



OPĆINA MOŠĆENIČKA DRAGA



II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU-SAŽETAK PLANA

Travanj 2019. godine

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

I. Tekstualni dio

- Odredbe za provođenje Plana

II. Grafički dio

1. Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune)	mj. 1:25.000
2. Infrastrukturni sustavi	
2.A. Promet, pošta i telekomunikacije (izmjene i dopune)	mj. 1:25.000
2.B. Energetski sustav (izmjene i dopune)	mj. 1:25.000
2.C. Vodnogospodarski sustav (izmjene i dopune)	mj. 1:25.000
3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora	
3.A. Područja posebnih uvjeta korištenja (izmjene i dopune)	mj. 1:25.000
3.B. Područja posebnih ograničenja u korištenju i područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite (izmjene i dopune)	mj. 1:25.000
4. Građevinska područja naselja (izmjene i dopune)	
4.A. K.O. BRSEČ	mj. 1: 5.000
4.B. K.O. KALAC	mj. 1: 5.000
4.C. K.O. KRAJ	mj. 1: 5.000
4.D. K.O. MARTINA	mj. 1: 5.000
4.E. K.O. MOŠĆENICE	mj. 1: 5.000
4.F. K.O. MOŠĆENIČKA DRAGA	mj. 1: 5.000

III. Obvezni prilozi

- Obrazloženje Izmjena i dopuna PPUO Mošćenička Draga
- Izvod iz Prostornog plana Primorsko – goranske županije (SNPGŽ 32/13, 07/17 i 41/18)
- Stručne podloge na kojima se temelje prostorno planska rješenja
- Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u njegovoj izradi te sažetak dijelova tih dokumenata, koji se odnose na sadržaj Izmjena i dopuna PPUO Mošćenička Draga
- Zahtjevi iz članka 90. Zakona o prostornom uređenju
- Izvješća o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna PPUO Mošćenička Draga
- Sažetak za javnost

OZNAČAVANJE IZMJENA I DOPUNA:

Dio teksta koji se dodaje - crveno

Dio teksta koji se briše

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

Osnovna namjena i način korištenje površina u obuhvatu Plana prikazan je na kartografskom prikazu broj 1. - Korištenje i namjena površina (izmjene i dopune), u mj. 1:25.000.

Prostor Općine Mošćenička Draga se prema namjeni dijeli 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.

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,
- vila i
- višestambenih građevina.

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 od 700 m².

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 m², a može sadržavati i poslovni prostor.

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 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije samostojeće obiteljske kuće na parceli iznosi 200 m²
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina samostojeće obiteljske kuće (GBP) iznosi 600 m² na području središnjeg naselja Na 34-01, a 400 m² 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 m² ukopanog u tlo i ukopanih garaža
- najveći ukupni dopušteni broj nadzemnih etaža obiteljskih kuća iznosi 3 (tri) nadzemne etaže u središnjem naselju, ili suteran 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
- ukupna visina obiteljske kuće iznosi najviše 11,0 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno iznosi (k_{is}) iznosi 0,75

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.

- iznimno, prigodom rekonstrukcije građevina čija površina tlocrtne projekcije iznosi manje od 50 m², 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 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 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).

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.

6. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevinske čestice iznosi 400 m²
 - 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 m²
 - 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.

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 4,5 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 m²
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 4,0 m
- ukopane garaže moguće je planirati na međi 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 m² ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 1m
- 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 4,5 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.

Uvodi se novi članak:

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 biro 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 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije dvojne obiteljske kuće na parceli iznosi 150 m²
- najveća dopuštena građevinska (bruto) površina dvojne obiteljske kuće (GBP) iznosi 400 m²
- 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) etaže
- 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
- ukupna visina obiteljske kuće iznosi najviše 11,0 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno iznosi (k_{is}) iznosi 0,75

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 izvatom iz katastra zemljišta, zemljišno - knjižnim izvatom, zračnom snimkom i po potrebi arhivskom građom.

- iznimno, prigodom rekonstrukcije građevina čija površina tlocrtne projekcije iznosi manje od 50 m², 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 kopcima 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 kopcima ili griljama (škurama).

Krovovi i strehe stambenih građevina moraju 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 djelovima krova.

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

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

- usporedo s obalnom crtom
- usporedo u odnosu na okolne građevine
- usporedo s prilaznom cestom
- 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).

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 m²

- 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 m²

- 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).

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 4,5 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 m²
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih 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 17⁰ i 23⁰, 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 m² ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 1m
- 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 4,5 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 kanalica)
- 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

Članak se mijenja i glasi:

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 m²
- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije vile na parceli iznosi 350 m²
- najveća građevinska (bruto) površina vile iznosi 700 m²
- najveći dopušteni broj etaža vile iznosi 3 (tri) nadzemne etaže
- 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
- ukupna visina vile (V) iznosi najviše 12,0 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti parcele (k_{ig}) iznosi 0,25
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) nadzemno iznosi 0,75
- vile se mogu graditi isključivo kao samostojeće građevine.
- vile na građevnim česticama s koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) i/ili koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) većim od propisanog mogu se rekonstruirati unutar postojećih tlocrtnih gabarita građevine.

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 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 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

- usporedo s obalnom crtom
- usporedo u odnosu na okolne građevine
- usporedo s prilaznom cestom
- 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).

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 m²
- 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 u okviru idejnog 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).

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.

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 4,5 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 m²
- ako se pomoćne i manje gospodarske građevine grade kao samostojeće, najmanja udaljenost građevina od susjednih građevnih čestica iznosi 4,0 m
- ukopane garaže moguće je planirati na međi 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 17⁰ i 23⁰, 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, tlocrtno površine do 100 m² ukopanog u tlo, od ruba građevne čestice iznosi 1m
- 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.