno je graditi kao samostojeće, zidane od tipskih prefabriciranih betonskih elemenata tipa HEP-KTS 10(20)/0,4kV do 1000kVA.

(2) Udaljenost TS u od susjedne građevne čestice minimalno mora iznositi 1,0 m, a od regulacijskog pravca prometnice minimalno mora iznositi 3,0 m.

(3) Transformatorska stanica mora imati kolni pristup s javne površine.

(4) Transformatorske stanice mogu se izvesti i u sklopu novih građevina.

Članak 79.

Brisan.

Članak 80.

(1) Glavni elektroenergetski razvod niskog napona predviđen je iz TS, a sekundarni iz samostojećih plastičnih ormara prema uvjetima HEP-a, koji će se smjestiti prema energetske zahtjevima potrošača. Položaj ormara i dimenzije kabela bit će prikazane u glavnom i izvedbenom projektu niskonaponske mreže i javne rasvjete.

Članak 81.

(1) Ovim se Planom određuje obveza izvedbe javne rasvjete na javnim površinama naselja, ovisno o posebnostima pojedinih sadržaja (stanovanje, javne građevine, gospodarske građevine, prometne površine, trgov, spomenici, duž obalne šetnice i dr.).

(2) Rasvjetni stupovi moraju biti od materijala otpornim na posolicu. Zbog blizine mora svjetiljke moraju također biti odabrane za te uvjete rada i okoline.

(3) Pored trafostanica potrebno je ugraditi ormare javne rasvjete, a prema uvjetima HEP-a.

6. Uvjeti uređenja zelenih i javnih površina i površina sportsko - rekreacijske namjene

Članak 81.a.

(1) Unutar obuhvata plana javne i zelene površine dijele se kako slijedi:

- zaštitne zelene površine - šuma (Z)
- javna zelena površina - javni park (Z1)
- javna zelene površina - igralište (Z2)

(2) Površine sportsko - rekreacijske namjene su uređene morske plaže (R3), kopneni i morski dio.

6.1. Uvjeti uređenja zelenih i javnih površina**Članak 82.**

(1) Zelene površine, bez obzira na karakter trebaju biti tretirane kao aktivne namjenske zone uz provedbu prikladnog uređenja. Zeleni prostori predstavljaju vrijedan element oblikovanja koji neposredno utječe na izgled zone i ukupnog krajolika.

Uvjeti uređenja zaštitnih zelenih površina - šuma (Z)**Članak 83.**

(1) Unutar zone zaštitne zelene površine (Z) nije moguća gradnja građevina, osim infrastrukturnih građevina i površina. Unutar ove zone mogu se urediti pješačke i biciklističke staze, postaviti urbana oprema i rasvjeta.

(2) Krajobrazno uređenje zaštitnih zelenih površina mora se temeljiti na autohtonim biljnim vrstama. Nisu dozvoljene intenzivne intervencije u prirodnu osnovu unutar zaštitnih zelenih površina, osim radi povratka površine u prvobitno prirodno stanje, ili sadnja šume radi zaštite od buke i erozije.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina - javni park (Z1) odnosno zone oznake 4-1**Članak 83.a.**

(1) Unutar zone javne zelene površine - javni park (Z1) nije moguća gradnja građevina, osim infrastrukturnih građevina i površina. Unutar ove zone mogu se urediti pješačke i biciklističke staze, postaviti urbana oprema i neupadna rasvjeta te oprema za dječju igru.

(2) Površine javnog parka mogu se intenzivno krajobrazno urediti, s time da se sačuvaju osnovna autohtona obilježja.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina - igralište (Z2) odnosno zone oznake 4-2**Članak 83.b.**

(1) Unutar zone javne zelene površine - igralište (Z2) nije moguća gradnja građevina, osim infrastrukturnih građevina i površina. Unutar ove zone mogu se urediti otvorena igrališta, pješačke i biciklističke staze, postaviti urbana oprema i neupadna rasvjeta, te oprema za dječju igru.

(2) Nogometna igrališta ili tereni za odbojku mogu biti isključivo travnate ili pjeskovite površine. Nije moguća gradnja pratećih građevina (tribine i sl.).

(3) Ukoliko se uređuje tenis igralište, nije moguće urediti više od četiri (4) igrališta u jednoj cjelini. Uz tenis igralište može se graditi i manja prateća prizemna građevina koja će sadržavati sanitarni čvor, svlačionicu i manji prostor za posluživanje pića ukupne (bruto) građevne površine najviše 50 m².

6.2. Uvjeti uređenja površina sportsko - rekreacijske namjene

Članak 84.

(1) Zone sportsko - rekreacijske namjene, oznake R3 predstavljaju zonu uređene morske plaže, koja se dijeli na kopneni i morski dio.

(2) Na uređenim plažama mogu se izvoditi radovi kojima se mijenjaju prirodna obilježja obale (gradnja valobrana, rampa, stuba i sl.), te provoditi prihrana plaža, ali ne šire od 20 m od obalne linije.

(3) Na kopnenom dijelu uređene morske plaže dozvoljena je gradnja plažnih objekata - prateće građevine kupališta, komercijalnog korištenja za potrebe gostiju. Sadržaji koji se planiraju u sklopu plažnog objekta - prateće građevine su: sanitarije i tuševi, kabine za presvlačenje, trgovački, ugostiteljski i zabavni sadržaji, a grade se prema sljedećim uvjetima:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 500 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig}=0.1$,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi $k_{is}=0.1$,
- najveća tlocrtna projekcija pojedinačne građevine može iznositi najviše 80m²,

- najveći dopušteni broj etaža je jedna etaža, visine do najviše 4 m (od najniže kote okolnog terena do najviše točke krova),

- krovšte može biti ravno ili koso, nagiba najviše 23°.

(4) Područje uređene plaže treba opremiti potrebnim komunikacijskim površinama povezanim sa sustavom urbane zone, te odgovarajućom infrastrukturom (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba).

(5) Čitav prostor obale će se ozeleniti autohtonim raslinjem (tamaris i crnika i slično).

Članak 85.

Brisan.

Članak 86.

Brisan.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina, i ambijentalnih vrijednosti

7.1. Krajobrazne i prirodne vrijednosti

Članak 87.

(1) Na području obuhvata UPU-a nema zakonskih ni planskih kategorija zaštite prirodnih vrijednosti sukladno važećem Zakonu o zaštiti prirode.

(2) Obalni pojas naselja, a posebno Uvala Mandre, predstavlja značajnu pejzažnu vrijednost. Potrebno je

zaštiti slikovitosti ovog područja s pažljivim interpolacijama novih, odnosno zamjenskih građevina koje moraju odizati tradicijskim vrijednostima ruralne gradnje šireg područja. Dodatno, potrebno je zaštititi i unaprijediti prirodne strukture na ovom području, a posebno šumske cjeline i obalni pojas, uključujući i more.

(3) K.č.br. 3666/1, k.o. Kolan (stara izmjera), uz uvalu Mandre Porat, a koja obuhvaća šumu kulture alepskog bora starosti 74 godine, označena je kao zaštitna zelena površina - šuma (Z3) na kojoj nije dopuštena gradnja.

(4) Unutar područja iz prethodnog stavka, mogu se postavljati elementi parkovne opreme (koševi za smeće, klupe i slično), uređivati pješačke površine, postavljati pozornice (na tlu ili maksimalno 50 cm od uređenog terena) te graditi tipski projekti sukladno posebnom propisu.

Članak 88.

(1) Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnosti javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/2019), područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja s posebnim ograničenjem u korištenju: Međunarodno područje za ptice (tzv. SPA područje) HR1000023 Sjeverna Dalmacija i Pag.

(2) Popis smjernica očuvanja vrsta ptica u područjima ekološke mreže određen je važećim Pravilnikom o ciljevima očuvanja i mjerama očuvanja ciljnih vrsta ptica u područjima ekološke mreže, a kako slijedi:

- održavati povoljni hidrološki režim, stanišne uvjete i otvorene vodene površine;
- radove uklanjanja drveća i šiblja provoditi samo ukoliko je protočnost vodotoka narušena na način da predstavlja opasnost za zdravlje i imovinu ljudi, a u protivnom ostavljati vegetaciju u prirodnom stanju;
- po potrebi provesti kontrolirano paljenje i /ili krčenje (čišćenje) prezraslih travnjačkih površina
- redovito održavati lokve u kršu;
- ne provoditi sportske i rekreacijske aktivnosti od 1. veljače do 15. lipnja u krugu od 150 m oko poznatih gnijezda;
- elektroenergetsku infrastrukturu planirati, obnavljati i graditi na način da se spriječe kolizije ptica na visokonaponskim (VN) dalekovodima i elektrokucije ptica na srednjenaponskim (SN) dalekovodima;
- ne posjećivati gnijezdilišne otoke u u razdoblju gniježđenja od 1. siječnja do 31. svibnja;
- provoditi smanjivanje brojnosti (eradikaciju) štakora i mačaka na gnijezdilištima;
- smanjiti populaciju galeba klaukavca na otocima na kojima gnijezde čigre ili je zabilježen pad njihove brojnosti.

7.2. Kulturno - povjesne vrijednosti

Članak 89.

(1) Kapelica posvećena Sv. Nikoli, izgrađena krajem XIX. ili početkom XX. stojeća, smještena na rtu uvale Mandre, uživa status *evidentiranog kulturnog dobra na temelju Prostornog plana uređenja Općine Kolan*.

(2) U zoni obuhvata Plana nema zakonskih kategorija evidentiranih ili zaštićenih spomenika graditeljstva i arheoloških lokaliteta.

Članak 90.

- (1) Na osnovi Prostornog plana uređenja općine Kolan, kapelica Sv. Nikole podliježe obvezama iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (2) Osnovna načela zaštite temelje se na integralnom sagledavanju spomenika i njegove neposredne okoline. Uspostavlja se zona "zaštite ekspozicije" nad prostorom neposredno oko kapelice u svrhu zadržavanja građevine u okviru njenog autentičnog okruženja. Najmanja površina zaštite utvrđena je zemljišnom česticom na kojoj se građevina nalazi. Ne dozvoljava se nova izgradnja u njenoj neposrednoj blizini, posebno ne one predimenzioniranih gabarita, neprimjerenih materijala i oblikovanja koje mogu zakloniti vizuru na kapelicu ili s kapelice na neposredni kontaktni prostor.
- (3) Sve građevinske i druge intervencije u zoni navedenog režima zaštite podliježu upravnom postupku, tj. potrebno je na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije kojoj će po potrebi prethoditi konzervatorsko - restauratorski istražni radovi, ishoditi posebne uvjete (u postupku izdavanje lokacijske dozvole) i prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevinske dozvole) nadležnog konzervatorskog odjela.
- (4) Mjere građevinskih intervencija na graditeljskoj baštini uključuju:
- a) konzervacija,
 - b) restauracija,
 - c) građevinska sanacija,
 - d) rekonstrukcija
- (5) Posebne uvjete za zahvate na postojećoj strukturi će propisati nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

Članak 90.a.

- (1) Građevina na k.č.br. 11654/1 i k.č.br. 11654/2, obje k.o. Kolan, ovim se Planom, zbog svoje ambijentalne vrijednosti, planski štiti kao pojedinačni graditeljski sklop.

Članak 91.

- (1) Ukoliko se prilikom iskopa pronađu arheološki ostaci od posebnog značaja, radovi se moraju zaustaviti te se trebaju izvršiti sustavna arheološka istraživanja.
- (2) Sve radove nadzora i eventualnih arheoloških istraživanja dužan je financirati investitor.

8. Postupanje s otpadom**Članak 92.**

- (1) Postupanje sa otpadom predviđa se rješavati pojedinačno i prema vrsti otpada u skladu sa posebnom Odlukom općinskog vijeća.
- (2) Odvoz i zbrinjavanje svih vrsta otpada mora se rješavati putem komunalnog poduzeća ovlaštenoga za ove poslove u na području Općine Kolan.

9. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš**Članak 93.**

- (1) Na prostoru obuhvata ovoga urbanističkog plana nije predviđena gradnja građevina koje ugrožavaju okoliš, jer se dopušta izgradnja sadržaja koji nisu veliki zagađivači okoliša.

Članak 94.

(1) Sve novoplanirane građevine suprastrukture i infrastrukture u ovom području moraju se prilagoditi visokim standardima očuvanja okoliša sa aspekta zaštite tla, vode i zraka.

Zaštita mora i tla**Članak 95.**

(1) Radi sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš sve vodovodne i kanalizacijske građevine moraju biti adekvatno dimenzionirane i izgrađene od kvalitetnog vodonepropusnog materijala. Navedene građevine moraju biti projektirane i izgrađene tako da izdrže sva opterećenja koja se mogu javiti u redovnom radu kao i kod havarija.

Članak 96.

(1) Kako je obalno more na ovom području namijenjeno za kupanje i rekreaciju sve otpadne vode moraju se prije ispuštanja u morski recipijent adekvatno pročititi do stupnja koji neće ugroziti njegovu kvalitetu.

(2) Sve urbane otpadne vode s područja naselja Mandre moraju se u konačnosti odvesti na budući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s pripadajućim podmorskim ispustom.

(3) Oborinske otpadne vode moraju se oborinskom kanalizacijskom mrežom odvesti do najbliže lokacije s obalnim ispustom u more.

(4) Prije svakog obalnog ispusta za ispuštanje oborinskih otpadnih voda u obalno more moraju se ugraditi separatori za izdvajanje ulja i masnoća iz ovih otpadnih voda.

Članak 97.

(1) Dopuštene količine štetnih i opasnih tvari i drugih zagađenja, koja se mogu unositi u javni sustav odvodnje moraju biti unutar granica koje su određene Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Članak 98.

(1) U projektnoj dokumentaciji moraju se predvidjeti sve odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih objekata ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodnogospodarske interese.

(2) Za vrijeme izgradnje i nakon izgradnje svih predviđenih kanalizacijskih objekata mora se poštivati načelo o zaštiti okoliša.

Zaštita zraka**Članak 99.**

(1) U cilju zaštite kakvoće zraka, pripisuju se sljedeće mjere:

a) stacionarni izvori onečišćenja zraka (tehnološki postupci, uređaji i građevine iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisija, prema važećem Zakonu o zaštiti zraka i Uredbi o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora,

b) vlasnici, odnosno korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- prijaviti izvor onečišćavanja zraka te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,

- osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,
- uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i zajedničkih (javnih) zelenih površina, ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetravanje i obnavljanje zraka.

Zaštita od buke

Članak 100.

(1) U cilju zaštite od buke unutar naselja provodi se važeći Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke s obzirom na vrstu izvora buke, vrijeme i mjesto nastanka te se propisuju sljedeće mjere:

- a) izvedba odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
- b) primjenu akustičkih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
- c) akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
- d) povremeno ograničenje emisije zvuka.

(2) Akcijskim planom za zaštitu od buke (iz stavka 1 ovog članka) utvrdit će mjere za provođenja posebnog režima prometovanja, i to kako slijedi:

- a) uspostava pješačkih zona u vrijeme vrha turističke sezone,
- b) uspostava jednosmjernog prometa vozila u vrijeme vrha turističke sezone,
- c) smanjenje dopuštene brzine vozila,
- d) ozelenjivanje prometnica u funkciji zaštite od buke.

Sklanjanje ljudi

Članak 101.

(1) Nema obveze izgradnje skloništa prema važećim pravilnicima. Sklanjanje stanovništva osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva te prilagođavanjem podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u skladu s Planom zaštite i spašavanja za slučaj neposredne ratne opasnosti.

Zaštita od potresa

Članak 102.

(1) Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost sukladno utvrđenom stupnju eventualnih potresa po MSC ljestvici njihove jačine prema mikroseizmičkoj rajonizaciji Zadarske županije, odnosno seizmološkoj karti Hrvatske za povratno razdoblje od 500 godina, poštivajući važeće zakone i ostalu regulativu.

Zaštita od požara

Članak 103.

- (1) Građevine moraju biti projektirane i izgrađene tako da ispunjavaju bitne zahtjeve iz područja zaštite od požara utvrđene važećim Zakonom o zaštiti od požara i na temelju njega donesenih propisa, te uvjetima zaštite od požara utvrđenim posebnim zakonima i na temelju njih donesenih propisa.
- (2) Rekonstrukcijom postojećih građevina u naseljima projektira se na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine, zone ili naselja kao cjeline.
- (3) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole.
- (4) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti unutarnja i vanjska hidrantska mreža.
- (5) Sve pristupne ceste u dijelovima naselja koje se planiranju izgraditi sa slijepim završetkom, moraju se projektirati s okretištem na njihovom kraju za vatrogasna i druga interventna vozila. Nove ceste i rekonstrukcija postojećih cesta s dva vozna traka treba projektirati na način da se omogući vatrogasni pristup u skladu s važećim propisima.
- (6) Ostale mjere zaštite od požara treba projektirati u skladu s važećim hrvatskim propisima i normama koji reguliraju ovu problematiku.

10. Mjere provedbe plana**Članak 104.**

- (1) Provedba Plana odnosno gradnja i uređenje površina unutar obuhvata Plana vršit će se sukladno ovim Odredbama i grafičkom dijelu Plana (kartografskim prikazima) te zakonskim odredbama.
- (2) Građevine planirane unutar obuhvata Plana grade se temeljem odgovarajućeg akta za građenje, izrađenog sukladno Odredbama ovog Plana.
- (3) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici mogu se izvoditi fazno odnosno etapno, do konačne realizacije predviđene Planom.

10.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**Članak 105.**

- (1) Postojeće građevine izgrađene protivno uvjetima ovog Plana mogu se rekonstruirati unutar postojećih gabarita (vanjski gabariti nadzemnog i podzemnog dijela građevina) i u skladu s postojećom namjenom.

Članak 106.

Brisan.

Članak 107.

Brisan.

Članak 108.

Brisan.

Članak 109.

Brisan.

Članak 110.

Brisan.

Predsjednik Općinskog Vijeća
Općine Kolan
Ante Zubović

KLASA: 350-02/20-02/06

UR.BROJ: 2198-33-03/01-25-74

Kolan, 14. travnja 2025.

"SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE KOLAN"

Urednik: Antonio Gligora, administrativni referent Općine Kolan

Objava: TJ studio, Strossmayerova 13, Pag