



## **OPĆINA MOŠĆENIČKA DRAGA**



### **IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA**

**Prijedlog plana za ponovnu javnu  
raspravu**

**Obrazloženje**

travanj 2024. godine



Plan 21 d.o.o.  
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1  
51000 Rijeka  
Tel.: 051/372 372

**IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA**  
**Obrazloženje**  
**Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu**

---

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
	<b>OPĆINA MOŠĆENIČKA DRAGA</b>
_načelnik Općine:	Rikardo Staraj
_izrađivač plana :	<b>Plan 21 d.o.o.</b>
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurdek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif. Hrvoje Strčić, dipl. iur. Damian Sobol Turina, mag. ing. arh. urb.
_oznaka elaborata	01/23
_datum i mjesto izrade	Rijeka, travanj 2024..
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija <i>PRIMORSKO-GORANSKA</i>		
Općina <i>MOŠĆENIČKA DRAGA</i>		
Naziv prostornog plana: <b>IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA</b>		
Faza izrade: <i>PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVDNU JAVNU RASPRAVU</i>		
Naziv kartografskog prikaza:		
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza: <i>1:5 000</i>	
Odluka o izradi prostornog plana <i>Sl. novine Općine Mošćenička Draga br. 15/2023</i>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana <i>Sl. novine Općine Mošćenička Draga br.</i>	
Javna rasprava (datum objave): <i>web str. Općine, MPUGiDI 04. prosinca 2023.</i>	Javni uvid održan: <i>od: 11. prosinca 2023. do: 09. siječnja 2024.</i>	Ponovni javni uvid održan: <i>od: do:</i>
Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <i>Pročelnica Jedinственог upravnog odjela</i>	
<b>SANJA FILČIĆ, dipl.iur.</b> <i>(ime, prezime i potpis)</i>		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju <i>("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)</i> KLASA: <i>UR.BROJ:</i> <i>datum:</i>		
Pravna osoba koja je izradila plan:		<b>PLAN21</b>
<b>PLAN 21 d.o.o., Prolaz Marije K. Kozulić 4, 51000 Rijeka</b>		
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:	
	<b>BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.</b> <i>(ime, prezime i potpis)</i>	
Odgovorni voditelj izrade prostornog plana: <b>BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. - ovlaštени arhitekt - urbanist</b>		
Stručni tim u izradi plana:		Suradnici:
1. <b>BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh.</b>		1. <b>DALIBOR ČIKOVIĆ, mag.ing.aedif.</b>
2. <b>ANA ĐURĐEK KUGA, dipl.ing.arh.</b>		2. <b>HRVOJE STRČIĆ, dipl.iur.</b>
3. <b>ANJA MAGLICA, mag.ing.aedif.</b>		3. <b>DAMIAN SOBOL TURINA, mag.ing.arh.urb.</b>
4. _____		4. _____
5. _____		5. _____
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednica Općinskog Vijeća:	
	<b>LUCIANA STERLE</b> <i>(ime, prezime i potpis)</i>	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog upravnog tijela:	
_____		
<i>(ime, prezime i potpis)</i>		

## OBRAZLOŽENJE

### UVOD

IV. Izmjene i dopune PPUO Mošćenička Draga izrađuju se i donose u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u skladu s Prostornim planom Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 32/13, 07/17, 41/18 i 18/22).

Razlog izrade IV. Izmjena i dopuna je unapređenje stanja u prostoru te lakša i kvalitetnije implementacija i realizacija. Potrebno je revidirati uvjete smještaja i gradnje građevina unutar građevinskih područja naselja. Potrebno je dodatno preispitati uvjete gradnje i smještaja građevina unutar građevinskih područja naselja te unutar ugostiteljsko-turističke površine izvan naselja (Mošćenice) uz sagledavanje svih segmenata zaštite prirode, krajobraza i graditeljskog nasljeđa. Obzirom na razvoj Mošćeničke Drage pojavila se potreba za planiranjem dvije uređene plaže na području središnjeg naselja Mošćenička Draga sjeverno od luke otvorene za javni promet. Ovim se izmjenama Plana ne predviđa širenje građevinskih područja. Tijekom izrade konzervatorske podloge za Sveti Ivan pojavila se potreba za ukidanjem dijela prometnice koja prelazi preko bujice Sv. Ivan, odnosno područja „vodne drage“ u cilju zaštite krajolika. Izvan građevinskih područja nalaze se postojeće pojedinačne građevine (izgrađene čestice) za koje je potrebno provjeriti i preispitati uvjete rekonstrukcije. Ovim se izmjenama Plana ne predviđa širenje građevinskih područja.

Programske smjernice za IV. izmjene i dopune Plana odnose se na:

- provjeru i po potrebi redefiniciju uvjeta smještaja i gradnje građevina unutar građevinskih područja naselja
- planiranje dvije uređene plaže na području središnjeg naselja Mošćenička Draga sjeverno od luke otvorene za javni promet
- provjeru i po potrebi redefiniciju uvjeta smještaja i gradnje ugostiteljsko-turističke površine izvan naselja (Mošćenice) prema stvarnim zakonskim i prostornim mogućnostima
- provjeru, korekciju i verifikaciju prometne i komunalne infrastrukture - omogućavanje izgradnje parkirališta na k.č. 38/1 k.o. Mošćenice
- formalnih usklađenja Plana s tekućim izmjenama zakonskih i podzakonskih akata.
- provjeru i moguću korekciju dijela odredbi za provođenje u ostalim dijelovima Plana.

### **Obuhvat Plana je područje Općine Mošćenička Draga u njezinim administrativnim granicama.**

Pored niza raznih značajki Općine, osnovni elementi stanja u prostoru su:

- a) Karakteristike ruralnog prostora (sela smještena na obroncima i okrenuta moru)
- b) Prisustvo velikog broja pješačkih staza i puteva (nastalih zbog prirodnog položaja te teže prometne dostupnosti)
- c) Vizualno vrlo slikovita morska obala sa brojnim visokim obalnim liticama te prirodnim šljunčanim uvalama (žalo Mošćenička Draga te plaža i žalo Sv. Ivan)
- d) More obuhvaća akvatorij Riječkog zaljeva (Vela vrata)
- e) Najznačajnija gospodarska grana je turizam
- f) Naselje Mošćenička Draga je administrativno sjedište sa koncentracijom javnih sadržaja te najvećim brojem turističkih kapaciteta

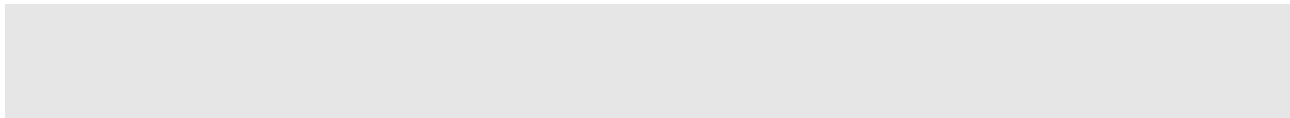
Za potrebe izrade Izmjena i dopuna Plana, Općina Mošćenička Draga osigurava kao radnu podlogu postojeći Prostorni plan uređenja Općine Mošćenička Draga ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 36/07, 04/12 "Službene novine Općine Mošćenička Draga" br. 9/19, 11/22 kao temeljni dokument koji se mijenja, odnosno Prostorni plan Primorsko-goranske županije (SN.PGŽ br. 32/13, 07/17, 41/18, 18/22), te Prostorni plan uređenja parka prirode Učka („Narodne novine“ broj 24/06), kao temeljne dokumente prema kojima se izrađuju izmjene i dopune Plana. Tijekom izrade Izmjena i dopuna

Plana stručni izrađivač i nositelj izrade Plana mogu utvrditi potrebu za izradom drugih posebnih stručnih podloga od značaja za pripremu i predlaganje kvalitetnijih planskih rješenja.

OZNAČAVANJE IZMJENA I DOPUNA:

Dio teksta koji se dodaje - crveno

~~Dio teksta koji se briše~~



## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 3.1. Prikaz prostornog razvitka na području Općine Mošćenička Draga u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Primorsko – goranske županije

Prostorni plan Županije odredio je funkcionalnu diferencijaciju prostora, te je, kao jedna od ukupno 6 mikroregija (funkcionalnih cjelina) u Županiji, određena i prostorona cjelina P2 Liburnija – Grad Opatija, Općine Mošćenička Draga i Lovran<sup>1</sup>. Za ostvarivanje većeg i boljeg gospodarskog razvitka navodi se, kao ključna pretpostavka, uravnotežena opskrba vodom i rješenje odvodnje otpadnih voda. S obzirom na prirodna i kulturna bogatstva, nužna je zaštita usmjerena na prirodne vrijednosti i posebnosti te spomenika kulture, a ti su resursi važan oslonac u gospodarskom razvitku. Posebne postavke razvoja koje osobito treba poticati za područje Općine Mošćenička Draga su:

- treba ublažiti pritisak na usku obalnu crtu, preusmjeravajući migracijske tokove prema bližem zaleđu (implicitne migracijske mjere) čime bi se polučio dvostruki pozitivni učinak
- obalne prostore planirati isključivo za litoralne sadržaje
- dugoročno, onečišćenju zraka zbog prometa treba posvetiti posebnu pažnju i pojačati infrastrukturu koja će omogućiti iznalaženje pravovremenih i djelotvornih zaštitnih mjera
- Izgradnja kanalizacijskih sustava osnovni je sanitarno-zdravstveni standard i najučinkovitiji izravni način zaštite mora, pa je rješavanje problema prikupljanja otpadnih voda i pročišćavanje primaran zadatak.

S obzirom na smještajne kriterije, na način kako pojedine djelatnosti funkcioniraju u prostoru u odnosu na planirane potrebe, određene su sljedeće mjere razvoja:

- ulagati u razvoj i saniranje mreže vodoopskrbe na područjima **Mošćenička Draga**, Lovran, Matulji, Bakar, Opatija, Crikvenice, Novi Vinodolski i Vinodolski
- novelirati rješenja sustava odvodnje na područjima: Opatija, **Mošćenička Draga**, Rijeka, Kostrena, Kraljevica, Crikvenica, Novi Vinodolski i Vinodolski
- graditi, dograđivati i sanirati mrežu kanalizacije prema prioritetu zaštite izvorišta pitkih voda i obalnog mora.

U okvirima tih mjera i smjernica Prostornim planom uređenja Općine Mošćenička Draga, utvrđena je osnovna namjena i korištenje prostora, uz nužno očuvanje prirodnih značajki područja.

#### Postavke Prostornog plana uređenja Općine Mošćenička Draga

Osnovne postavke u planiranju gospodarskog razvitka područja Općine Mošćenička Draga u narednom razdoblju su:

- primjena integralnog principa planiranja prostora, kojim se čitavo područje općine tretira kao jedinstvena cjelina
- predviđena je adaptacija postojećih turističkih sadržaja, ali i izgradnja novih, uz princip da se kvalitetniji turistički sadržaji grade bliže obali, a manje kvalitetniji dalje od obale
- trgovački se sadržaji trebaju interpolirati u postojeće prostore, a ostale djelatnosti će uglavnom koristiti prostore unutar naselja za svoje potrebe
- treba ublažiti pritisak na obalno područje, preusmjeravajući izgradnju u zaleđe, čime bi se u većoj mjeri koristila izgrađena infrastruktura u ovom dijelu područja općine (vodoopskrba i ceste)
- treba pristupiti izgradnji cjelovitog kanalizacijskog sustava sa pripadajućim kolektorima i uređajima
- obalni prostor i akvatorij treba podrediti posebnom režimu korištenja
- smještaj građevina poslovnih namjena obvezno podrediti odredbama Zakona o zaštiti okoliša
- očuvati postojeće poljoprivredne površine od devastiranja
- održavanje i sječu šuma provoditi u skladu sa šumskogospodarskim osnovama, a u privatnim šumama zadržati načela racionalnog gospodarenja i održivosti šumskog fonda.

U primarnom sektoru značajniji dio ima ribolov, a znatno manje poljoprivreda i šumarstvo, gdje se ne očekuju bitne promjene, osim što će se poljoprivreda vremenom usmjeriti na proizvodnju zdrave hrane, dok je uloga šumarstva u prvom redu zaštitni uzgoj. Očekuje se da će udio tercijarnog sektora porasti do čak 75%, pri čemu će turizam i trgovina ostati ključne djelatnosti.

<sup>1</sup> Prostorni plan Primorsko-goranske županije; SNPGŽ 32/13,07/17,41/18, 18/22; tablica 1, članak 7.

### **3.1.1. Funkcionalna podjela prostora Općine Mošćenička Draga**

---

U funkcionalnom se smislu prostor Općine Mošćenička Draga može diferencirati prema specifičnim prostornim karakteristikama, sustavu naselja i prevladavajućim gospodarskim sadržajima. U tom se smislu izdvajaju dva osnovna dijela prostora:

- obalni pojas
- kontinentalni pojas.

Treba spomenuti da ova podjela u samom prostoru nije uvijek jasno izražena s obzirom da ukupna širina Općine Mošćenička Draga iznosi od 6 km na sjevernom dijelu općine do svega 3 km na krajnjem jugu.

U obalnom pojasu nalaze se glavni gospodarski resursi: turistički kapaciteti različitih oblika, koji uz sebe vežu aktivno stanovništvo i druge gospodarske grane u uskoj vezi s turizmom (trgovina, promet - kopneni i morski, ribarstvo, usluge i slično). Ovaj prostor svoje prirodne resurse uglavnom primjereno koristi za potrebe razvitka, iako u tom smislu još ima dosta rezervi. U ovom su području smještena glavna i najveća naselja općine, uključujući i općinsko središte Mošćeničku Dragu, kao i glavna infrastruktura (državne ceste, vodoopskrbni sustav i ostalo).

Kontinentalni pojas obuhvaća više (u nadmorskom smislu) prostore općine, u kojima je turistička djelatnost malo zastupljena, a uz nju su značajne i druge gospodarske aktivnosti - poljoprivreda, stočarstvo i drugo. U gospodarskom smislu ovaj prostor ima znatne resurse koji nisu još uvijek dovoljno iskorišteni, kao što su proizvodnja zdrave hrane, ali i oblici turizma drugačiji od onih uz morsku obalu (agroturizam na seoskim gospodarstvima, planinarski i izletnički turizam i slično). Kontinentalni pojas karakterizira veliki broj naselja i njihovih zaselaka, što predstavlja otežavajuću okolnost u njihovom komunalnom opremanju (ceste, vodovod, struja).

### **3.1.2. Sustav naselja**

---

U središnjem naselju (Mošćenička Draga-N 34) se osim stanovanja planiraju i ostale prateće funkcije sukladno sljedećim smjernicama:

- udio površina namijenjenih odmoru (sportsko-rekreacijska namjena, parkovi, dječja igrališta i površine zaštitnog zelenila) min. 15% naselja,
- udio površina namijenjenih radu (poslovna i ugostiteljsko turistička namjena) max. 20% naselja,
- udio površina namijenjenih prometu do 15% naselja.

Sustav naselja na lokalnom nivou, odnosno na području Općine Mošćenička Draga je prilično teško definirati, iako ne i nemoguće, jer je lako uočiti da se naselja mogu u funkcionalnom i prostornom smislu grupirati u tri pojasa u odnosu na morasku obalu:

A. Obalni pojas obuhvaća područje uz more u kojem su se smjestila glavna naselja (Mošćenička Draga kao općinsko središte i naselja Donji Kraj, Mošćenice i Brseč sa njihovim brojnim zaselcima: Črnjari, Gornji Kraj, Haldej, Prem, Selce, Jir, Anići, Gaćice, Golovik, Loškići, Nerezani, Purgari, Ratkovići, Barci, Brivači, Filipaši, Gruzi, Obrš, Frlići, Opaće, Pećari, Slamnjaki, Šćoci, Špingaroli, Uhači, Kalina, Prisunac, Velo Selo, Franeli, Mrkvići, Rovini, Ivanini, Carići, Perišići i brojni drugi. Ovaj se pojas gotovo poklapa za područjem zaštićenog obalnog pojasa. Radi položaja uz atraktivni prostor obale ili na samoj obali većina ovih naselja i njihovih zaselaka ima relativno povoljnu gospodarsko - demografsku perspektivu, pri čemu se funkcije lokalnih središta trebaju razvijati u Mošćeničkoj Dragi kao općinskom središtu.

B. Središnji pojas nastavlja se na obalni pojas i obuhvaća naselja u središnjem prostoru općine, koja su srednje veličine (manja od obalnih a znatno veća od onih pod Učkom). U ovaj pojas pripadaju naselja odnosno zaselci: Dragani, Lovrečići, Sveti Anton, Martina, Martinčići, Žadrići, Savići, Grabova, Marinići, Marići, Škalameri, Zrinčići, Belići i drugi. U naseljima ovog pojasa prisutno je značajno smanjenje broja stanovnika, iako je općina u zadnjim godinama uložila znatna sredstva u poboljšanje komunalne opremljenosti (izgradnja cesta i vodovoda). Kako bi se iskoristila činjenica relativno dobre opremljenosti, a ujedno i smanjio pritisak na obalnu crtu, Planom će se osigurati (u okviru dopuštenih limita) proširenje

građevinskih područja za novu izgradnju. Predviđa se da će u narednim godinama izgradnja na ovim područjima postati znatno atraktivnija nego što je danas (primjer središnje Istre).

C. Naselja ispod Učke obuhvaćaju najmanji broj naselja i njihovih zaselaka, ali i daleko najmanji broj stanovnika nalazi se u ovom pojasu: Sučići, Gradac, Potoki, Jurčići, Marasi, Petehi, Mihani, Andrići, Gašparići, Rošići, Muškardini, Rubinići, Stepča, Lučetići, Dugići, Špetrići, Krsonjin, Arbanasi, Trebišća i Donje Selo - Brubnjaki. Izgradnja unutar građevinskih područja regulirana je prema odredbama PPPP Učka (NN 24/06), a proširenje građevinskih područja naselja nije dozvoljeno.

### **3.1.3. Mreža društvenih djelatnosti**

---

Pod mrežom društvenih djelatnosti podrazumijevaju se javne ustanove i sadržaji u javnom korištenju, odnosno oni koji podmiruju javne potrebe. Na području Općine Mošćenička Draga zastupljene su samo neke od društvenih djelatnosti, što je i razumljivo s obzirom na veličinu i broj stanovnika, pri čemu se niti ovim Planom ne predviđa formiranje novih sadržaja iz grupe pravosuđa, visokog školstva i znanosti.

### **3.1.4. Uređenje građevinskog zemljišta**

---

Za građevinska područja naselja na području obuhvata Plana propisuju se dvije kategorije uređenosti građevinskog zemljišta u skladu s PPPGŽ-om:

**Minimalno uređeno građevinsko područje** (I. kategorija) obuhvaća pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

**Optimalno uređeno građevinsko područje** (II. kategorija) obuhvaća minimalno uređeno građevinsko područje i DTK.

Sva građevinska područja na području općine Mošćenička Draga moraju imati I. kategoriju uređenosti.

Do izgradnje javnog sustava vodoopskrbe pod vodoopskrbom se smatra i opskrba vodom putem cisterni za vodu.

I., Minimalna kategorija kategorija uređenosti obavezna je za:

- sve građevine koje se nalaze pod obavezom izrade plana užeg područja.

Za sve građevine koje se grade neposrednom provedbom ovog Plana bruto površine manje od 400 m<sup>2</sup> obavezna je I. kategorija uređenosti građevnog zemljišta.

II., Optimalna kategorija uređenosti obavezna je za:

- sve građevine koje se grade neposrednom provedbom ovog Plana, građevinske (bruto) površine veće od 400 m<sup>2</sup>,
- sve višestambene građevine bez obzira na građevinsku (bruto) površinu,
- sve građevine javne i društvene namjene
- višestambene zgrade mogu se graditi samo u području središnjeg naselja uz prethodno izrađen UPU

### **3.1.5. Građevinska područja naselja**

---

PPUO-om su određene površine građevinskih područja naselja na način koji je propisan PPPGŽ-om, vodeći računa o tome da planirane površine trebaju zadovoljiti razvojne potrebe Općine za iduće razdoblje. Pri određivanju građevinskih područja naselja uvažavani su kriteriji, smjernice i mjere u pogledu racionalnog gospodarenja i zaštite prostora, a definiranje građevinskog područja provodilo se kroz objektivno sagledavanje potreba za prostorom za svako naselje, uvažavanjem postojećih demografskih kretanja, procjenom budućih demografskih procesa, procjenom gospodarskih potencijala i potreba, postojećom izgrađenom komunalnom infrastrukturom (prometnice, vodoopskrba i elektroopskrba), te drugih obilježja ili posebnosti značajnih za pojedino naselje.

Općenito, karakteristika naseljenosti područja Općine Mošćenička Draga je relativno veliki broj naselja i jako veliki broj zaselaka (čija veličina varira od nekoliko građevina do samo jedne građevine), tako da je u tablici Obrazloženja dan iskaz površina građevinskih područja naselja i gustoća stanovanja za statistička naselja (14 naselja) te iskaz površina građevinskog područja naselja i gustoća stanovanja po naseljima i dijelovima naselja (ukupno 51 dijelova naselja), pri čemu naselja imaju od 2 do 10 zaselaka.



### **3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje prostora**

Prostornim planom se evidentiraju, štite i čuvaju temeljna obilježja i vrijednosti prostora, a pretpostavke za nesmetan i uravnotežen razvitak u prostoru osiguravaju se namjenom površina za pojedine kategorije korištenja prostora. Osnovna namjena površina sastoji se u podjeli na:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- ostale poljoprivredne i šumske površine,
- površine voda i mora.

Građevinska područja određuju se za smještaj:

- naselja,
- gospodarske namjene,
- sportske centre i
- groblja

Izvan građevinskog područja građevine se grade kao:

- Građevine na građevinskim zemljištima,
- Građevine na prirodnim područjima.

Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar građevinskog područja naselja ili van građevinskog područja naselja.

Razgraničenjem se građevinska područja sastoje od:

- Građevinska područja naselja – izgrađeni dio građevinskog područja
  - neizgrađeni dio građevinskog područja
    - uređeni dio
    - neuređeni dio
  - uređene plaže

građevinskog područja za izdvojene namjene.

2. Područja i građevine izvan građevinskog područja za građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.), te stambene i gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

U površinama za razvoj i uređenje prostora naselja planiraju se namjene sukladne rangu i značenju naselja kao što su:

- stanovanje
- javni (društveni) sadržaji, školske i predškolske ustanove
- trgovine, servisi, ugostiteljstvo i slično
- poslovni sadržaji, zabavni, kulturni, zdravstveni i drugi slični sadržaji i građevine
- skladišta, komunalni servisi i uređaji, radionice i obrtnički pogoni, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne uzrokuju povećanu buku i ne privlače veći promet teretnih vozila
- parkovne i druge zelene površine
- sportski i rekreacijski sadržaji
- luka
- ceste, parkirališta, pješački putevi i stubišta, komunalna i ostala infrastruktura i slično
- uređene plaže
- groblja i ostale namjene.

U smislu ovog Plana, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju slijedeće značenje:

- Općina Mošćenička Draga - označava teritorijalno - upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave sa statusom općine
- zaseoci – manje prostorne cjeline (izdvojeni dijelovi većeg naselja), koji imaju svoje lokalne nazive
- građevinsko područje je područje određeno prostornim planom na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja

- naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja je područje određeno prostornim planom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene, osim za stambenu
  - izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećega građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja, određen prostornim planom
  - izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom koje je izgrađeno
  - neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom planirano za daljnji razvoj
  - neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura
    - osnovna infrastruktura je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža
  - Prostor ograničenja mora je područje od posebnog interesa za Državu. Obuhvaća područje obalnih jedinica lokalne samouprave. Planiranje i korištenje prostora ograničenja se radi zaštite, ostvarenja ciljeva održivog, svrhovitog i gospodarski učinkovitog razvoja provodi uz ograničenja u pojasu kopna i otoka u širini od 1000 m od obalne crte i pojasu mora u širini od 300 m od obalne crte (u daljnjem tekstu: prostor ograničenja). Na području Općine Mošćenička Draga u pojasu kopna širine 1.000 m od obalne crte nalaze se naselja ili dijelovi naselja: Brseč, Donji Kraj, Golovik, Mošćenice, Mošćenička Draga, Obrš, Sveta Jelena, Sveti Anton i Zagore
  - zaštićena kulturna dobra obuhvaćaju područja koja su zaštićena temeljem posebnog propisa o zaštiti kulturnih dobara i temeljem odredbi ovog Plana
  - zaštićene prirodne vrijednosti obuhvaćaju područja koja su zaštićena temeljem posebnog propisa o zaštiti prirode i temeljem odredbi ovog Plana
  - građevine izvan građevinskog područja / postojeća izgradnja – su sve legalno izgrađene građevine s pripadajućom građevnom česticom, kao i građevne čestice na kojima je započela izgradnja temeljem važeće građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. godine, tretiraju se kao izgradnja unutar građevinskog područja
  - građevina osnovne namjene - građevina na građevnoj čestici iste namjene koja je i predviđena ovim Planom
  - samostojeća građevina – građevina koja se niti jednom svojom stranom ne prislanja na granice susjedne građevinske čestice
  - dvojna građevina – građevina kojoj se jedna strana nalazi na međi vlastite građevne čestice, uz koju se prislanja i susjedna građevina, a s druge strane ima neizgrađeni prostor ili javnu površinu, uz tu građevinu može biti prislonjena njezina pomoćna građevina
  - stambenim građevinama se temeljem ovog plana smatraju obiteljske kuće, vile i višestambene građevine:
    - obiteljska kuća - samostojeća ili dvojna građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici. Samostojeća obiteljska kuća je građevina s građevinskom (bruto) površinom do 600 m<sup>2</sup> i s najviše 3 (tri) stana ili 2 (dva) stana i 1 (jedan) poslovni prostor, čija površina može iznositi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine. Dvojna obiteljska kuća je građevina s građevinskom (bruto) površinom do 400 m<sup>2</sup> i dva (2) stana ili 1 (jedan) stan i 1 (jedan) poslovni prostor čija površina može iznositi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine. U poslovnom prostoru smiju se obavljati djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš koja obuhvaća: zanatske i uslužne radionice i servise, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostore za turističku djelatnost – kućna radinost, te drugi poslovne sadržaje (uredski prostori - odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.), a svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja
      - vila - građevina stambene namjene s najviše 2 (dva) stana i građevinskom (bruto) površinom do 700 m<sup>2</sup>. Iznimno, kod površina obuhvaćenih izradom plana užeg područja i drugim detaljnijim analizama (propisanih ovim, i planovima užeg područja), moguće predvidjeti i građevine veće GBP.
      - višestambena građevina - građevina stambene namjene, samostojeća po načinu gradnje, koja ima više od 3 (tri) stana ali najviše 6 (šest) stanova i građevinsku (bruto) površinu do 1.000 m<sup>2</sup>, a može sadržavati i poslovni prostor. U poslovnom prostoru smiju se obavljati djelatnosti bez

- negativnog utjecaja na okoliš koja obuhvaća: zanatske i uslužne radionice i servisi, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostor za turističku djelatnost – kućna radinost, te drugi poslovne sadržaje (uredski prostori - odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.) te sadržaje javne (društvene) namjene. Svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja. Može se graditi samo u središnjem naselju na površinama koje se uređuju planom užeg područja.
- stan jest skup prostorija stambene namjene s pomoćnim prostorijama i uređajima, koji čine jedinstvenu funkcionalnu i samostalnu cjelinu sa zasebnim ulazom
  - pomoćne građevine – sve građevine čija je namjena u funkciji namjene osnovne građevine, kao garaže, drvarnice, spremišta, plinske stanice, ljetne kuhinje, sjenice, bazeni i slično i služe redovnoj uporabi građevine
  - stambeno - poslovne građevine - građevine sa pretežito stambenom namjenom u kojima je od 31-49% građevinske (bruto) površine poslovne ili javne (društvene) namjene. Stambeno poslovne građevine mogu biti obiteljske kuće i višestambene građevine. U poslovnom prostoru smiju se obavljati djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš koja obuhvaća: zanatske i uslužne radionice i servisi, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostore za turističku djelatnost – kućna radinost, te drugi poslovne sadržaje (uredski prostori - odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.) te sadržaje javne (društvene) namjene. Svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.
  - poslovno - stambene građevine - građevine sa pretežito poslovnom namjenom u kojima je najviše 30% građevinske (bruto) površine stambene namjene. Poslovno - stambene građevine mogu biti obiteljske kuće i višestambene građevine. U poslovnom prostoru smiju se obavljati djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš koja obuhvaća: zanatske i uslužne radionice i servisi, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostor za turističku djelatnost – kućna radinost, te druge poslovne sadržaje (uredski prostori - odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.) te sadržaje javne (društvene) namjene. Svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.
  - građevine gospodarske namjene koje se mogu graditi unutar građevinskih područja naselja jesu:
  - građevine proizvodne namjene - građevine za obavljanje proizvodnih djelatnosti, skladištenje roba i slično (industrijske ili zanatske)
  - građevine poslovne namjene - građevine s pretežno zanatskim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima koji ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama
  - poljoprivredno gospodarske građevine bez i sa izvorom zagađenja:
  - bez izvora zagađenja: sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih prtoizvoda, alata, i slično
  - s izvorima zagađenja: staje, kokošinjci, kuničnjaci i slično
  - građevine ugostiteljsko - turističke namjene - građevine namijenjene za turističke i ugostiteljske sadržaje, smještene unutar građevinskog područja naselja
  - javne (društvene) građevine - su građevine namijenjene obavljanju djelatnosti u području društvenih djelatnosti (odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi), radu državnih tijela i organizacija, tijela i organizacija lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba s javnim ovlastima i udruga građana i vjerskih zajednica
  - kiosci - prizemne građevine najveće površine 12 m<sup>2</sup>, za trgovačke i uslužne namjene (služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i dr., kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga)
  - privremene građevine - građevine čija postava je vremenski ograničena na najviše 120 dana, štandovi, pultovi, umjetničke i reklamne instalacije i slično
  - etaža jest prostor između podnih i stropnih ili krovnih konstrukcija građevine čija je svjetla visina ovisna o namjeni tog prostora, a u skladu s posebnim propisima. Etažom se smatra podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje, kao i tavan ukoliko se na krovu grade svjetlosni otvori, terase ili lođe, a sve površine etaža ulaze u ukupnu građevinsku bruto površinu (GRP) građevine. Etažom se ne smatra ukopani podrum s ulazom unutar građevine, kao i nestambena potkrovlja (tavan)
  - podrum (Po) - dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena, pri čemu gornji rub stropne konstrukcije može biti izdignut najviše 1,0 m iznad najniže kote zaravnatog terena neposredno uz građevinu. Jedna podrumaska etaža se može graditi ispod svih građevina, a iznimno, u slučaju izgradnje višeetažne podzemne garaže bilo kao samostalne građevine ili kao dijela

- građevine druge namjene, moguć je veći broj podrumskih etaža. Dozvoljava se na jednom pročelju podruma slobodan neukopani dio u širini od najviše 5,0 m za potrebe vanjskog ulaza u podrum putem rampe
- nadzemne etaže su suteran (S), prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk) i podrum (Po), ukoliko je gornji rub stropne konstrukcije podruma izdignut više od 1,0 m iznad najniže kote zaravnatog terena neposredno uz građevinu.
  - suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena
  - prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterana (ispod poda kata ili krova)
  - kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja
  - potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu može imati najveću visinu nadozida 120 cm. Potkrovlje se smatra etažom. Potkrovlje oblikovano kosim krovom može imati maksimalni nagib krovne plohe od 35°
  - tavan (nestambeno potkrovlje) - konstruktivna etaža (bez namjene) između stropne konstrukcije građevine i krova građevine, bez nadozida, čija visina do sljemena iznosi najviše 3,0 m. Tavan se ne smatra etažom, nema nadozida, nema poda, nema siguran pristup i nije pogodan za stanovanje.
  - koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) je odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U tlocrtnu površinu se ne uračunavaju bazeni površine do 24 m<sup>2</sup>, igrališta bez gledališta i javne rasvjete, podzemne garaže, cisterne i septičke jame te plinski ili uljni rezervoari i slične građevine, ukoliko su ukopane u teren i obrađene kao okolni teren, kao niti terase izdignute iznad terena do 0,80 m, pergole, brajde, roštilji i parkirališne površine
  - koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) je odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice. Potkrovlje se obračunava u  $k_{is}$  dok se tavan ne smatra etažom i stoga ne obračunava u  $k_{is}$
  - nadstrešnica - otvoreni prostor iznimno zatvoren samo s jedne strane, natkriven betonskom pločom ili pokrovom koji odgovara arhitekturi građevine ili ambijentu
  - uređena građevna čestica - građevna čestica koja ima riješen pristup s prometne površine, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta
  - gradivi dio čestice - dio građevne čestice na kojem je dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina prema odredbama ovog Plana
  - visina građevine ( $v$ ) – mjeri se u metrima od najniže kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, koji može imati najveću visinu 1,20 m
  - ukupna visina ( $V$ ) - mjeri se u metrima od najniže kote konačnog zaravnatog i uređenog terena uz građevinu na njegovom najnižem dijelu do sljemena ili najvišeg konstruktivnog dijela građevine
  - najveća dozvoljena visina građevine - uvjetuje se prema tri temeljna pokazatelja, od kojih sva tri moraju biti zadovoljena:
    - broj etaža građevine
    - visina građevine (visina do vijenca)
    - ukupna visina građevine (visina do sljemena)
  - građevni pravac - određuje položaj osnovne građevine u odnosu na susjedne građevne čestice i građevine,
  - regulacijski pravac - granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, trg i drugo) i građevne čestice osnovne namjene
  - rekonstrukcija jest izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojećom građevinu i/ili kojima se mijenja usklađenost postojeće građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i slično)
  - adaptacija - sanacija i svako drugo izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za postojećom građevinu, ali kojim se radovima ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena
  - interpolacija – gradnja građevine na neizgrađenoj građevnoj čestici između obostrano izgrađenih građevina ili uz česticu s važećom građevinskom dozvolom za izgradnju građevine

- postojeća građevina - građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema Zakonu s njom izjednačena
- zamjenska građevina - nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine
- lokalni uvjeti - posebnosti mikrolokacije u radijusu od 100 m (određuje ih upravno tijelo nadležno za poslove prostornog uređenja), kao što su:
  - reljef, more, zelenilo
  - posebno vrijedne građevine i područja prirodne i kulturne baštine
  - karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta
  - ambijentalne vrijednosti
  - veličina i izgrađenost građevnih čestica
  - komunalna oprema
  - opremljenost komunalnom infrastrukturom
  - druge vrijednosti i posebnosti
- samostalna uporabna cjelina - skup prostorija namjenjen za stanovanje ili poslovnu djelatnost s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu, pri čemu garaže, spremišta i drvarnice ne predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu, ukoliko su u funkciji korištenja samostalne uporabne cjeline
- parkirališna garažna mjesta – površine ili prostori namjenjeni za parkiranje vozila na građevnoj čestici ili na javnoj površini
- javna garaža – građevina za skupno parkiranje osobnih i drugih vozila, te u svom nadzemnom dijelu može imati sadržaje javne (društvene), poslovne i druge (osim stambenih) namjene
- građevine seoskog turizma realiziraju se unutar ruralnih naselja u okviru obiteljskog gospodarstva kroz rekonstrukciju ili prenamjenu postojeće građevine, odnosno izgradnjom nove građevine koja uz stanovanje obuhvaća i ugostiteljsko - turističku djelatnost
- pristupni put - pristup građevnoj čestici, čija je minimalna širina propisana ovim Planom
- izvedena prometna površina – prometna površina koja se kao takva u naravi koristi, katastarska čestica prometne površine evidentirana u katastarskom operatu; dio druge katastarske čestice na kojemu je kao stvarni način uporabe u katastarskom operatu evidentirana prometna površina, ili prometna površina ucrтана u odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi
- površina za proširenje postojeće prometnice – prostor rezerviran za proširenje postojeće prometne površine, unutar kojega je do proširenja prometnice moguće samo osigurati pristup građevini i urediti travnjak, bez sadnje visoke vegetacije. Površina za proširenja postojeće prometnice koja ulazi u građevnu česticu ne uključuje se u propisanu površinu prirodnog terena na građevnoj čestici. Širina površine za proširenja postojeće prometnice određena je odredbama ovog Plana
- udaljenost planirane građevine od prometnice određuje se u odnosu na:
  - regulacijski pravac prema prometnici u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (kada se prometnica ne planira proširivati)
  - regulacijski pravac položen granicom planirane površine za proširenje prometnice ili granicom koridora planirane prometnice u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevinskog područja, pri čemu je do realizacije zahvata u prostoru (proširenje postojeće prometnice ili izgradnja nove prometnice) dozvoljeno u tom pojasu samo uređenje pristupa građevini i uređenje travnjaka (bez sadnje visoke vegetacije)
- iznimno, kod interpolacije građevina, kada su s obje strane već izgrađene građevine na udaljenosti manjoj od propisane udaljenosti prema regulacijskom pravcu prema prometnici koja se ne planira proširivati, udaljenost planirane građevine osnovne namjene i pomoćnih građevina od regulacijskog pravca može iznositi i manje od propisane.

### **3.3. Obrazloženje IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Mošćenička Draga**

#### **3.3.1. Programske smjernice**

Programske smjernice za IV. izmjene i dopune Plana odnose se na:

- provjeru i po potrebi redefiniciju uvjeta smještaja i gradnje građevina unutar građevinskih područja naselja
- planiranje dvije uređene plaže na području središnjeg naselja Mošćenička Draga sjeverno od luke otvorene za javni promet
- provjeru i po potrebi redefiniciju uvjeta smještaja i gradnje ugostiteljsko-turističke površine izvan naselja (Mošćenice) prema stvarnim zakonskim i prostornim mogućnostima
- provjeru, korekciju i verifikaciju prometne i komunalne infrastrukture - omogućavanje izgradnje parkirališta na k.č. 38/1 k.o. Mošćenice
- formalnih usklađenja Plana s tekućim izmjenama zakonskih i podzakonskih akata.
- provjeru i moguću korekciju dijela odredbi za provođenje u ostalim dijelovima Plana.

#### **3.3.2. Korekcija općih odredbi ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja**

*Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru određuje se uvjetima minimalne udaljenosti od ruba susjedne građevne čestice i ruba trase ceste i to:*

a) izgradnja novih građevina:

udaljenost od susjedne građevne čestice

- osnovna građevina od granice susjednih građevnih čestica treba biti udaljena najmanje 4,0 m
- iznimno, građevine na građevnim česticama na kojima dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 1,0 se mogu graditi na granici građevne čestice,
- iznimno, u zaštićenim povijesnim cjelinama Mošćenička Draga, Mošćenice, Brseč i Zagore, i kulturnom krajoliku Trebišće-Sveti Anton-Potok (označeni na kartografskim prikazima br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj 1:5000, i 3A. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – područja posebnih uvjeta korištenja u mj. 1:25000.), udaljenost građevine od susjedne građevne čestice određuje se prema konzervatorskim uvjetima nadležnog Konzervatorskog zavoda, sukladno lokalnim uvjetima
- u slučaju gradnje podzemne etaže u kojoj je garaža ili pomoćni prostori, minimalna udaljenost od granice građevne čestice u dijelu podzemne etaže može biti 1,0 m od rubova čestica

udaljenost od regulacijskog pravca

- osnovna građevina od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste treba biti udaljena najmanje 6,0 m
- iznimno, minimalna udaljenost građevine od javnih i nerazvrstanih cesta može biti i manja, prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje županijskim i državnim cestama, odnosno za nerazvrstane ceste prema posebnim uvjetima Općine Mošćenička Draga (odnosi se isključivo za infrastrukturne građevine)
- iznimno, osnovna građevina se može graditi i na regulacijskom pravcu

b) rekonstrukcija postojećih građevina ili interpolacija građevina:

udaljenost od susjedne građevne čestice

- građevina osnovne namjene u izgrađenim dijelovima naselja, koje se nalaze na manjoj udaljenosti od 4,0 m od susjedne građevne čestice, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od susjedne građevne čestice niti se na toj strani izvode otvori

udaljenost od regulacijskog pravca

- građevina osnovne namjene u izgrađenim dijelovima naselja, koje se nalaze na manjoj udaljenosti od 6,0 m, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca

- kod interpolacija novih građevina (između dvije izgrađene) u izgrađenom dijelu naselja između postojećih susjednih građevina koje se nalaze na udaljenostima manjim od 6,0 m, udaljenost može biti i manja, ali uz uvjet da se građevni pravac uskladi sa postojećim susjednim građevinama, a sve vodeći računa o lokalnim uvjetima i posebnim uvjetima nadležnih institucija.

Planom se definiraju slijedeći osnovni elementi uređenja građevinske čestice:

- teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina, pri čemu visina potpornih zidova ne smije prelaziti 1,8 2,5 m, a u slučaju da se zid gradi veće visine od 1,8 2,5 m treba se graditi na način da se grade izmaknuti zidovi visine do 1,8 2,5 m s minimalnim razmakom od 1,0 m
- nagib terena koji zahtijeva više podzida treba rješavati terasasto
- ograde se izgrađuju od kamena, metala i zelenila, kao i njihovih kombinacija, prema lokalnim prilikama do maksimalno 1,20 m visine iznimno ovisno o lokalnim uvjetima visina ograda smije biti i veća, dok postojeći zidovi koji se obnavljaju zadržavaju postojeću visinu
- pomoćne građevine i garaže na građevinskoj čestici mogu se graditi kao slobodnostojeće ili uz osnovnu građevinu kao dogradnja postojeće građevine
- privremene i montažne građevine se mogu postaviti na građevnoj čestici ako su osigurani uvjeti udaljenosti od susjednih građevinskih čestica
- parkirališta se u pravilu moraju osigurati na pripadajućoj građevnoj čestici ili na drugoj površini temeljem standarda propisanih ovim Planom.

### **3.3.3. Neposredna provedba plana**

---

Neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana unutar izgrađenog dijela građevinskih područja i uređenog dijela neizgrađenog građevinskog područja naselja, mogu se graditi nove, rekonstruirati postojeće pojedinačne ili više građevina:

- stambene građevine (obiteljske kuće, vile i ~~višestambene građevine~~)
- stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine
- pomoćne i manje gospodarske građevine u funkciji stanovanja
- građevine gospodarske namjene (proizvodne, poslovne, poljoprivredno - gospodarske) do 200 m<sup>2</sup> tlocrtne projekcije (zemljište pod građevinom), ili iznimno do 400 m<sup>2</sup> ali samo u središnjem naselju na površinama koje se uređuju planom užeg područja
- građevine ugostiteljsko - turističke namjene do 200 m<sup>2</sup> tlocrtne projekcije (zemljište pod građevinom)
- građevina javne (društvene) namjene do 1.000 m<sup>2</sup> tlocrtne projekcije (zemljište pod građevinom) samo u središnjem naselju
- građevine sportsko – rekreacijske namjene do 200 m<sup>2</sup> tlocrtne projekcije (zemljište pod građevinom)
- privremene građevine (kiosci, štandovi i montažne građevine za potrebe sajмова i manifestacija)
- infrastrukturne građevine (prometna, elektronička komunikacijska, elektroenergetska i vodnogospodarska mreža)
- interpolacije i rekonstrukcije građevina u građevinskim područjima naselja.

Neposrednim provođenjem odredbi ovog Plana unutar izgrađenog dijela građevinskih područja naselja mogu se uređivati postojeća groblja koja se ne proširuju.

## **Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene (obiteljske kuće, vile i višestambene građevine), pomoćnih i poljoprivrednih gospodarskih građevina uz građevinu stambene namjene unutar građevinskih područja naselja**

Unutar građevinskog područja svih naselja dozvoljena je izgradnja građevina stambene namjene:

- obiteljskih kuća i
- vila

**Obiteljska kuća** je samostojeća ili dvojna građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici.

**Vila** je građevina isključivo stambene namjene višeg standarda u oblikovanju i lokacijskim uvjetima smještaja, s najviše 2 (dva) stana i građevinskom (bruto) površinom do 700 m<sup>2</sup>.

Iznimno, kod površina obuhvaćenih izradom plana užeg područja i drugim detaljnijim analizama (propisanih ovim, i planovima užeg područja), moguće predvidjeti i građevine veće GBP.

Postojeće višestambene građevine mogu se rekonstruirati. Nije dozvoljena izgradnja novih višestambenih građevina neposrednom provedbom ovog Plana.

Iznimno je, i samo u sklopu programa POS-a na k.č. br.652/1, k.o. Mošćenička Draga, moguće izgraditi višestambenu građevinu temeljem odredbi ovog plana.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene i uz nju najviše dvije građevine (ukoliko zadovoljavaju uvjete utvrđene ovim Planom), i to:

- pomoćna građevina u funkciji stanovanja (garaža, drvarnica, spremište i slično)
- manja gospodarska građevina obrtničke namjene ili poljoprivredne gospodarske građevine (sjenice, ljetne kuhinje i slično).

### **Obiteljske kuće**

Izgradnja obiteljskih kuća temeljem odredbi ovog Plana moguća je unutar građevinskog područja svih naselja na području Općine Mošćenička Draga.

Građevine iz prethodnog stavka mogu se graditi kao samostojeće ili dvojne građevine.

Postojeće skupne građevine mogu se samo rekonstruirati, ne i graditi nove.

### **Uvjeti smještaja i gradnje samostojeće obiteljske kuće u neposrednoj provedbi plana**

#### *1. Vrsta radova*

Građenje novih građevina i rekonstrukcija postojećih građevina.

#### *2. Lokacija zahvata u prostoru*

- unutar građevinskog područja svih naselja na području Općine Mošćenička Draga.

#### *3. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica*

Građevina osnovne namjene je samostojeća obiteljska kuća stambene namjene unutar koje je moguće planirati poslovni prostor.

- građevina može imati najviše 3 (tri) stana ili 2 (dva) stana i 1 (jedan) poslovni prostor, čija površina može iznositi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine

Uz građevinu osnovne namjene na građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine.

#### *4. Veličina građevine*

- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće na parceli iznosi 60 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije samostojeće obiteljske kuće na parceli iznosi 200 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina samostojeće obiteljske kuće (GBP) iznosi 600 m<sup>2</sup> na području središnjeg naselja Na 34-01, a 400 m<sup>2</sup> u ostalim građevinskim područjima.



- u građevinsku (bruto) površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici obiteljske kuće, izuzev otvorenog bazena, tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> ukopanog u tlo i ukopanih garaža
- najveći ukupni dopušteni broj nadzemnih etaža obiteljskih kuća iznosi 3 (tri) nadzemne etaže u središnjem naselju, ili suteren i dvije etaže u ostalim naseljima.
- podrum koji je na jednom pročelju je slobodan u širini od najviše 5,0 m i dostupan rampom ne ubraja se u ukupni broj nadzemnih etaža
- visina obiteljske kuće (v) iznosi najviše 9,0 m na području središnjeg naselja Na 34-01, a 7 m u ostalim građevinskim područjima
- **iznimno je moguće dopustiti interpolaciju obiteljske građevine visine 9,0 m i unutar naselja Mošćenice (oznaka N-33) i Brseč (oznaka N-06\_01). U smislu odredbi ovog plana, interpolacijom se smatra zahvat u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica**
- ukupna visina obiteljske kuće iznosi najviše 11,0 m na području središnjeg naselja Na 34-01, a 9 m u ostalim građevinskim područjima.
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno iznosi ( $k_{is}$ ) iznosi 0,75 u središnjem naselju Na 34-01, a 0,5 u ostalim naseljima

Rekonstrukcija postojećih građevina stambene namjene u građevinskim područjima naselja, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene dijela građevine, određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine stambene namjene, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, vrše se u postojećim gabaritima građevine.

Rekonstruirati se mogu u građevine na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih, ali uz uvažavanje drugih planskih odrednica, osobito koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti.

Dozvoljava se rekonstrukcija ostataka građevina i ruševina unutar građevinskih područja neposrednom provedbom ovog Plana sukladno članku 81. ovih odredbi. Stanje građevine i ruševine utvrđuje se izvatkom iz katastra zemljišta, zemljišno - knjižnim izvatkom, zračnom snimkom i po potrebi arhivskom građom. U područjima koja su evidentirana kao kulturna baština uz stručno mišljenje Konzervatorskog odjela.

- iznimno, prigodom rekonstrukcije građevina čija površina tlocrtne projekcije iznosi manje od 50 m<sup>2</sup>, najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 (dvije) nadzemne etaže, a visina (v) 6,0 m, odnosno ukupna visina (V) 9,0 m
- kod rekonstrukcije i interpolacije samostojećih stambenih građevina u zaštićenim urbanističkim cjelinama naselja (Mošćenička Draga, Mošćenice, Brseč, Donji Kraj i Zagore), unutar kulturnog krajolika Trebišće-Sveti Anton-Potok, i zaseocima ili skupina kuća izgrađenim prije 15.02.1968. godine, može se odrediti:
  - ukoliko kuća nema okućnicu: najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 1,00, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi od 1,00 do 3,00 - ovisno o broju etaža građevine
  - kada kuća ima okućnicu: najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,60, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi od 0,60 do 1,80, ovisno o broju etaža građevine.

Zaštićene urbanističke cjeline naselja i kulturni krajolik označeni su na kartografskim prikazima br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000, i 3A. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – područja posebnih uvjeta korištenja u mj. 1:25000.

### 5. Oblikovanje građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji (glatko žbukana obrada fasade i fasada od kamena, kamene erte, vijenci i istake na fasadi, kameni sokl i drugo).

U izgrađenim dijelovima naselja s vrijednom ruralnom arhitekturom i u zaštićenom krajoliku preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (glatko ožbukana obrada pročelja, kamene erte oko otvora, omjeri otvora, zaštita prozora griljama ili kapcima i dr.).

Arhitektonski izraz može biti planiran i u kaskadnoj tipologiji. Kaskadnom vrstom gradnje smatra se gradnja građevine tlocrta razvučenog unutar gradivog dijela građevne čestice na nagibu terena većem 12%.

Detaljniji uvjeti kaskadne gradnje bit će utvrđeni planovima užeg područja.

Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje, izgradnje u nizu i interpolacija u ruralnim naseljima.

Otvori na građevinama u zaštićenim povijesnim cjelinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za primorsku arhitekturu, te moraju biti zaštićeni kopcima ili griljama (škurama).

Krovovi i strehe stambenih građevina moraju biti izvedeni kao kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovom, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Na krovu je moguće ugraditi krovne prozore, krovne kućice s prozorom, kolektore sunčeve energije i uređaje za klimatizaciju prostora u ravni nagiba krova ili kao horizontalne panele skrivene kosim zabatima ili djelovima krova.

Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta.

Smjer dominantnog sljemena krova se definira prema sljedećim kriterijima, i navedenim redoslijedom, a ovisno o lokaciji građevine i mogućnosti primjene pojedinog kriterija

- a) usporedo s obalnom crtom
- b) usporedo u odnosu na okolne građevine
- c) usporedo s prilaznom cestom
- d) usporedo sa slojnicama terena.

Primjenjuje se prvi kriterij po redoslijedu koji je moguće definirati vizualnom percepcijom na lokaciji, dok se ostali isključuju.

Pročelje mora biti kameno ili žbukano, obojeno svijetlim pastelnim bojama. Otvori na pročelju moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). **Prilikom odabira boje fasada preporučuje se koristiti zagasite zemljane tonove, nijanse žute i okera, a ukoliko se koriste druge boje, onda je obavezno koristiti zagasite i izbljedjele tonove.**

Kod izrazito kosih i strmih terena dozvoljava se terasasta izgradnja pojedinih etaža, radi prilagođavanja nagibu terena.

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

Obzirom na prirodni kontekst i zaštitu vanjskih i unutarnjih vizura, potrebno je poticati kaskadne tipologije gradnje.

U svim tradicijskom naseljima (građevnim područjima) izvan središnjeg naselja uvjetuje se gabarit izduženog pravokutnog tlocrta, odnosno složenih formi (T ili L tlocrt) sljemena krova položenog sa smjerom slojnica terena.

#### 6. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevinske čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>
  - za izgradnju i interpolaciju obiteljskih kuća u zaštićenim urbanističkim i ruralnim cjelinama naselja (Mošćenička Draga, Mošćenice, Brseč, Donji Kraj i Zagore), unutar kulturnog krajolika Trebišće-Sveti Anton-Potok, te u zaseocima ili skupinama kuća izgrađenih prije 15.02.1968. godine može se planirati i manja površina građevinske čestice, ali ne manja od 100 m<sup>2</sup>
  - najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće se ne ograničava
- Zaštićene urbanističke cjeline naselja i kulturni krajolik označeni su na kartografskim prikazima br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000, i 3A. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – područja posebnih uvjeta korištenja u mj. 1:25000.

#### 7. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost građevine od susjedne parcele iznosi 4,0 m a od regulacijskog pravca 6,0 m, osim u izgrađenim dijelovima naselja (i zaštićenim urbanističkim cjelinama) gdje izgradnja može biti i na regulacijskom pravcu, odnosno prema lokalnim uvjetima.

#### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Dio parcele prema cesti mora biti hortikulturno uređen, u pravilu na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Najmanje 30% parcele potrebno je hortikulturno urediti zelenilom.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila i metala ili u njihovim kombinacijama, a maksimalna visina ograde prema cesti i susjednim parcelama iznosi 1,2 m (iznimno visina može biti i veća, ovisno o lokalnim uvjetima).

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Minimalno propisani postotak zelenila na parceli mora se urediti visokim i niskim zelenilom. Kao zelene površine obračunavaju se sve zelene površine kao i sve staze maksimalne širine 1,5 m. Odstupanja od ovog stavka moguća su samo u zonama starih naselja, gdje se interpolacijama u postojećoj građevnoj strukturi dograđuju postojeće ili grade nove građevine.

Unutar urbanističkih cjelina gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ovog Plana.

Građevinska linija stambenih građevina kod interpolacije građevina unutar povijesnih jezgri naselja i ruralnih zaseoka, a koje su izgrađene uz ulice ili ceste, utvrđuje se prema postojećim građevinama i postojećem građevinskom pravcu.

Utvrdjuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih *pomoćnih i manjih gospodarskih građevina u funkciji stanovanja*:

- na jednoj građevnoj čestici mogu se graditi najviše 2 (dvije) pomoćne građevine
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1 (jednu) etažu
- ukupna visina (V) građevine iznosi najviše 5 m i ne može biti veća od visine osnovne građevine
- najveća građevinska (bruto) površina pomoćnih građevina (GBP) može iznositi do 60% GBP BGP osnovne građevine
- tlocrtna površina pomoćnih građevina iznosi najviše 60 m<sup>2</sup>
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 4,0 m, **ili iznimno 2,0 m uz suglasnost susjeda**
- ukopane garaže moguće je planirati na ~~međi~~ **1m udaljenosti** sa susjednom građevinom
- krovništa mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođen tradicionalnoj primorskoj gradnji)
- najmanja udaljenost pomoćnih i manjih gospodarskih građevina od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, izuzev garaža
- garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je to uvjetovano konfiguracijom terena, odnosno kada je završna kota ravnog krova garaže ista kao i niveleta ulice, odnosno najviše do visine ogradnog zida 1,1 m, te kada to dozvoljavaju lokalni uvjeti
- iznimno najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtna površine do 100 m<sup>2</sup> ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi ~~1m~~ **3m, a od regulacijskog pravca 4m**
- postojeće pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana, a ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom, mogu se rekonstruirati samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima
- potrebni prostor za parkiranje treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Postojeće pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana. Ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom, pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

*Poljoprivredne gospodarske građevine* mogu se graditi na građevnoj čestici uz obiteljsku kuću uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- visina od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi najviše 5 m
- građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- krovništa mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna i moraju biti s nagibom krovnih ploha između 17° i 23° i pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice)
- udaljenost poljoprivredne gospodarske građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- postojeće poljoprivredne gospodarske građevine mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana, a ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom mogu se rekonstruirati samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

#### 9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Projektiranjem i građenjem poželjno je omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

#### *10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na javno – prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*

Broj potrebnih parkirališnih mjesta određen je člankom 161. Odredbi za provođenje.

Način i uvjeti priključenja građevinske čestice, odnosno građevine stambene namjene na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definiran je odredbama za provođenje ovog Plana (Poglavlje 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava), urbanističkim planovima uređenja izrađenih temeljem smjernica ovog Plana.

#### *11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu*

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

#### Uvjeti smještaja i gradnje **dvojne obiteljske kuće** u neposrednoj provedbi plana

##### *1. Vrsta radova*

Građenje novih građevina i rekonstrukcija postojećih građevina.

##### *2. Lokacija zahvata u prostoru*

- unutar građevinskog područja svih naselja na području Općine Mošćenička Draga.

##### *3. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica*

Građevina osnovne namjene je dvojna obiteljska kuća stambene namjene unutar koje je moguće planirati poslovni prostor.

- građevina može imati najviše dva (2) stana ili jedan (1) stan i jedan (1) poslovni prostor čija površina može iznositi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine.

U poslovnom prostoru smiju se obavljati djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš koja obuhvaća: zanatske i uslužne radionice i servise, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostore za turističku djelatnost – kućna radinost, te drugi poslovne sadržaje (uredski prostori - odvjjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.), a svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.

Uz građevinu osnovne namjene na građevnoj čestici mogu se graditi i pomoćne građevine.

##### *4. Veličina građevine*

- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije dvojne obiteljske kuće na parceli iznosi 60 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije dvojne obiteljske kuće na parceli iznosi 150 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina dvojne obiteljske kuće (GBP) iznosi 400 m<sup>2</sup>
- u građevinsku (bruto) površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici obiteljske kuće
- najveći ukupni dopušteni broj nadzemnih etaža obiteljskih kuća iznosi 3 (tri) nadzemne etaže za područje središnjeg naselja Na 34-01, a suteran i dvije nadzemne etaže za ostala naselja.
- podrum koji je na jednom pročelju je slobodan u širini od najviše 5,0 m i dostupan rampom ne ubraja se u ukupni broj nadzemnih etaža
- visina obiteljske kuće (v) iznosi najviše 9,0 m u središnjem naselju Na 34-01, a 7m u ostalim naseljima.
- ukupna visina obiteljske kuće iznosi najviše 11,0 m u središnjem naselju, a 9m u ostalim naseljima.
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno iznosi ( $k_{is}$ ) iznosi 0,75 u središnjem naselju Na 34-01, a 0,5 u ostalim naseljima.

Rekonstrukcija postojećih građevina stambene namjene u građevinskim područjima naselja, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene dijela građevine, određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine stambene namjene, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom,

vrše se u postojećim gabaritima građevine.

Rekonstruirati se mogu u građevine smještene na manjim građevinskim česticama od ovdje propisanih, ali uz obvezu poštivanja drugih parametara gradnja.

Dozvoljava se rekonstrukcija ostataka građevina i ruševina unutar građevinskih područja neposrednom provedbom ovog Plana sukladno članku 81. ovih odredbi. Stanje građevine i ruševine utvrđuje se izvatkom iz katastra zemljišta, zemljišno - knjižnim izvatkom, zračnom snimkom i po potrebi arhivskom građom.

- iznimno, prigodom rekonstrukcije građevina čija površina tlocrtna projekcije iznosi manje od 50 m<sup>2</sup>, najveći dopušteni broj etaža iznosi 2 (dvije) nadzemne etaže, a visina (v) 6,0 m, odnosno ukupna visina (V) 9,0 m

- kod rekonstrukcije i interpolacije samostojećih stambenih građevina u zaštićenim urbanističkim cjelinama naselja, (Mošćenička Draga, Mošćenice, Brseč, Donji Kraj i Zagore), unutar kulturnog krajolika Trebišće-Sveti Anton-Potok i zaseocima ili skupina kuća izgrađenim prije 15.02.1968. godine, može se odrediti:

- ukoliko kuća nema okućnicu: najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 1,00, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi od 1,00 do 3,00 - ovisno o broju etaža građevine

- kada kuća ima okućnicu: najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,60, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi od 0,60 do 1,80, ovisno o broju etaža građevine.

Zaštićene urbanističke cjeline naselja i kulturni krajolik označeni su na kartografskim prikazima br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000, i 3A. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – područja posebnih uvjeta korištenja u mj. 1:25000.

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevina

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrjebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji (glatko žbukana obrada fasade i fasada od kamena, kamene erte, vijenci i istake na fasadi, kameni sokl i drugo).

U izgrađenim dijelovima naselja s vrijednom ruralnom arhitekturom i u zaštićenom krajoliku preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (glatko ožbukana obrada pročelja, kamene erte oko otvora, omjeri otvora, zaštita prozora griljama ili kapcima i dr.).

Kod građevina dvojne tipologije nije moguće planirati kaskadnu gradnju.

Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje, izgradnje u nizu i interpolacija u ruralnim naseljima.

Otvori na građevinama u zaštićenim povijesnim cjelinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za primorsku arhitekturu, te moraju biti zaštićeni kapcima ili griljama (škurama).

Krovovi i strehe stambenih građevina moraju biti izvedeni kao kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovštem, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Na krovšte je moguće ugraditi krovne prozore, krovne kućice s prozorom, kolektore sunčeve energije i uređaje za klimatizaciju prostora u ravnini nagiba krova ili kao horizontalne panele skrivene kosim zabatima ili djelovima krova.

Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta.

Smjer dominantnog sljemena krova se definira prema sljedećim kriterijima, i navedenim redoslijedom, a ovisno o lokaciji građevine i mogućnosti primjene pojedinog kriterija

- a) usporedo s obalnom crtom
- b) usporedo u odnosu na okolne građevine
- c) usporedo s prilaznom cestom
- d) usporedo sa slojnicama terena.

Primjenjuje se prvi kriterij po redoslijedu koji je moguće definirati vizualnom percepcijom na lokaciji, dok se ostali isključuju.

Pročelje mora biti kameno ili žbukano, obojeno svijetlim pastelnim bojama. Otvori na pročelju moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). **Prilikom odabira boje fasada preporučuje se koristiti zagasite zemljane tonove, nijanse žute i okera, a ukoliko se koriste druge boje, onda je obvezno koristiti zagasite i izbljedjele tonove.**

Kod izrazito kosih i strmih terena dozvoljava se terasasta izgradnja pojedinih etaža, radi prilagođavanja nagibu terena.

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

#### 6. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevinske čestice iznosi 400 m<sup>2</sup>
- za izgradnju i interpolaciju obiteljskih kuća u zaštićenim urbanističkim cjelinama naselja (Mošćenička Draga, Mošćenice, Brseč, Donji Kraj i Zagore), unutar kulturnog krajolika Trebišće-Sveti Anton-Potok, te u zaseocima ili skupinama kuća izgrađenih prije 15.02.1968. godine može se planirati i manja površina građevinske čestice, ali ne manja od 100 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju dvojne obiteljske kuće se ne utvrđuje.

Zaštićene urbanističke cjeline naselja i kulturni krajolik označeni su na kartografskim prikazima br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5000, i 3A. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – područja posebnih uvjeta korištenja u mj. 1:25000.

#### 7. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Najmanja udaljenost od susjedne parcele iznosi 4,0 m (osim u dijelu gdje se naslanja na građevinu s kojom tvori cjelinu), a od regulacijskog pravca 6,0 m, osim u izgrađenim dijelovima naselja (povijesnim graditeljskim cjelinama) gdje izgradnja može biti i na regulacijskom pravcu, odnosno prema lokalnim uvjetima.

#### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Dio parcele prema cesti mora biti hortikulturno uređen, u pravilu na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Najmanje 30% parcele potrebno je hortikulturno urediti zelenilom.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila i metala ili u njihovim kombinacijama, a maksimalna visina ograde prema cesti i susjednim parcelama iznosi 1,2 m (iznimno visina može biti i veća, ovisno o lokalnim uvjetima).

Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Minimalno propisani postotak zelenila na parceli mora se urediti visokim i niskim zelenilom. Kao zelene površine obračunavaju se sve zelene površine kao i sve staze maksimalne širine 1,5 m. Odstupanja od ovog stavka moguća su samo u zonama starih naselja, gdje se interpolacijama u postojećoj građevnoj strukturi dograđuju postojeće ili grade nove građevine.

Unutar urbanističkih cjelina gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ovog Plana.

Građevinska linija stambenih građevina kod interpolacije građevina unutar povijesnih jezgri naselja i ruralnih zaseoka, a koje su izgrađene uz ulice ili ceste, utvrđuje se prema postojećim građevinama i postojećem građevinskom pravcu.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih *pomoćnih i manjih gospodarskih građevina u funkciji stanovanja*:

- na jednoj građevnoj čestici mogu se graditi najviše 2 (dvije) pomoćne građevine
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1 (jednu) etažu
- ukupna visina (V) građevine iznosi najviše 5 i ne može biti veća od visine osnovne građevine
- najveća građevinska (bruto) površina pomoćnih građevina (GBP) može iznositi do 60% BGP osnovne građevine
- tlocrtna površina pomoćnih građevina iznosi najviše 60 m<sup>2</sup>
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevinskih čestica iznosi 4,0 m, **ili iznimno 2,0 m uz suglasnost susjeda**
- ukopane garaže moguće je planirati na međi sa susjednom građevinom
- krovovi mogu biti ravni ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođen tradicionalnoj primorskoj gradnji)
- najmanja udaljenost pomoćnih i manjih gospodarskih građevina od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, izuzev garaža

- garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je to uvjetovano konfiguracijom terena, odnosno kada je završna kota ravnog krova garaže ista kao i niveleta ulice, odnosno najviše do visine ogradnog zida 1,1 m, te kada to dozvoljavaju lokalni uvjeti
- iznimno najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi ~~1m~~ 3m, a od regulacijskog pravca 4m
- postojeće pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana, a ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom, mogu se rekonstruirati samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima
- kod građenja građevina gospodarske namjene potrebni prostor za parkiranje treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Postojeće pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana. Ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom, pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

*Poljoprivredne gospodarske građevine* mogu se graditi na građevnoj čestici uz obiteljsku kuću uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- visina od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi najviše 5 m
- građevni pravac je iza građevnog pravca građevine osnovne namjene
- najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 4,0 m
- krovišta mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna i moraju biti s nagibom krovnih ploha između 17° i 23° i pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice)
- udaljenost poljoprivredne gospodarske građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- postojeće poljoprivredne gospodarske građevine mogu se rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana, a ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom mogu se rekonstruirati samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

#### *9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti*

Projektiranjem i građenjem poželjno je omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

#### *10. Način i uvjeti priključenja na javno – prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*

Broj potrebnih parkirališnih mjesta određen je člankom 161. Odredbi za provođenje.

Način i uvjeti priključenja građevinske čestice, odnosno građevine stambene namjene na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definiran je odredbama za provođenje ovog Plana (Poglavlje 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava), urbanističkim planovima uređenja izrađenih temeljem smjernica ovog Plana.

#### *11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu*

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

#### Uvjeti smještaja i gradnje **vila** u neposrednoj provedbi plana

Gradnja vila moguća je neposredno na područjima izgrađenog dijela građevinskih područja, i uređenog dijela neizgrađenih građevinskih područja naselja, te posredno putem planova užeg područja.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju vila u djelomično izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim uređenim dijelovima građevinskog područja naselja:

##### *1. Vrsta radova*

Građenje novih građevina i rekonstrukcija postojećih građevina.

##### *2. Lokacija zahvata u prostoru*

- Vile se planiraju unutar građevinskih područja svih naselja koja se kontekstualnim karakteristikama izdvajaju osobitom kvalitetom krajobraznih i lokalnih uvjeta
3. *Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica*
- Vila je građevina isključivo stambene namjene višeg standarda u oblikovanju i lokacijskim uvjetima smještaja. Građevina može imati najviše 2 (dva) stana.
4. *Veličina građevine*
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije vile na parceli iznosi 200 m<sup>2</sup>
  - najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije vile na parceli iznosi 350 m<sup>2</sup>
  - najveća građevinska (bruto) površina vile iznosi 700\* m<sup>2</sup>
  - najveći dopušteni broj etaža vile iznosi dvije podzemne i 3 (tri) nadzemne etaže u središnjem naselju Na 34-01, a jedna podzemna i dvije nadzemne etaže u ostalim naseljima.
  - podrum koji je na jednom pročelju slobodan u širini od najviše 5,0 m i dostupan rampom se ne ubraja u nadzemnu etažu
  - visina vile (v) iznosi najviše 9,0\* m kod izvedbe ravnim krovom u središnjem naselju Na 34-01, i 7 m u ostalim naseljima
  - ukupna visina vile (V) iznosi najviše 9,0\* m kod izvedbe ravnim krovom
  - ukupna visina vile iznosi najviše 12m kod izvedbe kosim krovom
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti parcele (k<sub>ig</sub>) iznosi 0,25\*
  - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k<sub>is</sub>) nadzemno iznosi 0,75\* u središnjem naselju Na 34-01, a 0,5 u ostalim naseljima.
  - vile se mogu graditi isključivo kao samostojeće građevine.
  - vile na građevnim česticama s koeficijentom izgrađenosti (k<sub>ig</sub>) i/ili koeficijentom iskorištenosti (k<sub>is</sub>) većim od propisanog mogu se rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih gabarita građevine.
- \* iznimno, za područja obuhvaćena detaljnijom urbanističkom razradom putem UPU, te uz obveznu prethodnu projektantsku razradu u formi idejnog arhitektonskog rješenja i prateću konzervatorsku podlogu, sve kompletirano u vidu stručnog rješenja (propisanog čl. 93. Zakona o prostornom uređenju) koje će biti verificirano od strane predstavničkog tijela JLS, moguće je na razini UPU predvidjeti odstupanje do 20% u odnosu na ovdje utvrđene vrijednosti koeficijenta izgrađenosti (k<sub>ig</sub>), koeficijenta iskoristivosti (k<sub>is</sub>), ali uz limit najveće visine građevine do 10,5-11,00 m i najveću bruto izgrađenu površinu nadzemno od 900m<sup>2</sup>.

Rekonstrukcija postojećih građevina stambene namjene u građevinskim područjima naselja, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene dijela građevine, određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine stambene namjene, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom, vrše se u postojećim gabaritima građevine.

Dozvoljava se rekonstrukcija ostataka građevina i ruševina unutar građevinskih područja neposrednom provedbom ovog Plana sukladno članku 81. ovih odredbi. Stanje građevine i ruševine utvrđuje se izvatkom iz katastra zemljišta, zemljišno - knjižnim izvatkom, zračnom snimkom i po potrebi arhivskom građom.

#### 5. *Oblikovanje građevina*

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina vila moraju se prilagoditi postojećem ambijentu.

Vile su građevine višeg oblikovnog standarda na tragu najboljih primjera (suvremene i tradicijske gradnje) izgrađenih na Liburniji tijekom proteklih vremena.

Arhitektonsko oblikovanje građevina vila, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrjebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Moguće je planirati i suvremeni arhitektonski izraz uklopiv u kontekst.

U izgrađenim dijelovima naselja s vrijednom ruralnom arhitekturom i u zaštićenom krajoliku preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (glatko ožbukana obrada pročelja, kamene erte oko otvora, omjeri otvora, zaštita prozora griljama ili kopcima i dr.).

Arhitektonski izraz može biti planiran i u kaskadnoj tipologiji. Kaskadnom vrstom gradnje smatra se gradnja građevine tlocrta razvučenog unutar gradivog dijela građevne čestice na nagibu terena većem 12%.

Detaljniji uvjeti kaskadne gradnje bit će utvrđeni planovima užeg područja.



Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje, izgradnje u nizu i interpolacija u ruralnim naseljima.

Otvori na građevinama u zaštićenim povijesnim cjelinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za primorsku arhitekturu, te moraju biti zaštićeni kopcima ili griljama (škurama).

Krovovi i strehe stambenih građevina moraju biti izvedeni kao kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovom, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Na krovu je moguće ugraditi krovne prozore, krovne kućice s prozorom, kolektore sunčeve energije i uređaje za klimatizaciju prostora u ravni nagiba krova ili kao horizontalne panele skrivene kosim zabitima ili dijelovima krova.

Na kosom terenu sjeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta.

Smjer dominantnog sjemena krova se definira prema sljedećim kriterijima, i navedenim redoslijedom, a ovisno o lokaciji građevine i mogućnosti primjene pojedinog kriterija

- a) usporedo s obalnom crtom
- b) usporedo u odnosu na okolne građevine
- c) usporedo s prilaznom cestom
- d) usporedo sa slojnicama terena.

Primjenjuje se prvi kriterij po redoslijedu koji je moguće definirati vizualnom percepcijom na lokaciji, dok se ostali isključuju.

Pročelje mora biti kameno ili žbukano, obojeno svijetlim pastelnim bojama. Otvori na pročelju moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi). **Prilikom odabira boje fasada preporučuje se koristiti zagasite zemljane tonove, nijanse žute i okera, a ukoliko se koriste druge boje, onda je obvezno koristiti zagasite i izbljedjele tonove.**

Kod izrazito kosih i strmih terena dozvoljava se terasasta izgradnja pojedinih etaža, radi prilagođavanja nagibu terena.

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

#### 6. *Oblik i veličina građevne čestice*

- najmanja površina građevinske čestice za izgradnju vile iznosi 1.000 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena površina građevne čestice nije određena.

#### 7. *Smještaj građevina na građevnoj čestici*

Minimalna udaljenost građevine od susjedne parcele iznosi 4,0 m, a od pristupne ceste 6,0 m

#### 8. *Uvjeti za uređenje građevne čestice*

Minimalno 60% od ukupne površine parcele mora biti park ili druga zelena kultivirana površina, što se mora prikazati nacrtom uređenja okoliša - projekt krajobraznog uređenja u okviru glavnog projekta. Sugerira se izrada odgovarajućeg elaborata hortikulturnog elaborata izrađenog od ovlaštene stručne osobe krajobraznog arhitekta.

Dio parcele prema cesti mora biti hortikulturno uređen, u pravilu na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila i metala ili u njihovim kombinacijama, a maksimalna visina ograde prema cesti i susjednim parcelama iznosi 1,2 m (iznimno visina može biti i veća, ovisno o lokalnim uvjetima).

Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Minimalno propisani postotak zelenila na parceli mora se urediti visokim i niskim zelenilom. Kao zelene površine obračunavaju se sve zelene površine kao i sve staze maksimalne širine 1,5 m. Odstupanja od ovog stavka moguća su samo u zonama starih naselja, gdje se interpolacijama u postojećoj građevnoj strukturi dograđuju postojeće ili grade nove građevine.

Unutar urbanističkih cjelina gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ovog Plana.

Građevinska linija stambenih građevina kod interpolacije građevina unutar povijesnih jezgri naselja i ruralnih zaseoka, a koje su izgrađene uz ulice ili ceste, utvrđuje se prema postojećim građevinama i postojećem građevinskom pravcu.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih *pomoćnih i manjih gospodarskih građevina u funkciji stanovanja*:

- na jednoj građevnoj čestici mogu se graditi najviše 2 (dvije) pomoćne građevine
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža građevine iznosi 1 (jednu) etažu
- ukupna visina (V) građevine iznosi najviše 5 i ne može biti veća od visine osnovne građevine
- najveća građevinska (bruto) površina pomoćnih građevina (GBP) može iznositi do 60% BGP osnovne građevine
- tlocrtna površina pomoćnih građevina iznosi najviše 60 m<sup>2</sup>
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevinskih čestica iznosi 4,0 m
- ukopane garaže moguće je planirati na međi sa susjednom građevinom
- krovovi mogu biti ravna ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođen tradicionalnoj primorskoj gradnji)
- najmanja udaljenost pomoćnih i manjih gospodarskih građevina od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, izuzev garaža
- garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu, kada je to uvjetovano konfiguracijom terena, odnosno kada je završna kota ravnog krova garaže ista kao i niveleta ulice, odnosno najviše do visine ogradnog zida 1,1 m, te kada to dozvoljavaju lokalni uvjeti
- iznimno najmanja udaljenost otvorenog bazena, tlocrtna površina do 100 m<sup>2</sup> ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi ~~1m~~ **3m, a od regulacijskog pravca 4m**
- postojeće pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana, a ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom, mogu se rekonstruirati samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima
- kod građenja građevina gospodarske namjene potrebni prostor za parkiranje treba osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.

Postojeće pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti u skladu s odredbama ovog Plana. Ukoliko nisu ispunjeni uvjeti propisani ovim Planom, pomoćne građevine se mogu rekonstruirati i prenamijeniti samo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima.

**9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti**

Projektiranjem i građenjem poželjno je omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

**10. Način i uvjeti priključenja na javno – prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu**

Broj potrebnih parkirališnih mjesta određen je člankom 161. Odredbi za provođenje.

Način i uvjeti priključenja građevinske čestice, odnosno građevine stambene namjene na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definiran je odredbama za provođenje ovog Plana (Poglavlje 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava), urbanističkim planovima uređenja izrađenih temeljem smjernica ovog Plana.

**11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu**

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

**Uvjeti smještaja i gradnje samostojećih višestambenih građevina u programu POS-a u neposrednoj provedbi plana**

**1. Vrsta radova**

Građenje novih građevina.

**2. Lokacija zahvata u prostoru**

Višestambene građevine moguće je graditi samo unutar središnjeg naselja Mošćenička Draga planske oznake N-34-01 i to samo na k.č.br. 652/1 k.o. Mošćenička Draga.

*3. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica*

- Namjena građevine je stambena, a uključuje stambene i pomoćne prostore.
- najveći broj stanova u jednoj višestambenoj građevini iznosi 10 (deset) stanova.

Višestambene građevine mogu imati i garaže te poslovne sadržaje u prizemlju.

Poslovnim sadržajima smatraju se tihe pretežito uslužne djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, kao i ugostiteljski objekti koji ne proizvode buku veću od 55 dcB danju i 45 dcB noću, koji ne zagađuju zrak i koji svojim oblikovanjem, ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja.

U poslovnom prostoru smiju se obavljati djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš koja obuhvaća: zanatske i uslužne radionice i servisi, trgovine, ugostiteljske, turističke i zdravstvene sadržaje, prostor za turističku djelatnost – kućna radinost, te drugi poslovne sadržaje (uredski prostori - odvjetničke kancelarije, liječničke ordinacije, projektni biroi i sl.) te sadržaje javne (društvene) namjene. Svojim oblikovanjem i funkcijom ne smiju narušavati izgled građevine i uvjete stanovanja.

Poslovnih sadržaja ne smije biti više od 30% GBP višestambene građevine.

*4. Veličina građevine*

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina:

- najveći dopušteni broj etaža višestambenih građevina iznosi 3 (tri) etaže
- podrum u kojem treba planirati garažu slobodan je samo na jednom pročelju u širini od najviše 5,0 m i dostupan rampom
- visina višestambene građevine (v) iznosi najviše 9,5 m
- najveća dopuštena katnost je podrum i 3 (tri) nadzemne etaže (Po+3),
- ukupna visina višestambene građevine iznosi najviše 12,0 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) nadzemno iznosi 0,75

*5. Oblikovanje građevina*

Arhitektonsko oblikovanje građevine višestambene namjene, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje građevina u naselju.

Moguće je razvijati i suvremeni arhitektonski izraz primjeren kontekstu, lokalnim uvjetima i podneblju.

Krovovi i strehe stambenih građevina moraju biti izvedeni kao kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovom, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, krovne kućice s prozorom, kolektore sunčeve energije i uređaje za klimatizaciju prostora u ravnini nagiba krova ili kao horizontalne panele skrivene kosim zabatima ili dijelovima krova.

Pročelje mora biti žbukano, obojeno svijetlim pastelnim bojama. Otvori na pročelju moraju biti kvadratni ili uspravni pravokutnici (vertikalno izduženi).

Dozvoljava se gradnja ravnih krovova u funkciji prohodnih i neprohodnih terasa ili krovnih vrtova u kombinaciji s kosim krovovima. Ravni krovovi se u pravilu izvode i različitim visinama.

*6. Oblik i veličina građevne čestice*

- najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju višestambene građevine iznosi 1200 m<sup>2</sup>
- najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju višestambene građevine iznosi 2.500 m<sup>2</sup>

*7. Smještaj građevina na građevnoj čestici*

Minimalna udaljenost od susjedne parcele iznosi 5,0 m, a od pristupne ceste 6,0 m

*8. Uvjeti za uređenje građevne čestice*

Minimalno 40% od ukupne površine parcele mora biti zelena kultivirana površina ili prirodni teren.

Dio parcele prema cesti mora biti hortikulturno uređen, u pravilu na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila i metala ili u njihovim kombinacijama, a maksimalna visina ograde prema cesti i susjednim parcelama iznosi 1,2 m (iznimno visina može biti i veća, ovisno o lokalnim uvjetima).

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Minimalno propisani postotak zelenila na parceli mora se urediti visokim i niskim zelenilom. Kao zelene površine obračunavaju se sve zelene površine kao i sve staze maksimalne širine 1,5 m.

#### *9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti*

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

#### *10. Način i uvjeti priključenja na javno – prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu*

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici višestambene građevine  
Svaka stambena jedinica mora imati 2 parkirna mjesta,

Priključak na građevine vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe građevine elektroničkih komunikacija utvrđuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih službi.

Način i uvjeti priključenja građevinske čestice, odnosno građevine stambene namjene na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definiran je odredbama za provođenje ovog Plana, urbanističkim planovima uređenja izrađenih temeljem smjernica ovog Plana.

#### *11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu*

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

### **Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima**

---

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima:

#### *1. Vrsta radova*

Građenje novih građevina, rekonstrukcija postojećih građevina

#### *2. Lokacija zahvata u prostoru*

Unutar izgrađenih i neizgrađenih uređenih dijelova građevinskih područja Općine Mošćenička Draga.

#### *3. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica*

- Građevine ugostiteljsko - turističke namjene sa smještajnim kapacitetima.

#### *4. Veličina građevine*

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,25 u središnjem naselju Na 34-01, a 0,20 u ostalim naseljima.

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) nadzemno iznosi 0,75 u središnjem naselju Na 34-01, a 0,60 u ostalim naseljima.

- najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi dvije podzemne i 3 (tri) nadzemne etaže u središnjem naselju Na 34-01, a jedna podzemna i dvije nadzemne etaže u ostalim naseljima.

- najveća tlocrtna projekcija smije iznositi 250 m<sup>2</sup>, iznimno i više na područjima izrade UPU
- U tom se slučaju najveća tlocrtna projekcija građevine i najveća razvijena GBP mogu utvrditi usklađenjem s prevladavajućom tipologijom u kontekstu ulice ili naselja. U slučaju građevnih čestica koje su veće od ovdje propisanih, potrebno je težiti arhitektonskom rješenju koje će volumenom i ukupnim oblikovnim izrazom slijediti prevladavajući ritam i siluetu ulične izgradnje.
- dozvoljena je izgradnja podruma, pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa
- najveća dopuštena visina građevine (v) iznosi 10,0 m, iznimno 11,0 u središnjem naselju
- ukupna visina građevine (V) iznosi najviše 12,2m.
- iznimno, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih hotelskih građevina odnosno prenamjene stambenih građevina, minimalna površina građevne čestice može biti 500 m<sup>2</sup>, a maksimalni  $k_{ig} = 0,60$ , te maksimalno  $k_{is} = 2,40$  i najviše tri (3) nadzemne etaže
- prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro, odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

U svim građevinama ugostiteljsko - turističke namjene može se graditi podrum. Podrum može obuhvatiti i više podzemnih etaža u funkciji osnovne namjene (noćni klubovi, disco, kasino i sl.), pomoćnih i tehničkih prostorija, te garaža. Podrumske etaže dijelom obuhvaćaju i dvonamjenski prostor koji se koristi kao skladište.

Građevine se rekonstruiraju prema pravilima za novu gradnju.

Postojeća hotelska građevina koja je sukladno odredbama PPPGŽ priključena naselju, smije se rekonstruirati kako slijedi:

- hotel kategorije najmanje 3\* sa pratećim sadržajima:
  - o tereni za tenis i druge manje rekreativne površine (odbojka, košarka, boćalište)
  - o zatvoreni - otvoreni bazen, wellness, fitness i slično
  - o prateći ugostiteljski sadržaji
  - o ostali prateći sadržaji (trgovina i dr.)
- detaljniji uvjeti za formiranje i oblikovanje građevne čestice će biti propisani urbanističkim planom uređenja
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,30
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,80
- udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca iznosi najmanje 8,0 m; iznimno kod rekonstrukcije ugostiteljsko - turističkih građevina mogu se zadržati i manje (postojeće) udaljenosti građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca
- udaljenost građevine osnovne namjene od granice građevne čestice iznosi h/2 ali ne manje od 5,0 m; iznimno kod rekonstrukcije ugostiteljsko - turističkih građevina mogu se zadržati i manje (postojeće) udaljenosti građevine osnovne namjene od granice građevne čestice
- najmanje 40% građevne čestice mora se ozeleniti visokovrijednim zelenilom; iznimno, kod rekonstrukcije postojećih građevina, površina građevne čestice pod zelenilom može iznositi i manje, ali ne manje od 25%
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi 4 (četiri) nadzemne etaže
- ispod građevine je dozvoljena izgradnja podruma, pri čemu podrum može obuhvatiti jednu ili više podzemnih etaža u funkciji pratećih sadržaja, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaže, a može se koristiti i kao dvonamjenski prostor za potrebe skloništa
- najveća visina građevine (v) iznosi 14,0 m
- ukupna visina građevine (V) iznosi najviše 16,0 m
- građevna čestica hotela mora imati kolni pristup na cestu najmanje širine kolnika 5,50 m za dvosmjerni promet i 4,50 m za jednosmjerni promet
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) utvrđuje se po normativu 1 PGM/2 kreveta; iznimno, kod rekonstrukcije postojećih hotelskih građevina potreban broj parkirališno-garažnih mjesta može se utvrditi po normativu 1 PGM/4 kreveta
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici hotelske građevine
- iznimno, ako prilikom rekonstrukcije hotelske građevine nije moguće osigurati potreban broj

parkirališno-garažnih mjesta prema standardu 1 PGM/4 kreveta na građevnoj čestici hotelske građevine, dio traženog kapaciteta treba osigurati unutar građevne čestice hotela, dok se preostali dio može osigurati na drugoj građevnoj čestici koja je udaljena najviše do 300 m, uz uvjet da se ta parkirališta ili garaže izgrade ili urede izgrade do završetka rekonstrukcije hotelske građevine

- ukoliko nije moguće osigurati potreban broj parkirališnih mjesta prema kriteriju iz prethodne alineje, primjenjuju se alternativna rješenja omogućena ovim Planom.
- odnos broja parkirališnih i broja garažnih mjesta određuje se sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel.

#### *5. Uvjeti za oblikovanje građevine*

Arhitektonsko oblikovanje građevina ugostiteljsko-turističke namjene, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s načinom izgradnje građevina u naselju, te primjereni tradicionalnoj primorskoj gradnji (glatko žbukana obrada fasade i fasada od kamena, kamene erte, vijenci i istake na fasadi, kameni sokl i drugo).

**Prilikom odabira boje fasada preporučuje se koristiti zagasite zemljane tonove, nijanse žute i okera, a ukoliko se koriste druge boje, onda je obvezno koristiti zagasite i izbljedjele tonove.**

Moguće je razvijati i suvremeni arhitektonski izraz primjeren kontekstu, lokalnim uvjetima i podneblju.

U izgrađenim dijelovima naselja s vrijednom ruralnom arhitekturom i u zaštićenom krajoliku preporučuje se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu (glatko ožbukana obrada pročelja, kamene erte oko otvora, omjeri otvora, zaštita prozora griljama ili kopcima i dr.).

Odnos dužine i visine glavnog pročelja (pročelje prema regulacijskom pravcu) mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, osim kod terasaste izgradnje, izgradnje u nizu i interpolacija u ruralnim naseljima.

Otvori na građevinama u zaštićenim povijesnim cjelinama moraju poštivati pravila proporcije karakteristične za primorsku arhitekturu, te moraju biti zaštićeni kopcima ili griljama (škurama).

Krovovi i strehe građevina mogu biti izvedeni kao kosi s jednovodnim, dvovodnim ili viševodnim krovništem, s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°. Pokrov kosih krovova mora biti žljebnjak, mediteran crijep ili drugi crijep izgledom i bojom prilagođenom tradicionalnoj primorskoj gradnji.

Na krovnište je moguće ugraditi krovne prozore, krovne kućice s prozorom, kolektore sunčeve energije i uređaje za klimatizaciju prostora u ravnini nagiba krova ili kao horizontalne panele skrivene kosim zabatima ili dijelovima krova.

#### *6. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru*

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice iznosi 1.200 m<sup>2</sup>

#### *7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru*

- najmanja udaljenost između građevina na istoj građevnoj čestici definira se  $(h_1+h_2)/2$  ( $h_1$  i  $h_2$  su visine susjednih građevina), ali ne manje od 6,0 m
- pri rekonstrukciji postojeće građevine zadržavaju se postojeće udaljenosti od regulacijskog pravca, a u izgrađenim dijelovima naselja i kod interpolacije novih građevina moguće su i manje udaljenosti od 6,0 m od ceste ako to dozvoljavaju lokalni uvjeti i posebni uvjeti nadležnih institucija

#### *8. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina*

Minimalno 60% od ukupne površine parcele mora biti zelena kultivirana površina ili prirodni teren. Dio parcele prema cesti mora biti hortikulturno uređen, u pravilu na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Ograde se izgrađuju od kamena, zelenila i metala ili u njihovim kombinacijama, a maksimalna visina ograde prema cesti i susjednim parcelama iznosi 1,2 m (iznimno visina može biti i veća, ovisno o lokalnim uvjetima).

Terase i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja.

Minimalno propisani postotak zelenila na parceli mora se urediti visokim i niskim zelenilom. Kao zelene površine obračunavaju se sve zelene površine kao i sve staze maksimalne širine 1,5 m. Odstupanja od ovog stavka moguća su samo u zonama starih naselja, gdje se interpolacijama u postojećoj građevnoj

strukturi dograđuju postojeće ili grade nove građevine.

Unutar urbanističkih cjelina gdje nema ograđivanja isto se ne može provesti na temelju ovog Plana.

Građevinska linija hotelskih građevina kod interpolacije građevina unutar povijesnih jezgri naselja i ruralnih zaseoka, a koje su izgrađene uz ulice ili ceste, utvrđuje se prema postojećim građevinama i postojećem građevinskom pravcu.

#### *9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti*

Projektiranjem i građenjem mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

#### *10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu*

Građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena cesta sukladno odredbama ovog Plana.

Broj potrebnih parkirališnih mjesta određen je člankom 161. Odredbi za provođenje.

U slučaju da parkirališne potrebe nije moguće riješiti na građevinskoj čestici, isto je moguće planirati na parkirnoj površini na udaljenosti do 300 m, sukladno odgovarajućim komunalnim odlukama Općine Mošćenička Draga.

Način i uvjeti priključenja građevinske čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu definiran je odredbama za provođenje ovog Plana (Poglavlje 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava), urbanističkim planovima uređenja i detaljnim planovima uređenja izrađenih temeljem smjernica ovog Plana.

#### *11. Mjere (način) sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom*

Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

---

### **Uvjeti i način gradnje građevina prometne i infrastrukturne namjene unutar građevinskih područja naselja Draga i utvrđivanje građevinskog područja naselja**

---

#### **Uvjeti i način gradnje uređenih plaža unutar građevinskih područja naselja**

U građevinskim područjima na području Općine Mošćenička Draga dozvoljena je izgradnja površina za sport i rekreaciju - uređenih plaža (UP).

Uređene morske plaže prikazane su na kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune) u mjerilu 1:25.000.

Uređene morske plaže se planiraju na sljedećim lokacijama: UP<sub>1</sub> - Mošćenička Draga, UP<sub>2</sub> - između plaže Sv. Ivan i lokacije Sipar, UP<sub>3</sub> - Sveti Ivan, i-UP<sub>4</sub> - Senjevac, **UP<sub>6</sub> - Kontovo i UP<sub>7</sub> - Paljon.**

Neposrednim provođenjem Plana se na ~~svim~~ uređenim plažama **UP<sub>1</sub> - Mošćenička Draga, UP<sub>2</sub> - između plaže Sv. Ivan i lokacije Sipar, UP<sub>3</sub> - Sveti Ivan, i-UP<sub>4</sub> - Senjevac i UP<sub>6</sub> - Kontovo** omogućava:

- uređenje, održavanje ili sanacija plaža (dohranjivanje žala, obnova i betoniranje novih betonskih ili kamenih podloga, opločenja i sl., pontonske konstrukcije i sl.)
- izgradnja tuševa, javnih wc-a i postava zaklona za presvlačenje
- izgradnja prilaza moru (stepenice ili rampe), uključivo prilaza za osobe s poteškoćama u kretanju
- postava privremenih montažnih ugostiteljskih naprava i objekata sukladno koncesijskom ugovoru, najveće tlocrtno površine do 12,0 m<sup>2</sup>
- postava montažnih objekata za spremanje plažnih i ostalih rekvizita za potrebe obavljanja djelatnosti iz koncesijskog ugovora.
- postava nasipa na uređenoj plaži UP<sub>2</sub> u cilju dohranjivanja plaže

**Neposrednim provođenjem Plana se na uređenoj plaži UP<sub>7</sub> - Paljon omogućava:**

- **izrada terasastog betonskog sunčališta (plaže) koje se uklapa u postojeću stjenovitu**

- konfiguraciju terena na način da pojedini postojeći izdanci stijene budu dio hodne plohe;
- po obodima terasa sunčališta izvedba plitko temeljenih masivnih betonskih obalnih zidova; do najveće postojeće dubine mora maksimalno 3,00 m;
- nasipavanje čistim kamenim materijalom prostora iza obalnih zidova,
- kao završna obrada plaže izvedba armirano-betonske ploče koja će se izvoditi od betona posebno određenih arhitektonskih specifikacija (bijeli beton ili sl.);
- izvedba jednog betonskog stepeništa od nekoliko plitkih stepenica i nekoliko ljestvi bazenskog tipa u svrhu ulaska i izlaska osoba iz mora.
- u sklopu uređene plaže ne dozvoljava se izgradnja pristaništa.

### 3.3.4. Posredna provedba plana

---

Planom je utvrđena obveza izrade urbanističkih planova uređenja:

- Urbanistički plan uređenja Donji Kraj (**UPU 1**) - izrađen (SN PGŽ 11/09, SN Općine MD 05/16)
- Urbanistički plan uređenja naselja Mošćenička Draga (**UPU 2**)
- Urbanistički plan uređenja naselja Sveti Ivan (**UPU 3**) – izrađen (SN Općine MD 10/14, 03/17, 08/21, 16/22)
- Urbanistički plan uređenja Zagore (**UPU 5**) – izrađen (SN PGŽ 17/09, SN Općine MD 02/19)
- UPU Golf igralište Brseč (**UPU 7**)
- UPU ugostiteljsko – turističke zone Brseč (**UPU 8**)
- Urbanistički plan uređenja proširenja groblja Brseč (**UPU 9**) – izrađen (SN Općine MD 03/16)
- Urbanistički plan uređenja poslovne zone Zagore (**UPU 10**)

#### Smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja naselja

Za dio naselja Donji Kraj (izgrađeno građevinsko područje naselja N-55\_01) izrađen je i na snazi je Urbanistički plan uređenja Donji Kraj (UPU 1) – “Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 11/09, Službene novine Općine Mošćenička Draga” 05/16. Postojeći se Plan može mijenjati i dopunjavati sukladno Odluci o izradi izmjena i dopuna.

Urbanistički plan uređenja Mošćenička Draga (UPU 2) obuhvaća dio građevinskog područja Mošćenička Draga (N-34\_01) i sadrži:

- izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Mošćenička Draga
- izgrađeni dio građevinskog područja luke otvorene za javni promet županijskog značaja Mošćenička Draga (L1)
- pripadajući akvatorij uređene plaže UP<sub>1</sub> i UP<sub>7</sub>.
- dio obalnog mora namijenjenog kupanju i rekreaciji.

Urbanistički plan uređenja Sveti Ivan (UPU 3) obuhvaća dio građevinskog područja Mošćenička Draga (N-34\_01) i sadrži:

- izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (neizgrađeni dio građevinskog područja zone ugostiteljsko-turističke namjene T2<sub>2</sub>)
- pripadajući akvatorij uređenih plaža UP<sub>2</sub>, UP<sub>3</sub> i UP<sub>4</sub>.

Za naselje Sveti Ivan izrađen je i na snazi Urbanistički plan uređenja (UPU 3) Sveti Ivan – “Službene novine Općine Mošćenička Draga” broj 10/14, 03/17, 08/21, 16/22. Postojeći se Plan može mijenjati i dopunjavati sukladno Odluci o izradi izmjena i dopuna.

Za dio naselja Zagore (izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja N-02\_02) izrađen je i na snazi je Urbanistički plan uređenja Zagore (UPU 6) - “Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 17/09, “Službene novine Općine MD 02/19. Postojeći se Plan može mijenjati i dopunjavati sukladno Odluci o izradi izmjena i dopuna.

Za sve navedene UPU-e koji obuhvaćaju područja zaštićena i evidentirana kao kulturno dobro potrebno je izraditi odgovarajuću konzervatorsku podlogu a sugerira se i izrada odgovarajućeg idejnog arhitektonskog rješenja za važnije razvojne projekte.



### **Građevine stambene namjene i pomoćne i manje gospodarske građevine u funkciji stanovanja**

Na planiranje građevina stambene namjene u obuhvatu urbanističkih planova uređenja (N-02\_02, N-08, N-34\_01 i N-55\_01) primjenjuju se članci 21. do 37a. ovih odredbi.

Na planiranje pomoćnih i manjih gospodarskih građevina u funkciji stanovanja u obuhvatu urbanističkih planova uređenja (N-02\_02, N-08, N-34\_01 i N-55\_01) primjenjuju se članci 35.a do 37.a ovih odredbi.

Urbanistički plan uređenja može propisati za izgradnju i interpolaciju obiteljskih kuća u zaštićenim urbanističkim cjelinama naselja ili etnološkim zonama (Mošćenička Draga, Donji Kraj i Zagore - N-34\_01, N-55\_01 i N-02\_02) te u zaseocima ili skupinama kuća izgrađenih prije 15.02.1968. godine i manju površinu građevinske čestice, ali ne manju od 100 m<sup>2</sup>.

Urbanistički plan uređenja može propisati kod interpolacije samostojećih stambenih građevina u zaštićenim urbanističkim cjelinama naselja, etnološkim zonama (Mošćenička Draga, Donji Kraj i Zagore - N-34\_01, N-55\_01 i N-02\_02) i zaseocima ili skupina kuća izgrađenim prije 15.02.1968. godine:

- ukoliko kuća nema okućnicu: najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 1,00, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi od 1,00 do 3,00 - ovisno o broju etaža građevine
- kada kuća ima okućnicu: najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,60, a najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi od 0,60 do 1,80, ovisno o broju etaža građevine.

Višestambene građevine se mogu planirati samo unutar obuhvata UPU-a 2 (naselje Mošćenička Draga – N-34\_01) uz poštivanje sljedećih parametara:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi **2000** ~~800~~ m<sup>2</sup>
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) nadzemno iznosi 0,75
- najveća dopuštena bruto površina svih etaža višestambene građevine (GBP) iznosi 1.000 m<sup>2</sup>
- najveći broj stanova u jednoj višestambenoj građevini iznosi 6 (šest) stanova
- najveći dopušteni broj etaža višestambenih građevina iznosi 3 (tri) etaže
- podrum koji je na jednom pročelju slobodan u širini od najviše 5,0 m i dostupan rampom ne ubraja se u ukupni broj etaža
- visina višestambene građevine ( $v$ ) iznosi najviše 9,0 m
- ukupna visina višestambene građevine iznosi najviše 12,0 m
- krovništa građevine mogu biti ravna i/ili kosa (ako se grade kao kosa mogu biti dvostrešna ili višestrešna i moraju biti s nagibom krovnih ploha između 17° i 23°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice).

Višestambene građevine mogu imati poslovne sadržaje u prizemlju i na etažama. Poslovnim sadržajima smatraju se tihe djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, kao i ugostiteljski objekti koji ne proizvode buku veću od 55 dB danju i 45 dB noću, koji ne zagađuju zrak i koji svojim oblikovanjem ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja

#### **3.3.5. Izgrađene strukture izvan naselja – posredna provedba Plana**

##### Ugostiteljsko – turistička namjena (T2 – turističko naselje)

Planom su određene dvije zone ugostiteljsko - turističke namjene (T2), na sljedećim lokacijama:

- zona ugostiteljsko – turističke namjene T2<sub>2</sub> Mošćenice (Sv. Ivan), površine oko 3,00 ha i kapaciteta do **340** ~~200~~ ležaja
- zona ugostiteljsko – turističke namjene T2<sub>3</sub> Brseč, površine oko 4,0 ha i kapaciteta do 480 ležaja.

Uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene tipa turističko naselje (T2) na lokacijama navedenim u stavku 1. ovog članka utvrđuju se planovima uređenja užeg područja.

Površine ugostiteljsko turističke namjene **Mošćenice (Sv.Ivan)** planske oznake T2-2, i **Brseč** planske oznake T2-3, planiraju se za gradnju građevina iz skupine „hoteli“ vrste - **turističko naselje** (T2) sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine

Hoteli (NN 56/16). Sukladno istom Pravilniku, unutar površine turističkog naselja T2-3 Brseč, mogu se planirati i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj, poput svih vrsta hotela. Dio jedinstvene funkcionalne cjeline turističkog naselja Mošćenice (Sv.Ivan) moguće je planirati razvijati kao kamp u tipologiji glampinga.

Osnovni uvjeti koje moraju zadovoljiti građevine:

- ugostiteljsko - turističke djelatnosti ne smiju imati negativan utjecaj na okoliš
- parkiranje vozila rješava se unutar građevne čestice
- pristupi svim javnim dijelovima površina i građevina moraju biti izvedeni u skladu s posebnim propisom.

Prilikom izgradnje na području ili uz građevine zaštićene kao kulturno dobro odnosno unutar područja zaštićenog kao prirodna vrijednost, uvjeti građenja utvrđuju se prema posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela i službe zaštite prirode.

#### Građenje na građevinskim zemljištima

Kriteriji planiranja izgradnje na građevinskom zemljištu odnose se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora
- građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (septička jama), energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat, i drugo) ili mora biti priključena na komunalnu infrastrukturu te pristupni put širine najmanje 3,0 m
- građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.

Izvan granica građevinskog područja mogu se graditi samo pojedinačne građevine (ne mogu biti mješovite), određene jednom građevinskom česticom.

Na građevinskim zemljištima mogu se smještati sljedeće izdvojene namjene:

##### 1. infrastrukturna namjena

- građevine prometne infrastrukture
- infrastrukturne građevine vodoopskrbe i odvodnje
- regulacijske i zaštitne vodne građevine infrastrukturnog sustava uređenja vodotoka i voda
- građevine energetske infrastrukture

##### 2. komunalna namjena:

- građevina za gospodarenje otpadom – Reciklažno dvorište (RD)
- uređena plaža - UP<sub>5</sub> – Lučica
- javno parkiralište – P1

##### 3. luka Brseč

Položaj građevinskog zemljišta iz stavka 1. ovog članka određen je simbolom na kartografskom prikazu 1 "Korištenje i namjena površina", mj. 1:25000.

Građevine infrastrukture jesu građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, vodnogospodarskog sustava i sustava energetike, smješteni kao površinske građevine ili unutar infrastrukturnih koridora, a korištenje koridora sustava uređenja vodotoka i voda moguće je samo sukladno Zakonu o vodama.

Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i infrastrukturnih sustava određuje se na način propisan u poglavlju 5. ovih odredbi za provođenje, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnih tijela državne uprave ili pravnih osoba.

Uvjeti za gradnju građevine uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) u Brseču određeni su u članku 182a. ovog Plana.

**Uvjeti za smještaj korištenje, zaštitu i rekonstrukciju javnog parkirališta P1 određeni su u članku 164. ovog Plana.**

Uvjeti za korištenje, zaštitu i rekonstrukciju građevine luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Brseč-L2 uz naselje Brseč određeni su u članku 169. ovog Plana.

### Komunalna namjena

Građevine komunalne namjene koje se smještaju na građevinsko zemljište su:

- građevina za gospodarenje otpadom – reciklažno dvorište (RD) za koju su uvjeti za uređenje prostora određeni u točki 7. Gospodarenje s otpadom i
- uređena plaža UP<sub>5</sub> – Lučica.
- javno parkiralište – P1 za kojeg su uvjeti za uređenje prostora određeni u točki 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

Uvjeti za korištenje, zaštitu i rekonstrukciju uređene plaže UP<sub>5</sub> – Lučica:

#### 1. Vrsta radova

Uređenje, održavanje ili sanacija plaže (dohranjivanje žala, obnova i betoniranje novih betonskih ili kamenih podloga, opločenja i sl.)

- izgradnja tuševa, javnih wc-a i postava zaklona za presvlačenje
- izgradnja prilaza moru (stepenice ili rampe), uključivo prilaza za osobe s poteškoćama u kretanju
- postava privremenih montažnih ugostiteljskih naprava i objekata sukladno koncesijskom ugovoru, najveće tlocrtnne površine do 12,0 m<sup>2</sup>
- postava montažnih objekata za spremanje plažnih i ostalih rekvizita za potrebe obavljanja djelatnosti iz koncesijskog ugovora.

#### 2. Lokacija zahvata u prostoru

Građevina se gradi na građevinskom zemljištu, koje je određeno u simbolom (UP<sub>5</sub>) na kartografskom prikazu 1 "Korištenje i namjena površina", mj. 1:25000.

#### 3. Namjena građevine

Osnovna namjena je plaža. Pomoćne namjene su sanitarni uređaji, ugostiteljski sadržaji i slično.

#### 4. Veličina građevine

Veličina građevine određuje se maksimalno temeljem sljedećih ukupnih kriterija:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) je 0,1
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (kis) je 0,1
- Najveća dopuštena površina tlocrtnne projekcije građevine iznosi 12 m<sup>2</sup>
- Najveći dopušteni broj etaža je jedna etaža.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 4,0 m do završnog ruba vijenca od najniže kote okolnog terena

#### 5. Uvjeti za oblikovanje građevine

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i namjenom, uz upotrebu postojanih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru.

#### 6. Oblik i veličina građevne čestice

Površina uređene plaže sastoji se iz jedne građevne čestice.

Maksimalna površina građevne čestice iznosi 2 000m<sup>2</sup>.

#### 7. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici

Građevine se mogu slobodno postaviti unutar zone uređene plaže uz uvjet da ne ugrožavaju moguće interventne puteve.

#### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice

Prostor na građevnoj čestici uređene plaže uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza i namjene građevina, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Pod uređenjem plaža smatra se i izvođenje sljedećih radova:

- čišćenje obalnog pojasa i njegovih dijelova
- renaturalizacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene
- sanacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene
- uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža - provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani
- rekonstrukcija prijašnjeg stanja obalnog ruba
- izgradnja niskih kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije
- nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje), isključivo u svrhu održavanja postojećih plaža, odnosno vraćanja u prvobitno stanje
- oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama,
- izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, niskonaponska elektroenergetska infrastruktura, javna rasvjeta, telekomunikacijska)
- hortikulturno uređenje
- postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže
- postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.

9. Uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti  
Projektiranjem i građenjem građevina mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu  
Građevna čestica mora imati neposredan pristup sa javnoprometne površine iz kopna i mora. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu definiran je odredbama ovog Plana (Poglavlje 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava).

11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu  
Tijekom izgradnje odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i na građevnim česticama na koje građevina ima utjecaj.

### **3.3.6. Prometna infrastruktura**

---

Za gradnju cesta čuvaju se planski koridori širine određene u članku 148. ovih odredbi.

Kada su pojedina cesta ili njen dio izgrađeni, izgradnja novih građevina može se dozvoliti i unutar planskog koridora uz suglasnost i posebne uvjete nadležnih pravnih osoba za upravljanje javnim cestama, odnosno uz uvjete Općine Mošćenička Draga ako se radi o nerazvrstanim cestama. **Samo uz suglasnost Općine Mošćenička Draga moguća je izgradnja osnovne građevine i na udaljenosti manjoj od 6m od nerazvrstane prometnice, ali ne manjoj od 2 m ukoliko to ne ugrožava sigurno odvijanje prometa u dijelovima naselja oznake N-07 i N-50\_02, zbog specifičnih lokalnih uvjeta. Suglasnost Općine Mošćenička Draga potrebno je zatražiti prije ishoda posebnih uvjeta.**

Građevine unutar planskog koridora cesta, kao i građevine uz ceste koje nisu obuhvaćene prethodnim stavkom mogu se rekonstruirati na način da se ne smanjuje udaljenost između građevine i ceste.

Izgradnja benzinskih stanica dozvoljena je uz postojeće i planirane ceste uz suglasnost i posebne uvjete nadležnih pravnih osoba za upravljanje javnim cestama, odnosno uz posebne uvjete Općine Mošćenička Draga ako se radi o nerazvrstanoj cesti.

Izgradnja kamp odmorišta moguća je uz prometnicu državne ceste kao sastavni dio građevine-te prometnice na njevoj građevnoj čestici. Uvjeti gradnje kamp-odmorišta određeni su prema sljedećim uvjetima:

- najmanja dopuštena površina kamp odmorišta iznosi 2000 m<sup>2</sup>,

- u sklopu kamp odmorišta moguće je uređenje parkirnih i manipulativnih površine te građevine sa sadržajima servisa, pomoćnih i/ili sanitarnih prostora i sl.
  - najveća dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 50m<sup>2</sup>.
  - maksimalna visina vijenca građevine iznosi 4,5 m mjereno od kote okolnog opločenja, odnosno jednu nadzemnu etažu (P)
  - uređene zelene površine moraju obuhvatiti najmanje 40% kamp odmorišta, a način njihova uređenja mora se prikazati u projektima za ishođenje odobrenja za gradnju.
- Kamp-odmorište ne može se planirati s morske strane državne ceste a lokacija mora biti primjereno i diskretno uklopljena u prirodni kontekst, osobito spram vanjskih vizura.

Lokacije planiranih benzinskih stanica prikazane su na kartografskom prikazu 2.A. Promet, pošta i telekomunikacije. Uz ovim planom utvrđene lokacije, moguće je planirati izgradnju benzinskih stanica na drugim lokacijama sukladno stavku 4. ovog članka.

Uvjeti gradnje benzinskih postaja određeni su prema sljedećim uvjetima:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1500 m<sup>2</sup>, a najveća dopuštena veličina građevne čestice je 3000 m<sup>2</sup>
- u sklopu benzinske postaje moguće je uređenje parkirnih i manipulativnih površine te građevine sa sadržajima trgovine, skladišta, ugostiteljstva, servisa, pomoćnih i/ili sanitarnih prostora i sl.
- najveća dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 150m<sup>2</sup>.
- maksimalna visina vijenca građevine iznosi 4,5 m mjereno od kote okolnog opločenja, odnosno jednu nadzemnu etažu (P)
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice sa javno-prometnom površinom iznosi 6 metara, a prema ostalim granicama građevne čestice 4 metra
- najmanja udaljenost podzemnih građevina (ukopani rezervoari i dr.) i drugih instalacija od ruba građevne čestice iznosi 3 metra
- uređene zelene površine moraju obuhvatiti najmanje 30% građevne čestice, a način njihova uređenja mora se prikazati u projektima za ishođenje odobrenja za gradnju.

#### Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)

Parkirališta, garaže ili kombinacija parkirališta i garaža u jednoj ili više razina (izdvojeno parkiralište ili garaža), a radi zadovoljenja normativa u broju parkirališnih mjesta mogu se graditi kao građevine osnovne namjene, a u slučaju da se grade kao prateće građevine trebaju biti locirane na udaljenosti od najviše 300 m od osnovne građevine.

Minimalna veličina građevne čestice izdvojenog parkirališta ili garaže određuje se prema normativu 35 m<sup>2</sup> površine po svakom vozilu za osobne automobile, a 120 m<sup>2</sup> površine za autobuse.

Koeficijent izgrađenosti izdvojenog parkirališta ili garaže (odnos između površine građevne čestice i uređenih i izgrađenih prometnih površina) iznosi najviše:

- za uređenje u jednoj razini:  $k_{ig} = 0,80$
- za uređenje u dvije razine:  $k_{ig} = 0,60$

Ukoliko se iznad izdvojenog parkirališta ili garaže uređuje zelena površina, u sklopu uređenja zemljišta izgrađenost se umanjuje za 20%.

Svijetla visina garaža, prilazi izdvojenim parkiralištima ili garažama te nagib prilaznih rampi garažama određuje se prema posebnim propisima.

Parkiralište kao građevinu osnovne namjene moguće je graditi izvan građevinskog područja na lokaciji označenoj oznakom P1 na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:25000 i 4. „Građevinska područja naselja“ u mj. 1:5000. Otvoreno parkiralište se smješta uz državnu cestu D66 na dijelu k.č. 38/1 i 39/1 k.o. Mošćenice. Parkiralište (P1) mora zadovoljiti sljedeće uvjete:

- maksimalna površina parkirališta smije iznositi 8900 m<sup>2</sup>
- prilikom projektiranja parkirališnih platoa potrebno je uvažavati postojeću konfiguraciju terena i organizirati parkirališna mjesta na kaskadama
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (odnos između površine građevinske čestice i uređenih i izgrađenih prometnih površina) iznosi maksimalno  $k_{ig}=0,70$
- obvezna je izrada krajobraznog rješenja s ciljem postizanja „zelenih“ potpornih zidova i cjelovite zaštite zelenila
- otvoreno parkiralište mora biti ozelenjeno sadnjom visokih stablašica
- javne punionice za električna i hibridna vozila mogu se postaviti kao prateći sadržaj

### **3.3.7. Gospodarenje s otpadom**

---

Općina Mošćenička Draga je dužna uspostaviti sustav za postupanje s otpadom u skladu sa Zakonom o održivom gospodarenju otpadom (~~NN 94/14, 73/17~~), Planom gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za ~~razdoblje od 2017. 2022. godine~~ i Planom gospodarenja otpadom općine Mošćenička Draga za ~~razdoblje od 2017. do 2022.~~ prvenstveno vezano za uspostavu odvojenog prikupljanja otpada.

~~Do izgradnje reciklažnog dvorišta i Županijske centralne zone za gospodarenje otpadom Marišćina~~ Prikupljeni komunalni otpad odlaže se izvan granice obuhvata ovog Plana (~~postojeće odlagališta komunalnog otpada "Osojnica" na području Općine Matulji~~ **na Županijsku centralnu zonu za gospodarenje otpadom Marišćina.**

Sva postojeća otpadom onečišćena tla i neuređena odlagališta potrebno je sanirati sukladno Planu sanacije otpadom onečišćenog tla i neuređenih odlagališta na području Primorsko - goranske županije (SN PGŽ 34/04).

### **3.3.8. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA - Uređenje zemljišta**

---

Na području Općine Mošćenička Draga može se graditi samo na uređenoj građevnoj čestici (pristupni put, odvodnja otpadnih voda, vodoopskrba, električna energija i propisani broj parkirališnih mjesta) ili čije je uređenje započeto na temelju Programa izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom propisu, na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s urbanističkim planom uređenja za neizgrađeni dio građevinskog područja, odnosno s prostornim planom na temelju kojeg se provodi zahvat u prostoru za izgrađeni dio građevinskog područja.

Zemljište uz koridore planiranih cesta uređivati će se sukladno tehničkim i sigurnosnim propisima, i to ozelenjavanjem, pošumljavanjem i drugim hortikulturno - krajobraznim tehnikama.

Uređenje zemljišta unutar cestovnog koridora javnih cesta je u nadležnosti pravnih osoba u čijoj su nadležnosti ove ceste, odnosno Općine Mošćenička Draga za ceste koje su u njejoj nadležnosti.

Ovim je Prostornim planom predloženo i uređenje pojedinih dijelova obale (plaža) kao uređene morske plaže i to na slijedećim lokacijama:

- UP<sub>1</sub> - Mošćenička Draga
- UP<sub>2</sub> - između plaže Sv. Ivan i lokacije Sipar
- UP<sub>3</sub> - Sveti Ivan
- UP<sub>4</sub> – Senjavac
- UP<sub>5</sub> – Lučica
- **UP<sub>6</sub> – Kontovo**
- **UP<sub>7</sub> – Paljon**